

Stand: 10. Dezember 2025

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

ZUR 34. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER STADT EUTIN

für ein Gebiet zwischen der Malenter Landstraße und dem Kellerssee,
westlich der Leonhard-Boldt-Straße und südlich des Prinzenholzweges



Schlie ... Landschaftsarchitektur

Marienburgstraße 29 • 23669 Timmendorfer Strand
Tel.: 04503 / 70 79 407
Fax.: 04503 / 70 79 408
Mail: info@landschaftsarchitektur.de



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel der Bauleitplanung	2
2.	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange.....	2
2.1	Rechtlich relevante Umweltbelange.....	2
2.2	Sonstige Umweltbelange	3
2.3	Dokumentation des Planverfahrens	4
2.4	Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange	4
3.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:

Urte Schlie

Landschaftsarchitektin, M.A Urban Design

Gemäß § 6a i. V. m. § 6 Abs. 5 BauGB ist nach dem abschließenden Beschluss eine „*Zusammenfassende Erklärung*“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Am 10. Dezember 2025 wurde der abschließende Beschluss von der Stadtvertretung der Stadt Eutin gefasst.

1. ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Das städtebauliche Planungsziel der Stadt besteht darin, das Plangebiet in Eutin so planerisch vorzubereiten, dass es zu Zwecken der Sicherung der künftigen städtischen Siedlungsentwicklung als Wohnbaufläche entwickelt werden kann. Dazu ist die Umwandlung einer Außenbereichsfläche i. S. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) in ein Baugebiet i. S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

2. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) – Fortschreibung 2021 - ordnet Eutin als „*Mittelzentrum*“. Somit wird Eutin eine uneingeschränkte Aufgabe zur Wohnungsentwicklung zugeteilt.

Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen. Danach liegt das Plangebiet noch im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes.

Aus dem Umweltportal des Landes ist zu entnehmen, dass das Plangebiet frei von übergeordneten Schutzgebieten ist.

Schlie ... Landschaftsarchitektur



Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet als „als Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Tourismus, Hotel, Gesundheit, Rehabilitation dar und weicht somit vom Planungsziel ab. Daher ist – nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) - die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Landschaftsplan der Gemeinde ist in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 140 aufgestellt.

2.2 Sonstige Umweltbelange

Das Plangebiet grenzt an Waldflächen. Von diesen sind nach § 30 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) 30 m Abstand durch bauliche Anlagen freizuhalten. Für die geplanten Stellplatzanlagen und einen Verbindungsweg / -brücke zum Bestandsgebäude wurde ein Antrag auf Inaussichtstellung der Befreiung vom Bauverbot nach dem Landeswaldgesetz gestellt. Die Inaussichtstellung wurde durch das Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landesentwicklung mit Schreiben vom 23.06.2025 (Az.: 741-632/2023-14247/2023-UV-82271/2023 erteilt. Darüber hinaus erfolgt die Sicherung der im Wald gelegenen gesetzlich geschützten Biotope.

Im Südwesten grenzt die Landesstraße L 174 an das Plangebiet. Zum äußeren Rand der Landesstraße sind nach § 29 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) 20 m frei von Hochbauten jeder Art zu halten. Somit besteht das Bauverbot nur für Hochbauten. Zudem sind Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

Die geplante Straße im 20 m-Streifen wird dem Gelände angepasst gebaut. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sind nicht geplant. Eine entsprechend fachliche Prüfung ist erfolgt.

Zudem sind keine neuen Höhenunterschiede zwischen der Landes- und der Planstraße durch Abgrabungen oder Aufschüttungen zu erwarten, die die Statik des Straßenunterbaus der Landesstraße gefährden könnte. Dieses sichert schon die Darstellung der Grünfläche zwischen beiden Nutzungen. Ein Bauverbot nach § 29 StrWG für die beabsichtigte Planung kommt somit nicht zum Tragen.

Im Nordosten liegt der Kellersee. Zu diesem ist nach § 35 Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) ein Abstand von 50 Meter landwärts von der Uferlinie gemessen frei von baulichen Anlagen zu halten. Im betroffenen Plangebiet liegen nur Grün- und Waldflächen. Neue bauliche Anlagen sind hier nicht geplant. Ein Erfordernis für eine Ausnahme nach § 35 Abs. 4 LNatSchG besteht somit nicht.

Weitere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

2.3 Dokumentation des Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 5 BauGB	02.12.2021
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	02.05.2023 - 02.06.2023
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab dem 27.04.2023
x	Veröffentlichungsbeschluss		10.10.2024
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	25.02.2025 - 31.03.2025
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	24.02.2025 - 31.03.2025
x	Abschließender Beschluss der Stadtvertretung	§ 6 BauGB	10.12.2025

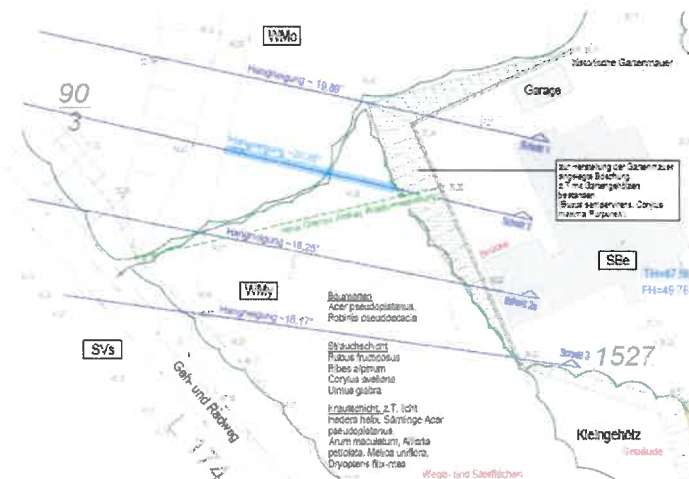
2.4 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden (siehe Anlage 1 der Begründung),
- neue bisher nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht werden,
- oder im Geltungsbereich des B-Plans Lebensstätten geschützter Tierarten beeinträchtigt werden. Der Bereich ist (Teil-)lebensraum insbesondere der Avifauna und der Fledermäuse. Diese werden durch die Planung allerdings nicht beeinträchtigt. Gehölze werden in der gesetzlichen Schutzfrist zwischen dem 01.10. und dem 28.02. entfernt. Die vorhandenen Gebäude werden vor Umbau auf das Vorhandensein geschützter Tierarten (Brutstätten, Fledermausquartiere) untersucht. Bei Bedarf werden CEF-Maßnahmen eingeleitet.

Danach wurde festgestellt, dass der im Norden vorhandene Wald in eine Fläche reicht, für die eine Bebauung vorgesehen ist. Daher wurde die Änderung der Waldgrenze wie folgt beantragt:

Bild 1: Antrag Waldumwandlung vom 09.06.2022, erstellt durch Schlie ... Landschaftsarchitektur aus Timmendorfer Strand



Die forstrechtliche Genehmigung zur Umwandlung von Wald südlich der in Bild 5 markierten grün-gestrichelten Linie wurde - gem. § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG) - am 21.01.2023 erteilt; einschließlich der in der Genehmigung formulierten Nebenbestimmungen.

Weitere wesentliche Beeinträchtigungen sind durch die Planung nicht zu erwarten (siehe zuzüglich Umweltbericht).

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Es erfolgten am 01.06.2023 und am 01.04.2025 durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein folgende Hinweise:

- Eine Übernahme/Festsetzung der beiden Steilhangbereiche, einschließlich dem im Waldgebiet, im Plangebiet als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m § 21 Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG ist notwendig. → *Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.*

Darüber kamen kamen im Planverfahren keine neuen Erkenntnisse auf, die nicht bereits durch die vorliegenden Bestandserhebungen erkannt und abgearbeitet worden sind.

Es gab Hinweise zum ursprünglich geplanten Ausgleich und zu CEF-Maßnahmen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des parallellaufenden Bebauungsplanes Nr. 140 abgewogen und entsprechend neu geregelt.

Weitere Hinweise auf umweltrelevante Faktoren wurden in den Planverfahren nach § 3 und § 4 BauGB nicht abgeben.