



## 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin

für das Gebiet zwischen der Malenter Landstraße (L 174) und dem Kellersee beidseitig der Leonhard-Boldt-Straße und des Prinzenholzweges

### Zusammenfassende Erklärung

## Inhaltsverzeichnis

I. Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse .....	2
II. Planungsziele.....	3
III. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
IV. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung .....	5
V. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten .....	7

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist nach Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

### I. Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Stadt Eutin und zwar im nordwestlichen Bereich vom Ortsteil Fissau. Es ist im Norden begrenzt durch den Kellersee, im Osten und Süden durch die Bebauung der Leonhard-Boldt-Straße, im Südwesten durch die Malenter Landstraße (L 174), im Westen durch einen Campingplatz und im Nordwesten durch die Bebauung am Prinzenholzweg.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ordnet Eutin als „Mittelzentrum“ ein. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II hat dasselbe Ziel.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und die kreisfreie Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 1 kennzeichnet den nördlich angrenzenden Kellersee als Verbundsystem und Schwerpunktbereich zum Aufbau eines Schutzgebiets – und Biotopverbundsystems sowie als FFH-Gebiet nach Artikel 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie. Nach Karte 2 gilt ganz Eutin als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“. Zudem ist der Bereich nördlich des Plangebietes als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin stellt die Flächen östlich der Leonhard-Boldt-Straße als Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar und den westlich gelegenen Bereich als Grünfläche. Der Bereich des Kaiser-Wilhelm-Turmes ist dem Sondergebiet Tourismus zugeordnet.

Für Eutin gilt eine Baumschutzsatzung mit Stand vom 14.12.1987, die am 02.04.1990 fortgeschrieben wurde.

Den westlichen Teil des Plangebiets wurde nach Prüfung der zuständigen Forstbehörde als Wald eingestuft. Bei Neuplanungen ist eine Waldabstandsfläche von 30 m nach dem Landeswaldgesetz (LWaldG) einzuhalten.

Zur Landesstraße sind Abstände von 20 m, gemessen ab Fahrbahnrand, gemäß § 29 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) von baulichen Anlagen freizuhalten.

Weiterhin gilt ein Schutzanspruch von 50 m zum Kellersee nach § 35 Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG) im Außenbereich.

Der Kellersee und die Schwentine liegen in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Holsteinische Schweiz“ nach § 15 Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG), welches seit dem 10.06.1965, ABl. Schl.-H. / AAz. S. 137, zuletzt geändert gemäß Verordnung vom 14.06.1988, gilt. Zudem gilt die Fläche des angrenzenden Kellersees als FFH-Gebiet „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ mit der Nummer 1828-392.

Weiter ist der Kaiser-Wilhelm-Turm als Kulturdenkmal gemäß § 5 (1) DSchG in das Denkmalbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen.

Weitere Vorschriften greifen nicht in das Plangebiet ein.

## II. Planungsziele

Aufgrund der attraktiven Lage am Kellersee und die im Führungsbereich liegenden touristischen Infrastrukturen eignet sich die Fläche für den Ausbau zu einem zweiten Fremdenverkehrsschwerpunkt in Eutin. Dabei soll eine andere Zielgruppe angesprochen werden, als durch die zentrumsnahen Maßnahmen in Eutin. Zudem sollen die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die gesamten geplanten touristischen Maßnahmen sich städtebaulich in die Struktur des bestehenden Ortsteiles anpassen.

Die Stadt Eutin beabsichtigt, dieses Ziel systematisch und zielgerecht umzusetzen. Dazu erstellt sie ein städtebauliches Entwicklungskonzept für den gesamten Bereich, deren Umsetzung zunächst auf planungsrechtlicher Ebene gesichert werden soll. Die Umsetzung soll dann schrittweise erfolgen.

In Fissau dominiert die Wohnnutzung. Daher kennzeichnet der Flächennutzungsplan den Ort entsprechend als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs.1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Nun soll ein Schwerpunkt für den Fremdenverkehr im zentralgelegenen Kreuzungsbereich Leonhard-Boldt-Straße / Prinzenholzweg planungsrechtlich gesichert werden. Dieser kann nicht über die Baugebietsarten nach §§ 3 bis 7 BauNVO geschaffen werden, weil sich über diese auch Dauerwohnungen etablieren müssen. Diese Entwicklung ist hier im Allgemeinen nicht gewollt. Somit ist ein eigenständiger, zielgerechter Baugebietstyp nach § 11 BauNVO zu definieren. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt daher die Kennzeichnung als „Sonstige Sondergebiete“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO. Als Zweckbestimmungen werden nur Nutzungen aufgenommen, die bereits im Flächennutzungsplan klar definiert sind. Diese sind hier: Tourismus, Hotel, Gesundheit und Rehabilitation.

Neben dem Tourismus und Hotels werden auch Einrichtungen der Gesundheit und Rehabilitation als fremdenverkehrsfördernde Maßnahmen gesehen. Gerade Rehabilitationseinrichtungen ziehen Patienten an, die sich in der Regel wieder weiter bewegen können und diese Gegebenheit auch gerne nutzen; was sich dann positiv insb. auf Gaststätten auswirkt. Auch kommen deren Angehörige oft am Wochenende angereist. Diese sichern dann ganzjährig eine bessere Auslastung der Beherbergungsbetriebe.

Alle genannten Nutzungen können in dem im Plangebiet gekennzeichnet Baugebiet angesiedelt werden. Daher ist der Bereich als neuer zentraler Tourismusschwerpunkt in Fissau ausreichend.

### III. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in Ziffer 4.4 und 7 der Begründung (Umweltbericht) beschrieben und bewertet.

Für die 7. Flächennutzungsplanänderung wurde von der Stadt Eutin festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der Umweltbericht als selbstständigen Bestandteilen der Begründung beschreibt. Die Umweltprüfung dient der Darstellung der mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen in Form einer Risikoanalyse. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde allgemein verständlich als Umweltbericht zusammengefasst.

Das Plangebiet ist östlichen Bereich bereits bebaut. Erfolgt zukünftig eine Bebauung der restlichen Fläche in Anpassung an die angrenzenden Baustrukturen im Sinne von § 34 BauGB, ist kein Ausgleich erforderlich.

Im westlichen Bereich der Lenhard-Boldt-Straße bzw. im südlichen Bereich des Prinzenholzweges gliedert sich das Grundstück der Villa Sonnenschein in einen Gartenbereich im Osten, einen Spielbereich im Südwesten und in eine Waldfläche im Nordwesten. Für den Lückenschluss im Gartenbereich ist ein qualifizierter Bebauungsplan mit entsprechender Betrachtung der Ausgleichsproblematik.

Der Bereich zwischen der Parkanlage im Nordwesten und dem Kaiser-Wilhelm-Turm hat sich in den letzten Jahren zu einer Waldfläche entwickelt. Ein 30 m Schutzstreifen zum Wald ist einzuhalten.

Mit dem Kellersee grenzt ein FFH-Gebiet „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ mit der Nummer 1828-392 an das Plangebiet.

Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei der „Durchführung der Planung“ bzw. „Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegen, dass die Neuordnung des Plangebietes für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes landschaftlich verträglich ist. Der Wald und die Grünfläche im Westen des Gebiets werden nicht betrachtet, da die landschaftsverbessernden Maßnahmen noch nicht bekannt sind und die Planung zunächst von einer Bestandssicherung ohne Ausgleichspflicht ausgeht. Bei einer Umsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplanes werden sich die Umweltzustände in dem Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut „Boden“ und „Wasser“ verschlechtern, da unversiegelte Flächen versiegelt werden. Bei Nichtdurchführung ist davon auszugehen, dass die Baulücke bestehen bleibt und langsam zuwuchert. Im Bereich des zentralörtlichen bedeutsamen Eingangsbereichs, ist diese Entwicklung städtebaulich nicht erwünscht.

Zudem wird das Schutzgut „Landschaft“ durch die Bebauung der Baulücken beansprucht. Allerdings sind in der Umgebung auch dominierende Gebäude sichtbar und prägen das Ortsbild in seiner heutigen Form. Sofern diese Struktur fortgeführt wird, ist eine Beeinträchtigung nicht erkennbar.

Es wird davon ausgegangen, dass für die verschiedenen Schutzgüter mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung keine Risiken bestehen, die über die bestehenden Risiken hinausgehen.

#### IV. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung

##### Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein und Kreis Ostholstein - vom 18.05.2011 und 07.04.2011

- ↳ Zusammenlegung der Verfahrensschritte § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei künftigen Planungen entsprochen. Auf eine frühzeitige Behördenbeteiligung wurde verzichtet und wird nach der Durchführung der förmlichen Beteiligung zunächst nicht mehr als sinnvoll erachtet.
- ↳ Die Ausweisung einer Baufläche/eines Baugebietes an der Promenade ist für die Umsetzung des Gestaltungskonzeptes nicht erforderlich. Es wird die Darstellung einer Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung empfohlen. → Der Hinweis wird zurückgewiesen. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf sind, wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Ausweisung einer Grünfläche verzichtet.
- ↳ Nur ein Planzeichen für die Grünflächen. → Der Hinweis wird zurückgewiesen. Im Flächennutzungsplan von Eutin ist die Ufervegetation ebenfalls in diesem Grünton gehalten und wurde daher ebenfalls für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans gewählt.

##### Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Kreis Ostholstein und Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr - vom 18.05.2011

- ↳ Es wird empfohlen, eine Schalluntersuchung unter Berücksichtigung der Topographie erstellen zu lassen. → Der Hinweis wird berücksichtigt. Die verkehrsbedingten Schallimmissionen wurden von einem Gutachter untersucht. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass die beabsichtigte Planung abwägungsfähig und umsetzbar ist.

##### Kreis Ostholstein – vom 07.04.2011

- ↳ Es dürfte sich bei dem unbebauten Teil der Fläche zwischen dem Kellerseeufer und der Leonhard- Boldt- Straße nicht um einen Innenbereich handeln, so dass § 35 Landesnaturschutzgesetz (Gewässerschutzstreifen) besonders zu beachten ist. → Der Hinweis wird berücksichtigt. In der Begründung wird sofern geändert, dass zwischen den überplanten Flächen im Innenbereich und der unbebauten Teilfläche zwischen Kellerseeufer, Leonhard-Boldt-Straße, Landstraße L 174 und Waldfläche unterschieden wird. Im Detail findet die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung statt.
- ↳ Die beabsichtigte Planung soll einerseits einen Ruhepol am Kellersee darstellen, andererseits werden die erhöhten Orientierungswerte des Mischgebiets bei der Beurteilung der von der L 174 ausgehenden Schallemissionen zugrundegelegt. Die Abwägung sollte in sich schlüssig sein und die mit der Planung verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllen. → Der Hinweis wird berücksichtigt. Die verkehrsbedingten Schallimmissionen wurden von einem Gutachter untersucht. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass die beabsichtigte Planung abwägungsfähig und umsetzbar ist.
- ↳ Im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB sind allgemeine Aussagen zum möglichen Ausgleich für die westlich der Leonhard-Boldt-Straße gelegene Sondergebietsfläche zu machen. → Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Kompensation des Eingriffs wird voraussichtlich nicht auf der im Geltungsbereich liegenden Fläche realisierbar sein, sondern im Stadtgebiet von Eutin erfolgen.
- ↳ Der Kaiser-Wilhelm-Turm steht formal unter Denkmalschutz. → Der Hinweis wird berücksichtigt und der Flächennutzungsplan und die Begründung entsprechend ergänzt.
- ↳ Sofern sich zugelassene Einleitungsmengen aus der vorhandenen städtischen Oberflächen-

- entwässerung in ein Gewässer II. Ordnung durch zusätzliche Erschließung verändern, ist bei der Wasserbehörde eine Änderung des entspr. Erlaubnisbescheides zu beantragen ist. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und, sofern notwendig, bei der Projektplanung berücksichtigt.
- ↳ Bauliche Maßnahmen im Uferbereich des Kellersees sind gem. § 56 LWG genehmigungspflichtig. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Projektplanung zu berücksichtigen.
  - ↳ Das Plangebiet liegt außerhalb der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nordteil des ehem. Kreises Eutin“ (Kreisverordnung vom 10.06.1966). Bei dem Uferbereich des Kellersees handelt es sich um einen besonders sensiblen Landschaftsraum. Planungen, die mit einer erheblichen Veränderung des Landschaftsbildes einhergehen, sind in diesem Bereich aus naturschutzfachlicher Sicht sowie aufgrund des angrenzenden FFH-Gebietes zu vermeiden. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der 50-m-Schutzstreifen ist im Rahmen des FNP, wie in der Begründung unter Pkt. 4.4.1 aufgeführt. Die geplante Bebauung der Baulücke soll wie die vorhandene Bebauung zur Prägung des Ortsbildes beitragen.
  - ↳ Die Freistellung des Kaiser-Wilhelm-Turmes kann nur in Form einer behutsamen Auslichtung von Einzelbäumen innerhalb des Waldes erfolgen, sodass der höher gelegene Uferbereich in der Fernwirkung noch als Wald wahrgenommen wird. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird eine enge Abstimmung mit dem Eigentümer, der Untere Forstbehörde und dem Denkmalamt im Rahmen der weiteren Planung erfolgen.
  - ↳ Die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen im unmittelbaren Uferbereich ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu vermeiden und die Trauerweiden am Ufer zu erhalten. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Errichtung eines Baukörper in unmittelbarer Nähe des Ufers nicht geplant. Die zu erhaltenen Bäume sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
  - ↳ Für die geplante Bebauung westlich der Leonhard-Boldt-Straße und südlich des Prinzenholzweges ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Eine Anpassung an die vorhandene Topografie ist dabei aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlich. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Punkte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein – vom 05.04.2011

- ↳ Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der Landesstraße 174 (L 174) nicht angelegt werden. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung von Verkehrsflächen für die Erschließung des Plangebiets und/oder der Anschluss an Verkehrsflächen wird und kann erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

Wasser- und Bodenverband Ostholstein - vom 23.03.2011

- ↳ Entsprechend der Verbandssatzung sind beidseits der Ufer der Schwentine mind. 5 m breite Verfügungstreifen freizuhalten. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Verfügungstreifen wird und kann erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, dargestellt werden.

## V. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bereits vor etwa 100 Jahren entstanden im Plangebiet Übernachtungsmöglichkeiten und es entwickelte sich ein touristisch genutztes Zentrum. Diese Besonderheit des Ortes ist bis heute erhalten und die weitere städtebauliche Entwicklung, im Sinne des Konzeptes von Leonhard Boldt, wird mit dem Flächennutzungsplan rechtlich gesichert. Somit ist die Planung anderweitigen Planungsmöglichkeiten vorzuziehen.

Eutin, 31.10.2013



  
(Schülz)  
Bürgermeister

**planung:blanck.**

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz  
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin  
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810  
email: [eutin@planung-blanck.de](mailto:eutin@planung-blanck.de)

Eutin, 03.03.2013