



Stadt Eutin

TEIL I – Begründung des Bebauungsplanes

TEIL II – Umweltbericht

für ein Gebiet in der Ortschaft Sielbeck, westlich der Eutiner Straße und östlich des Kellersees

Stand: 10.12.2025

&EP
Stadtplanung

E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg

TEIL I – Begründung des Bebauungsplanes

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen, Ziel und Zweck der Planung.....	4
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	4
1.2	Planungsanlass / Planungserfordernis	5
1.3	Plangrundlage, Planerarbeitung, Untersuchungen.....	6
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
2.1	Regionalplan	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	7
2.3	Landschaftsplan	7
2.4	Geltendes Planrecht.....	7
2.5	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete	8
2.6	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	8
2.6.1	Gewässerschutzstreifen (ehemals Erholungsschutzstreifen).....	8
2.6.2	Waldschutzstreifen	8
3	Planerische Rahmenbedingungen	8
3.1.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eutin (ISEK)	8
3.1.2	Wohnungsmarktkonzept Eutin	9
3.1.3	Entwicklungskonzept für Siedlungs-, Gewerbe- und Tourismusflächen der Stadt Eutin	9
4	Bestand	9
5	Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen.....	11
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	11
5.2	Festsetzungen	12
5.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
5.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	14
5.2.3	Maß der baulichen Nutzung	15
5.2.4	Bauweise	15
5.3	Erschließung.....	16
5.4	Gestalterische Festsetzungen.....	16
5.5	Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten	16
5.5.1	Wasser- und Stromversorgung	16
5.5.2	Oberflächenwasserversickerung, Abwasserbeseitigung.....	17
5.5.3	Brandschutz und Löschwasser	17
5.5.4	Abfallbeseitigung	18
5.5.5	Immissionsschutz.....	18
5.5.6	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel	18
5.6	Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes sowie der Landschaftspflege	18
5.6.1	Artenschutz	18
5.6.2	FFH-Vorprüfung	21
5.6.3	Umweltprüfung	22

5.6.4	Ausgleichsmaßnahmen	25
5.6.5	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	25
5.6.6	Waldabstand	26
5.6.7	Hinweis	26
6	Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung.....	26
6.1	Flächenangaben	26
6.2	Kosten und Finanzierung	26
6.3	Auswirkungen auf bestehende Pläne.....	26
7	Beschluss über die Begründung	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Regionalplan Schleswig-Holstein Ost	6
Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Eutin – Kreis Ostholstein.....	6
Abbildung 3: Landschaftsplan Eutin – Teil Nord	7
Abbildung 4: Abrundungssatzung	7
Abbildung 5: Lageplan Entwurf (Schenk-Fleischhaker Architekten).....	11
Abbildung 6 und 7: Isometrie und Blick vom See (Schenk-Fleischhaker Architekten).....	11

Anlagen

- FHH-Vorprüfung, August 2024
- Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG, April 2025
- Baugrunderkundung, Geotechnischer Bericht, März 2023
- Verkehrliche und Entwässerungstechnische Erschließung, März 2025

1 Grundlagen, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 02.12.2020 und geänderter Aufstellungsbeschluss vom 05.10.2023. In diesem Beschluss wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, bis zur Vorlage der Vor-Entwurfsunterlagen zurückgestellt.

Der Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB, die von der Planung berührt sein können, wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadtvertretung der Stadt Eutin am 01.02.2024 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses ist durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger am 29.04.2024 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 03.05.2024 bis einschließlich 06.06.2024 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in der Sitzung am 08.05.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 149 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 149, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 28.07.2025 bis einschließlich 27.08.2025 auf der Internetseite der Stadt Eutin unter www.vg-eutin-suesel.de veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen für den Zeitraum der Veröffentlichungsfrist im Internet durch öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Eutin, Fachbereich Bürgerservice, Bauen, Stadtentwicklung und Tourismus, Lübecker Straße 17, 23701 Eutin, im Eingangsbereich, während der Sprechstunden (montags - donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr, freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr) zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist im Internet elektronisch übermittelt werden sollen, und zwar per E-Mail an p.herzigkeit@eutin.de oder über www.b-planpool.de, oder bei Bedarf auch auf anderem Weg abgegeben werden können, am 24.07.2025 durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei ist auch darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich unter www.vg-eutin-suesel.de ins Internet eingestellt. Außerdem waren die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein (erreichbar unter www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung) zugänglich.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum frühzeitigen und zum formellen Beteiligungsverfahren am 10.12.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadtvertretung hat zur Kenntnis genommen, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 149 für ein Gebiet in der Ortschaft Sielbeck, westlich der Eutiner Straße und östlich des Kellersees, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10.12.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 504)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung vom 5. Dezember 2004 (GVOBl. S. 461), zuletzt geändert am 27. Oktober 2023 (GVOBl. S. 514)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert am 30. September 2024 (GVOBl. S. 734).

1.2 Planungsanlass / Planungserfordernis

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 „Ukleifährhaus“ der Stadt Eutin schafft die planungsrechtliche Absicherung der touristischen Nutzung, ergänzt durch Wohnnutzung, am bestehenden Standort für Tourismus und Erholung am Kellersee in Eutin, Ortsteil Sielbeck. Der touristische Schwerpunktbereich soll durch die Wiederaufnahme der brachgefallenen Nutzungen des Gastronomiebetriebes und der Fremdenbeherbergung in neuer baulicher Form gesichert werden. Gleichzeitig soll die Entwicklung von Wohnraum gefördert werden. Der Bereich soll dabei explizit auch weiterhin der Erholungsnutzung vorbehalten bleiben und planerisch entsprechend als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen“ festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar, die Abrundungssatzung der Stadt Eutin für den Ortsteil Sielbeck weist eine Baufläche aus, in der insbesondere Wohngebäude zulässig sind. Für die Umsetzung der Planung ist folglich die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die 30. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, welche gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen. Somit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

Mit der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 sollen die vorhandenen Strukturen grundsätzlich erhalten bleiben und unter Berücksichtigung der Sicherung der städtebaulichen Gestalt sowie des Orts- und Landschaftsbildes entwickelt werden. Aus diesem Grund soll der Uferbereich von Stellplätzen freigehalten werden. Zudem sind neben den Belangen der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung auch die Belange der Freizeit und Erholung und der Wirtschaft planerisch zu berücksichtigen. Das Uklei Fährhaus gilt sowohl regional für die Stadt Eutin als auch überregional in der Holsteinischen Schweiz und darüber hinaus als touristischer Anziehungspunkt. Daher gilt es den Standort hochwertig und langfristig zu sichern.

Die gesteuerte Weiterentwicklung des Tourismusgeschehens von Eutin stellt eine wichtige Zielsetzung im übergeordneten Stadtentwicklungsgeschehen dar und trifft insbesondere auf die hier vorgefundene Lage am Kellersee zu. Durch die Realisierung des Vorhabens kann so ein Beitrag zur qualitätsvollen Weiterentwicklung des Standortes geleistet und zusätzliches touristisches Aufkommen generiert werden. Der Standort am Kellersee eignet sich aufgrund seiner Lage an einem Steg insbesondere auch für eine gastronomische Nutzung im Erdgeschoss und die Errichtung von Ferienwohnungen. Ergänzend zur Vornutzung des Plangebietes sollen nun auch Wohnungen zu dauerhaften Wohnzwecken realisiert werden. Die Nutzungsmischung entspricht auch der Nutzungszusammensetzung in der Umgebung des Plangebietes.

1.3 Plangrundlage, Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient ein Auszug aus der Allgemeinen Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt. Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes werden im Rahmen des weiteren Verfahrens folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Artenschutzrechtliche Untersuchung,
- Bodengutachten,
- Entwässerungskonzept,
- FFH-Vorprüfung,
- Umweltbericht.

Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst. In den oben genannten Gutachten ist teilweise noch der ursprüngliche Geltungsbereich dargestellt bzw. wird Bezug zum ursprünglichen Geltungsbereich genommen. Da sich die Aussagen der Gutachten trotz der Änderung des Geltungsbereichs nicht ändern, behalten diese Gutachten weiterhin ihre Gültigkeit.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan

Die Stadt Eutin ist im Regionalplan Schleswig-Holstein Ost von 2004 für den Planungsraum II als Mittelzentrum dargestellt. Gemeinsam mit der Stadt Plön gilt Eutin zudem als Mittelzentrum im Verdichtungsraum und bildet gemeinsam mit Malente ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet, zu dem der Ortsteil Sielbeck allerdings nicht zugeordnet wird. Eutin, einschließlich des Ortsteils Sielbeck, befindet sich im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Die durch Eutin führende Bahnstrecke Lübeck - Kiel wird als „zu elektrifizieren“ und die Bundesstraße 76 als „überregionale Straßenverbindung“ benannt. Die an das Plangebiet angrenzende Eutiner Straße wird als „regionale Straßenverbindung“ dargestellt. Der Ortsteil Sielbeck liegt außerdem in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft und ist von einem regionalen Grünzug umgeben.

Nach Ziffer 4.7.1 Abs. 3 LEP-Fortschreibung 2021 bzw. Ziffer 4.2 Abs. 3 Regionalplan II soll in den Schwerpunkträumen Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebots beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben.

Die Planung steht keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

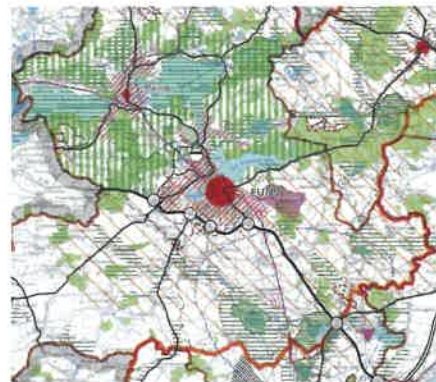


Abbildung 1: Regionalplan Schleswig-Holstein Ost



Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Eutin – Kreis Ostholstein

§ 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO. Weitere Planinhalte oder Festsetzungen, z.B. Baugebietsfestsetzungen oder Festsetzungen von konkreten Baufenstern, sind nicht Gegenstand der Abrundungssatzung.

2.5 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Westen an das FHH-Schutzgebiet „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“. Es liegt außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten.

2.6 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß LNatSchG besteht für das Plangebiet nicht, es grenzt jedoch im Süden und Westen an das Naturschutzgebiet Holsteinische Schweiz. Nach § 25 und § 25 (3) LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (ehemals § 15a und 15b LNatSchG) kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

2.6.1 Gewässerschutzstreifen (ehemals Erholungsschutzstreifen)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des 50 m tiefen Gewässerschutzstreifens. Bei einem Vorhaben im Erholungsschutzstreifen ist ein förmlicher Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

2.6.2 Waldschutzstreifen

Der südliche Rand des Plangebietes befindet sich innerhalb eines 30 m tiefen Waldschutzstreifens (s. Kapitel 4.5.3).

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eutin (ISEK)

Das ISEK der Stadt Eutin von Dezember 2012 definiert Leitlinien und Ziele zur Sicherung und Stärkung nachhaltiger Strukturen. Entsprechend werden insbesondere die Themenbereiche Wirtschaft, Verkehr und Mobilität, Wohnen, Bildung und Soziales, Natur, Freizeit und Kultur sowie Stadtbild und Identität analysiert. Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem der räumlichen Schwerpunktbereiche. Dennoch sind einige Themen des ISEK auch für das Plangebiet relevant. So wird grundsätzlich der Tourismus als eine der tragenden wirtschaftlichen Säulen des Kreises Ostholstein definiert, die Region selbst zählt zu einer der tourismusintensivsten Regionen Deutschlands. Dementsprechend wird u.a. das Ziel gefasst, im Gebiet der Stadt Eutin attraktivere Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten. Dem Ziel kann durch die Entwicklung des Plangebietes entsprochen werden. Weiterhin wird für die Flächenentwicklung generell das Ziel verfolgt, Baulücken und bereits bebaute Flächen zu reaktivieren, anstatt neue Baugebiete auszuweisen. Diesem Ziel wird durch den Bebauungsplan entsprochen, indem eine bereits bebaute Fläche einer neuen Nutzung zugeführt wird.

Der Stadtentwicklungsbericht von 2022, der jährlich die Fortschritte in der Umsetzung des ISEK evaluiert, gibt in der Bilanz eine positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Eutin an. Demnach kann auch von einem steigenden Bedarf an Wohnraum ausgegangen werden, welchem durch die Aufstellung von Bebauungsplänen entgegengewirkt werden soll. Darüber hinaus wird beabsichtigt, die Übernachtungskapazitäten der Stadt Eutin auszubauen. Waren die 2022 erfassten Übernachtungszahlen in Betrieben ab zehn Betten aufgrund von Schließungen rückläufig, wird für die Zukunft ein mittelfristiger Anstieg von Übernachtungskapazitäten angestrebt. Auf diese Weise soll die Stadt Eutin im Bereich Tourismus strategisch besser aufgestellt werden und als Tourismusstandort ausgebaut werden.

Der vorliegende Bebauungsplan mit seinen vorgesehenen Entwicklungen im Plangebiet unterstützt die Ziele der Stadt Eutin, sowohl Wohnraum zu schaffen als auch den Tourismus zu stärken.

3.1.2 Wohnungsmarktkonzept Eutin

Das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Eutin vom August 2012 stellt die Stadt Eutin als ein Mittelzentrum im ländlichen Raum dar. Bis 2025 wird von einer Verringerung der Einwohnerzahl um 1,3 % ausgegangen, während gleichzeitig die Anzahl der Haushalte um 5,4 % steigen soll. Entsprechend wird angestrebt, jährlich etwa 50 Wohnungen zu errichten, um dauerhaft ein qualitativvolles Wohnungsangebot zu sichern. Gleichzeitig gilt es, den zusätzlichen Flächenverbrauch zu reduzieren und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Dementsprechend soll die Entwicklung von Wohnungsbau insbesondere in bereits erschlossenen Lagen erfolgen und Nachverdichtungspotentiale genutzt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Revitalisierung brachgefallener Flächen angestrebt. Gleichzeitig soll Wohnraum geschaffen werden, um dem steigenden Bedarf an Wohnungen gerecht werden zu können. Derzeit wird das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Eutin neu aufgestellt. Die o.g. grundsätzlichen Schwerpunkte der angestrebten Wohnungsmarktentwicklung im Sinne der Nachverdichtung bleiben hiervon unberührt bestehen.

3.1.3 Entwicklungskonzept für Siedlungs-, Gewerbe- und Tourismusflächen der Stadt Eutin

Im Jahr 2021 wurde im Zuge der geplanten Neuaufstellung der Regionalpläne für die Stadt Eutin ein Entwicklungskonzept für Siedlungs-, Gewerbe- und Tourismusflächen erarbeitet. Das Konzept stellt insbesondere dar, welche Flächen für eine städtebauliche Entwicklung potentiell in Frage kommen und benennt „Tabuflächen“, auf denen aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen eine städtebauliche Entwicklung nicht möglich ist. Auch das Plangebiet befindet sich in einer dieser Tabuzonen. Es liegt in der harten Tabuzone „Schutzstreifen an Gewässern“ und grenzt an die weiche Tabuzone „Landschaftsschutzgebiet Holsteinische Schweiz“ (lt. Verordnung vom 10.06.1965). Die Auswirkungen werden im zu erarbeitenden Umweltbericht betrachtet.

Das Plangebiet wird selbst als Tourismusflächenuntersuchungsraum dargestellt. Diese Flächen wurden als geeignete Räume und Standorte identifiziert, die zur Absicherung möglicher touristischer Infrastruktur- und Entwicklungsmaßnahmen in der Zukunft Bedeutung haben können. Die vorgesehenen Orte knüpfen an vorhandene Infrastrukturen an, ergänzen diese bzw. führen zu einer dauerhaften Aufwertung und Absicherung. Die Lage des Plangebietes wird als attraktiv, ruhig und naturnah beschrieben. So gehört auch eine Seeterrasse, ein Garten mit Liegewiese am See und ein Badestrand zum Grundstück des Fährhauses. Aufgrund der attraktiven und ruhigen Lage sowie seiner Größe wird für das Seegrundstück Entwicklungspotenzial gesehen, welches durch den aufzustellenden Bebauungsplan genutzt werden soll.

4 Bestand

Das etwa 0,35 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Sielbeck der Stadt Eutin, nördlich des Eutiner Stadtkerns und am östlichen Ufer des Kellersees. Es umfasst die Flurstücke 27/1 (tlw.), 28/1 und 28/2 der Flur 1 in der Gemarkung Sielbeck. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die aus Nord nach Süd verlaufene Eutiner Straße (Landesstraße 174), welche parallel östlich angrenzend zur Geltungsbereichsgrenze verläuft. Das Areal weist von der Eutiner Straße zum Kellersee ein Gefälle von bis zu 2,5 m auf.

Aktuell wird das Plangebiet touristisch genutzt. Angrenzend an das Ufer des Kellersees befindet sich mit dem Uklei Fährhaus ein langfristig etablierter Gastronomie- und Hotelbetrieb, welcher nun seit mehreren Jahren brachliegt. Das Fährhaus besteht aus zwei Gebäudeteilen, dem Restaurant und Café am Ufer des Kellersees sowie dem Hotel, das sich im Norden des Gebietes entlang der Eutiner Straße erstreckt. Die baulichen Anlagen der Außengastronomie erstrecken sich mit der Seeterrasse zum Teil über den Uferbereich des Kellersees. Der Bootsanleger der Kellerseerundfahrt steht in unmittelbarer Verbindung mit der Seeterrasse des Betriebes und stellt den touristischen Schwerpunkt in Sielbeck dar. Sowohl an der Gastronomie als auch an dem Hotel ist ein baulicher Sanierungsstau zu erkennen. Südlich des Fährhauses ist eine Stellplatzanlage angeordnet, deren Zufahrt östlich über die Eutiner Straße erfolgt.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern (Zum Ukleisee 1 - 9, Eutiner Straße 6, 11, 12) geprägt. Zudem ist das Plangebiet von zahlreichen Ferienhäusern, -wohnungen sowie einem Ferienhof umgeben (Eutiner Straße 8, 10, 17). Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit der

Funktion eines Wohnparks für ältere Menschen (Eutiner Straße 15). In ca. 120 m Luftlinie befindet sich nördlich ein Denkmal; das ehemalige Sanatorium „Haus Sielbeck“.

Während der Siedlungsbereich im Südosten im Anschluss in Ackerflächen übergeht, befinden sich südlich des Plangebietes jenseits einer brachgefallenen Stellplatzanlage ausgedehnte Waldflächen gem. § 2 Absatz 1 Landeswaldgesetz (LWaldG). Jene Waldflächen führen gem. § 24 LWaldG zu Planungserfordernissen hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände zwischen Wald und Bebauung (s. Kap. 4.2.1, 4.5).

Die Innenstadt Eutins ist vom Plangebiet rund 5 km entfernt und mit dem ÖPNV sowie dem Fahrrad in etwa 20 Minuten, mit dem Pkw in etwa zehn Minuten zu erreichen. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße L174 / Eutiner Straße, welche die Anbindung an das Stadtzentrum über die Sielbecker Landstraße sicherstellt. Der Ortskern von Eutin liegt in etwa 6 km Entfernung. Die Bushaltestelle „Zum Ukleisee“, welche direkt gegenüber des Plangebietes liegt, bietet eine Anbindung in Richtung Eutin ZOB und Bad Malente Bahnhof. Die Busse verkehren mindestens einmal die Stunde. In Richtung Norden gewährleistet die Landesstraße L174 / Eutiner Straße die Anbindung an Bad Malente und Kirchnüchel. Letztere sichert neben der Wegeverbindung nach Kiel über die Bundesstraßen 76 und 430 auch die Anbindung an die Autobahn A1, sodass das Plangebiet eine gute verkehrliche Anbindung aufweist.

5 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

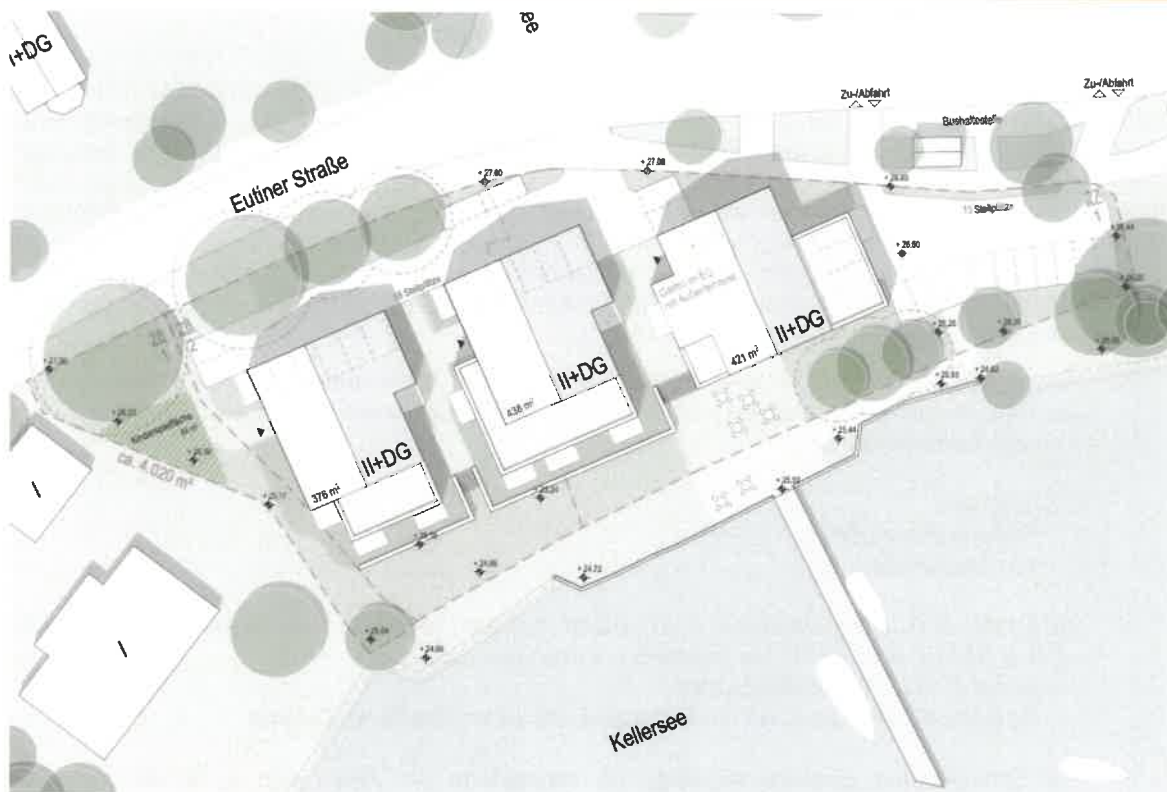


Abbildung 5: Lageplan Entwurf (Schenk-Fleischhaker Architekten)



Abbildung 6 und 7: Isometrie und Blick vom See (Schenk-Fleischhaker Architekten)

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Es ist vorgesehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnungen, Ferienwohnungen sowie eine Gastronomienutzung anzusiedeln. Insgesamt sollen etwa 25 Wohneinheiten in drei zweigeschossigen Gebäuden entstehen. Die Gastronomienutzung ist im Erdgeschoss des südlichen der drei Punkthäuser vorgesehen. Für die Wohnnutzung erforderliche Stellplätze sollen im Norden des Plangebietes entstehen und direkt über die Eutiner Straße erschlossen werden. Darüber hinaus bleiben die bereits vorhanden Stellplätze im östlichen Teilbereich des Plangebietes bestehen und stehen den Kund:innen des Gastronomiebetriebes zur Verfügung. Der Uferbereich soll weiterhin für touristische Zwecke genutzt werden. Die südlich der Neubauten gelegene brachgefallene Stellplatzanlage befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, soll jedoch im Zuge des Vorhabens aufgewertet werden. Die Umgestaltung der Stellplatzanlage wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

5.2 Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, sowohl die brachgefallene Nutzungszusammensetzung aus Beherbergung und Gastronomie zu revitalisieren als auch Potentiale zur Entwicklung einer Wohnnutzung zu nutzen. Insgesamt soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass Ferienwohnungen einen deutlich höheren Anteil im Plangebiet ausmachen als gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet umsetzbar wäre. Um die angestrebte Nutzungsmischung aus Dauerwohnen, Ferienwohnen, Gastronomie und ggf. sozialen oder kulturellen Nutzungen zu ermöglichen, ist auch keines der anderen Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO geeignet. Es wird auf Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen“ festgesetzt. Ergänzend wird textlich geregelt:

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen“ dient sowohl der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie der Fremdenbeherbergung.

Zulässig sind:

- Ferienwohnungen,
- Wohngebäude.

Zusätzlich sind untergeordnet auf insgesamt maximal 15 % der zulässigen Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Für Schank- und Speisewirtschaften ist mindestens ein Anteil von 7 % der auf dem Baugrundstück zulässigen Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 BauNVO vorzusehen.

(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 1.1)

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes ist aus folgenden Gründen städtebaulich erforderlich:

Kleinsiedlungsgebiete, Reine Wohngebiete, Dorfgebiete, Dörfliche Wohngebiete, Kern-, Gewerbe- und Industriegebiete scheiden aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmungen aus, da die prägenden Nutzungen im vorliegenden Plangebiet das Wohnen und das Ferienwohnen darstellen sollen, welche um gastronomische Einrichtungen ergänzt werden sollen.

In den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO zählen Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben oder bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Beide Nutzungen sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig und dürfen in dem Baugebiet keinen prägenden Anteil einnehmen. Dies widerspricht jedoch im vorliegenden Fall dem Planungsziel, welches explizit die Entwicklung von Ferienwohnungen zur Stärkung des Tourismus im Plangebiet vorsieht. Es ist geplant, dass Ferienwohnungen einen prägenden Nutzungsbaustein im Plangebiet einnehmen, weshalb zur Gewährleistung dieser Funktion ein Mindestanteil für Ferienwohnungen festgesetzt wird.

In einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO muss die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe gleichgewichtig sein, was im vorliegenden Plangebiet mit den vorgesehenen Nutzungsbausteinen nicht gewährleistet werden kann. Langfristig ist zwar insbesondere für Ferienwohnungen ein Mindestanteil bereitzustellen. Wie sich die Nutzungskombination aus Wohnen und Ferienwohnen genau zusammensetzt, wird jedoch bewusst offen gehalten. Damit bleibt sowohl die Möglichkeit erhalten, dass die Wohnnutzung einen höheren Nutzungsanteil einnimmt als Ferienwohnungen als auch andersherum. Auf diese Weise soll die Möglichkeit erhalten bleiben, flexibel auf die Anforderungen eines sich stetig wandelnden Umfeldes und einer sich verändernden Nachfrage reagieren zu können.

Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO entsprechen ebenfalls nicht dem Planungsziel des Plangebers, da in einem Urbanen Gebiet neben dem Wohnen ein gewisser Anteil an gewerblichen Nutzungen vertreten sein muss, welcher publikumswirksam auszuführen ist. Ferienwohnungen zählen zwar zu den

sonstigen Gewerbebetrieben gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, sind jedoch aufgrund ihrer Eigenart nicht für die Öffentlichkeit als gemeinsam zu nutzender Raum bzw. öffentlichkeitswirksame Nutzung wahrnehmbar. Die Zweckbestimmung eines Urbanen Gebietes könnte durch die geplante Nutzungsmischung daher nicht gewahrt werden.

Da keines der in den §§ 2 bis 9 BauNVO definierten Baugebiete für das hier beabsichtigte Nutzungskonzept adäquat erscheint, wird ein Sonstiges Sondergebietes gem. § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes ist aus dem Grund erforderlich, dass der Anteil an Ferienwohnungen einen deutlich höheren Anteil ausmachen soll als gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet umsetzbar wären. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Wohnen“ sind **mindestens 30 %** der zulässigen Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 BauNVO je Baugrundstück für Ferienwohnungen vorzusehen. Es handelt sich bei dem Anteil an Ferienwohnungen keinesfalls um einen untergeordneten Anteil am geplanten Nutzungskonzept. Vielmehr nehmen Ferienwohnungen einen das Baugebiet prägenden Anteil ein. Mit der Festsetzung eines Mindestanteils an Ferienwohnungen kann sichergestellt werden, dass ausreichend Ferienwohnungen entstehen, um das touristische Standbein der Stadt Eutin zu stärken und den Schwerpunkten Tourismus und Erholung durch die Entwicklung des Plangebietes Rechnung getragen werden kann.

Damit berücksichtigt der Bebauungsplan den Gebietscharakter der angrenzenden Bestandsbebauung und ihrer Nutzungen, die ebenfalls vorwiegend durch Wohn- bzw. Ferienwohnnutzungen geprägt ist. Aufgrund der Lage unmittelbar am Kellersee mit Steganlage bietet sich das Plangebiet darüber hinaus für eine publikumsbezogene Erdgeschossnutzung in Form einer Schank- und Speisewirtschaft an. Um den touristischen Schwerpunkt des Sonstigen Sondergebietes zu stärken, wird daher ein Mindestanteil für Schank- und Speisewirtschaften von 7 % der auf dem Grundstück zulässigen Geschossfläche festgesetzt, hinter dem nicht zurückgeblieben werden kann. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass im Plangebiet ein touristischer Anziehungspunkt entsteht, der gleichzeitig ausreichend Fläche bietet, um auch als Begegnungsort für die Bewohner:innen des Stadtteils Sielbeck zu fungieren. Weiterhin wird mit der Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke eine Möglichkeit für die Entstehung weiterer öffentlich zugänglicher Nutzungen geschaffen. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, in erster Linie die Entwicklung von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen zu ermöglichen. Daher soll es sich bei der Schank- und Speisewirtschaft sowie den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke um untergeordnete Nutzungen handeln, sodass deren Zulässigkeit auf maximal 15 % der auf dem Baugrundstück zulässigen Geschossfläche begrenzt wird. Mit der Begrenzung der untergeordneten Nutzungen wird sichergestellt, dass die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes gewahrt bleibt und sich keine negativen Auswirkungen auf die Hauptnutzungen ergeben. Mit der Festsetzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und die geplante Nutzungsmischung aus Wohnen und Ferienwohnen langfristig planungsrechtlich gesichert werden, sodass dieses als Hauptnutzung des Gebietes fortbesteht. Die Geschossfläche ist dabei gem. § 20 Abs. 3 BauNVO zu berechnen und berechnet sich somit aus der Geschossfläche der Vollgeschosse. Auch wenn durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes tatsächlich eine größere Geschossfläche unter Berücksichtigung von Nichtvollgeschossen realisierbar ist, sind Nichtvollgeschosse bei der Berechnung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen.

Die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes „Tourismus und Wohnen“ entspricht ebenfalls dem Planungsziel, eine für die umgebende Wohn- und Ferienwohnnutzung sowie für die freie Landschaft verträgliche Nutzung zu gewährleisten. Um abzusichern, dass das Plangebiet seinem Entwicklungspotential für touristisch nutzbare Flächen gerecht wird, wird zudem ein Mindestanteil für Ferienwohnungen festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen“ sind mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 BauNVO je Baugrundstück für Ferienwohnungen vorzusehen.

(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 1.2)

Mit der Festsetzung eines Mindestanteils an Ferienwohnungen kann sichergestellt werden, dass ausreichend Ferienwohnungen entstehen, um das touristische Standbein der Stadt Eutin zu stärken. Gleichzeitig wird je ausreichend Flexibilität für die Nutzungsverteilung der übrigen Geschossfläche gewährleistet. Da das Plangebiet insbesondere für die Stärkung von Tourismus und Erholung eine

ausschlaggebende Rolle spielt, kann durch die Festsetzung eines Mindestanteils von etwa einem Drittel sichergestellt werden, dass diese Funktion erfüllt wird. Unter diesem Anteil darf nicht zurückgeblieben werden, sodass der Beitrag des Plangebietes zur Tourismusentwicklung in Eutin langfristig geleistet werden kann. Der festgesetzte Mindestanteil von 30 Prozent orientiert sich zudem an der derzeitigen Planung. Gleichzeitig bleibt jedoch auch eine gewisse Flexibilität erhalten, um auf Veränderungen reagieren zu können. Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch eine Wohnbebauung geprägt. Auch daran soll sich die vorgesehene Nutzungsmischung orientieren.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ausgewiesene überbaubare Fläche ermöglicht die Umsetzung des vorgesehenen Baukonzepts mit drei Punkthäusern. Im Norden weist das Baufeld eine Breite von 27,2 m auf, im Süden hin zur Eutiner Straße wird es auf eine Breite von 18,8 m reduziert und folgt damit den Straßenverlauf. Im längsten Teil weist das Baufeld eine Länge von 75,2 m auf. Das festgesetzte Baufenster stellt sicher, dass die Bebauung einen angemessenen Abstand zur Straße, zu der umliegenden Bebauung und zum Kellersee einhält. Zum Uferbereich des Kellersees muss die Bebauung mindestens 6,3 m von der Plangebietsgrenze zurückbleiben, damit sie sich landschaftsbildverträglich einfügt und der ortsübliche Abstand zum See gewährleistet wird. Der nach Landesbauordnung vorgegebene Mindestgrenzabstand von 3 m wird an allen Grundstücksgrenzen, außer an der südöstlichen Grenze zur Landesstraße L174 / Eutiner Straße sowie an der südlichen Grenze eingehalten. Aufgrund der östlich an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Eutiner Straße ergeben sich durch die Unterschreitung des Mindestabstandes von 3 m an der östlichen Grundstücksgrenze keine städtebaulichen Spannungen. Auf der Höhe der potenziellen Grenzbebauung befindet sich eine Bushaltestelle mit gesonderter Haltebucht, weshalb eine Überbauung direkt angrenzend an die Grundstücksgrenze weiterhin einen gewissen Abstand zur eigentlichen Fahrbahn der Eutiner Straße aufweisen würde. Die südöstlichen Abstandsflächen entlang der Eutiner Straße können gemäß § 6 Abs. 2 LBO SH auf der öffentlichen Verkehrsfläche, bis zu dessen Mitte, nachgewiesen werden. Im Süden grenzt eine Brachfläche an, die als Stellplatzanlage ausgebaut werden soll. Die Fläche ist ebenfalls im Eigentum desselben Grundstückseigentümers, weshalb die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können. Für die gemäß städtebaulicher Konzeption geplanten drei Punkthäuser können die Abstandsflächen sowohl untereinander als auch in Richtung des nördlichen Nachbargrundstückes eingehalten werden.

Das Baufeld wird so angeordnet, dass vorgelagert zur Eutiner Straße Stellplätze angeordnet werden können. Das städtebauliche Konzept sieht vor, Stellplätze unmittelbar den Neubauten vorgelagert zu realisieren, sodass sie direkt an der Eutiner Straße liegen. Weiterhin sollen die bestehenden Stellplätze im Osten des Plangebietes für eine weitere Nutzung erhalten bleiben. Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO können Stellplätze sowie deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Im Uferbereich, dem eine besondere Bedeutung für die touristische Nutzung und dem Landschaftsbild des Plangebietes zukommt, sind Stellplatzanlagen jedoch nicht wünschenswert. Um eine Anordnung von Stellplätzen in unmittelbarem Uferbereich zu vermeiden, wird dementsprechend folgende Festsetzung gem. § 12 Abs. 6 BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen“ sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Spundwände auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in dem mit (A) gekennzeichneten Bereich unzulässig.

(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 3.1)

Die Festsetzung bezieht sich damit nur auf den Bereich südwestlich der Baugrenzen. Dieser Teil des Plangebietes soll nicht nur als Aufenthaltsbereich für die zukünftigen Nutzer:innen dienen, sondern ist auch vom Kellersee aus unmittelbar einsehbar. Würden dort Stellplätze oder Garagen gemäß § 12 BauNVO entstehen, hätte dies negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die Freiraumqualität zur Folge. Durch den Ausschluss von Stellplatzanlagen und Garagen in diesem Bereich kann sichergestellt werden, dass sich die Planung in das Landschaftsbild einfügt und Stellplätze städtebaulich vorteilhaft untergebracht werden. Da der Errichtung von Stellplätzen in den weiteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine städtebaulichen Belange entgegenstehen, können Stellplätze dort weiterhin zugelassen werden, sodass ein ausreichendes Flächenkontingent für die Unterbringung von

Stellplätzen zur Verfügung steht. Um jedoch eine langfristige Flexibilität zu gewährleisten, werden jedoch keine gesonderten Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen festgesetzt.

Spundwände stellen eine spezielle Form von Stützwänden dar und sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Da sich das Plangebiet innerhalb eines Gewässerschutzstreifens befindet, wird durch den Ausschluss von Spundwänden sichergestellt, dass keine Beeinträchtigung des Uferbereiches in dessen Fernwirkung ausgehend vom Kellersee bzw. der Steganlage hervorgerufen wird.

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl, eine maximal zulässige Geschossigkeit und eine maximal zulässige Gebäudehöhe definiert.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Damit wird die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO in Sonstigen Sondergebieten zulässige bauliche Dichte unterschritten. Die Grundflächenzahl sichert einerseits die geplante Nutzung planungsrechtlich ab, ermöglicht auch zukünftig angemessene Spielräume für die Unterbringung von Nebenanlagen und Stellplätzen und gewährleistet andererseits, dass ein angemessener Grünanteil verbleibt und der grüne Charakter der Umgebung mit aufgelockelter Bebauung gewahrt bleibt. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 fügt sich das Plangebiet auch in seine durch Wohnbebauung geprägte Umgebung ein.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ regelhaft um 50 % für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten überschritten werden. Im vorliegenden Fall ist demnach eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass ein Anteil von 40 % des Baugrundstücks unversiegelt bleibt und einer Begrünung zugeführt wird, sodass ein sanfter Übergang in die Landschaft gewahrt wird.

Die Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt, womit ebenfalls der Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes sowie seines direkten Umfeldes entsprochen wird.

Damit keine unverhältnismäßigen Gebäudehöhen durch die mögliche Ausbildung von überhöhten Vollgeschossen entstehen, wird im Bebauungsplan zudem eine Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt. Aufgrund des starken Geländegefälles im Plangebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe als Höchstmaß wird auf 40 m üNHN begrenzt, wodurch sich bei einer Geländehöhe von etwa 27 m üNHN eine tatsächliche Gebäudehöhe von maximal etwa 13 m ergibt. Hierdurch können zwei Vollgeschosse bei einer Regelgeschosshöhe von 3 m sowie ein Dachgeschoss mit Satteldach errichtet werden.

Zusammen mit der nördlich und östlich angrenzenden Bebauung ergibt sich somit eine einheitliche Siedlungsstruktur; der bestehende Quartierscharakter kann gesichert werden.

5.2.4 Bauweise

Für die Neubebauung wird entsprechend der geplanten Bauform von Punkthäusern eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht. Jedoch wird die Längenbeschränkung von 50 Metern gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO auf 26 m reduziert. Durch die bedingte Einhaltung der seitlichen Grenzabstände wird die ortstypische und gewünschte aufgelockerte Wirkung der Bebauung unterstützt. Aufgrund der Lage der neugeplanten Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Kellersee soll zudem ein verträgliches Einfügen der Bebauung in die Landschaft gewährleistet und Sichtachsen zwischen den Gewässerflächen des Kellersees und dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsraum aufrechterhalten werden. Die maximalen Gebäudelängen von 26 m sowie die seitlichen Abstände zwischen den Gebäuden stellen dabei sicher, dass der Kellersee von der Eutiner Straße aus weiterhin sichtbar bleibt und seine Funktion innerhalb des Erholungsstreifens nicht beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist eine Längenbeschränkung von maximal 26 Metern einzuhalten. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gem. LBO gelten weiterhin.

(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 2.1)

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die östlich angrenzende Eutiner Straße. Das Plangebiet befindet sich im Süden unmittelbar am Kreuzungsbereich Eutiner Straße und der Straße Zum Ukleisee. Die derzeit geplanten Stellplatzanlagen können ebenfalls über die Eutiner Straße direkt angefahren werden. Zudem ist es vorgesehen, die bestehende Stellplatzfläche im Süden des Plangebietes mit etwa 13 Stellplätzen weiterhin zu erhalten. Eine weitere Abstellmöglichkeit für Pkw befindet sich etwa 600 m weiter nördlich an der Eutiner Straße.

Straßenbegleitend verläuft entlang der Eutiner Straße beidseitig ein gemeinsamer Fuß- und Radweg, sodass das Plangebiet auch für Fußgänger:innen und Radfahrende erschlossen ist.

Da die neugeplante Nutzung sich nicht wesentlich von der ehemaligen Nutzung des Plangebietes unterscheidet, werden keine Auswirkungen auf das Straßenverkehrsnetz erwartet. Auch bezüglich der Verkehrsmengen werden keine erheblichen Zunahmen erwartet.

Um die Zugänglichkeit des Uferbereichs für die Öffentlichkeit zu sichern, setzt der Bebauungsplan einen Korridor für ein Gehrecht fest, welcher von der Eutiner Straße aus mit einer Breite von 10 m zum Uferbereich führt. Auf diese Weise soll der Öffentlichkeit auch der Zugang zu dem Steg weiterhin gewährleistet sein. Im Vordergrund steht also weniger der Aspekt der öffentlichen Erschließung und mehr der Aspekt der allgemeinen Zugänglichkeit. Um im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung Spielraum bei der Entwicklung eines Gehweges im Einklang mit den Neubauten zu ermöglichen, wird ein Korridor (Fläche ABCDE) von 15 m Breite festgesetzt, innerhalb dessen eine Fläche von 3 m Breite mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet wird. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

Innerhalb der Fläche ABCDA ist zwischen den Linien AB und CD durchgängig eine 3,0 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 5.1)

Zusätzlich zum Gehrecht wird innerhalb des festgesetzten Korridors eine Fläche von 3 m mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet, um die Erschließung (z.B. für die Beleuchtung der Steganlage) langfristig zu sichern.

5.4 Gestalterische Festsetzungen

Um Fehlentwicklungen zu vermeiden ist es erforderlich, die Vielfalt von Dachformen und -neigungen einzugrenzen. Im Plangebiet sollen nur Satteldächer zulässig sein. Es soll – auch angesichts der Gestaltung der Gebäude in der Umgebung des Plangebietes – eine zu große gestalterische Unruhe durch unterschiedliche Dachformen vermieden werden.

Die festgesetzten Dachformen tragen dazu bei, dass eine relativ homogene Dachlandschaft entsteht. Zusammen mit der festgesetzten Gebäudehöhe werden Gebäudekubaturen ermöglicht, die sich gut in die Umgebung einfügen und der Lage am Kellersee angemessen sind. Das geneigte Dach in Form eines Satteldachs ist eines der zentralen Gestaltungselemente im Umfeld des Plangebietes. Bauformen mit Flachdächern oder Walm- bzw. Zeltdächern werden dagegen als strukturfremd wahrgenommen. Durch die Festsetzungen werden städtebauliche Strukturbrüche vermieden bzw. es wird ein harmonisches Ortsbild gesichert.

5.5 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten

5.5.1 Wasser- und Stromversorgung

Das Plangebiet ist bereits durch die angrenzenden Verkehrsflächen (Eutiner Straße) über die entsprechenden Infrastrukturen an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Eutin, des Landkreises Ostholstein bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen und muss im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Umsetzung geplanter Bauvorhaben mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

5.5.2 Oberflächenwasserversickerung, Abwasserbeseitigung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden ein Bodengutachten sowie der A-RW 1 Nachweis erarbeitet. Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie und Erlass A-RW 1 vom 10.10.2019 ist bei der Bauleitplanung besonderes Augenmerk auf die Niederschlagswasserbeseitigung zu richten. Dabei ist zu beachten, dass der natürliche Wasserhaushalt der potenziell natürlichen Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändert werden darf.

Im Rahmen der Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW 1 wurde ermittelt, dass bei Durchführung der Planung von einer extremen Schädigung des Wasserhaushaltes (Fall 3) auszugehen ist. Die Versickerung von Niederschlagswasser gem. DWA-A 138 ist laut Baugrundgutachten nicht möglich. Die versiegelten Dach- und Grundstücksflächen können durch die Umsetzung des Vorhabens geringfügig reduziert werden. Die Rückhaltung erfolgt über einen geplanten Staukanal DN 1000. Gemäß Vorgaben der Städtischen Betriebe Eutin wird die Einleitung von Oberflächenwasser auf 10,0 l/s begrenzt, welche durch die Befestigung von Außenanlagen mit Sickerpflaster eingehalten werden kann. Die in unmittelbarer Nähe bestehende Einleitungsstelle in den Kellersee wird damit entlastet. Beim Einbau von Sickerpflaster wird das Oberflächenwasser teilweise in die Tragschichten geleitet. Die Kiestragschichten erhalten zur Entwässerung eine Kofferbettdränage. Ein Teil des Regenwassers wird dadurch zeitverzögert in den Kanal geleitet.

Der Bebauungsplan trifft daher nachfolgende Festsetzung:

*Zufahrten und Gehwege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Standplätze von nicht überdachten Stellplätzen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten, wobei Beläge aus Pflastersteinen (Material z.B. Betonpflastersteine auch ohne Drainfunktion und ein normaler ungebundener Aufbau mit Pflasterbettung, Schottertragschicht und Frostschutzschicht) zulässig sind. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung sind unzulässig.
(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 4.1)*

Vor der Einleitung in den Kanal sind zur Verbesserung der Verdunstung und des Wasserhaushaltes insbesondere folgende Maßnahmen im Zuge des Vorhabens vorgesehen:

- Führung des Regenwassers von Teilflächen der befestigten Außenanlagen über Retentionsmulden mit Anschluss an den öffentlichen Kanal
- Bau von Baum-Rigolen-Versickerungen für die Bestandsbäume

Ergänzend sieht die Konzeptplanung außerhalb des Geltungsbereiches auf dem südlichen Teilbereich des Flurstücks 27/1, Flur 1, Gemarkung Sielbeck die Anpflanzung von 4 Bäumen mit einer Baum-Rigolen-Versickerung vor. Von einer Dachbegrünung wird im vorliegenden Fall abgesehen, da die geplanten Dachflächen mit Dachneigung nur mit erhöhtem (Kosten-)Aufwand als Gründächer realisierbar wären, weil ein Großteil für Photovoltaikflächen genutzt werden soll. Auf den übrigen Dachflächen sind durch die Nutzung als Dachterrassen nur eingeschränkt und in geringem Umfang Dachbegrünungen möglich. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 mit einer Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 verbleiben im Plangebiet 40 % des Baugrundstücks unversiegelt, weshalb großflächige, versickerungsfähige Grünflächen außerhalb der Gebäude gewährleistet werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird weiterhin mittels Schmutzwasserkanälen, die innerhalb der vorhandenen Erschließungsflächen verlegt und bereits an das Plangebiet angeschlossen sind, beseitigt.

Die konkrete Entwässerungsplanung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5.5.3 Brandschutz und Löschwasser

Im Plangebiet ist die notwendige Löschwasserversorgung gesichert. Durch die Stadtwerke Eutin kann die Menge an Löschwasser zur Verfügung gestellt werden, die zu dem Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann.

Darüberhinausgehende erforderliche Löschwassermengen sind durch den Bauherrn sicherzustellen. Die konkrete Löschwasserversorgung mit Feuerwehrzufahrten und -wegen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

5.5.4 Abfallbeseitigung

Das Gebiet liegt im Entsorgungsbereich der kommunal verantworteten Müllabfuhr. Die Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die Zufahrt an der Eutiner Straße sichergestellt. Die für Müllfahrzeuge erforderlichen Bewegungsflächen sind analog den Rangierflächen der Lkw-Anlieferung vorhanden. Auch für die nutzungsspezifischen besonderen Abfälle, die durch die Einzelhandelsnutzungen entstehen, steht eine fachgerechte Entsorgung zur Verfügung.

5.5.5 Immissionsschutz

Für das Sonstige Sondergebiet sind keine erheblichen Lärmimmissionen zu erwarten, weshalb von der Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung abgesehen wird.

Innerhalb des Plangebietes ist die Unterbringung eines gastronomischen Betriebes geplant, welcher im vorliegenden Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen“ als Schank- und Speisewirtschaft zulässig ist. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird von einer Gebietsverträglichkeit des gastronomischen Betriebes ausgegangen.

Als weitere gewerbliche Emissionsquelle ist der Fährverkehr ausgehend von der bereits bestehenden Anlegestelle Sielbeck-Uklei zu bewerten. Jedoch sind von dem Fährverkehr keine immissionsrelevanten Konflikte mit dem geplanten Sondergebiet zu erwarten.

Die Immissionen, ausgehend von der östlich an das Plangebiet angrenzenden Eutiner Straße, werden aufgrund der geringen Verkehrsstärke auf der Landesstraße ebenfalls als gebietsverträglich eingeschätzt. Eventuelle passive Schallschutzmaßnahmen (Errichtung von Bau-Schalldämmmaßen entsprechend berechneter Außenlärmpegel) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5.5.6 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Über Altlasten, Altablagerungen und Kampfmittel im Plangebiet liegen keine Informationen vor. Auf Grund der Vornutzung des Plangebietes ist jedoch mit keinen Belastungen zu rechnen.

5.6 Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes sowie der Landschaftspflege

5.6.1 Artenschutz

Zahlreiche Tier- und Pflanzenarten unterliegen heute einem speziellen gesetzlichen Schutz. Zur Identifizierung und Bewertung von Auswirkungen auf diese Arten durch Baumaßnahmen im Plangebiet und seiner Umgebung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Artenschutzprüfung gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie eine FFH-Vorprüfung in Bezug auf das FFH-Gebiet „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ (DE 1828-392) durch ein qualifiziertes Biologienbüro erstellt.

Das Vorhaben zieht keine dauerhafte Zerstörung oder Veränderung geschützter Biotope nach sich. Die (bau-, betriebs- und anlagebedingten) Veränderungen wirken sich jedoch erheblich auf (geschützte) Tierarten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätte aus.

Fledermäuse

Im Plangebiet wurden mindestens sieben Fledermausarten nachgewiesen:

- Mückenfledermaus
- Großer Abendsegler
- Breitflügelfledermaus
- Teichfledermaus
- Rauhaufledermaus
- Zwergfledermaus
- Myotis klein/mittel
- Myotis spec.

Die Bestandsgebäude dienen durch vorhandene Spalten und Nischen einigen Arten teilweise als Tagesversteck im Sommer sowie als Paarungs- und Winterquartier. Im Gebäudeinneren wurde während des Untersuchungszeitraums keine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt.

Der westlich angrenzende Kellersee stellt ein essenzielles Jagdgebiet dar, das zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten notwendig ist. Die entlang der Eutiner Straße stehenden Großbäume dienen nicht lichtempfindlichen Arten, wie den Pipistrellus-Arten, als Leitstruktur für Flugrouten.

Aus Sicht des Fledermausschutzes ist ein Rückbau der Bestandsgebäude zwischen Anfang September und Ende Oktober zulässig. Der Rückbau von gewissen Strukturen, die eine (potentielle) Eignung als Fledermausquartier aufweisen, ist nur unter Zuhilfenahme einer Umweltbaubegleitung zulässig. Vor Abriss und nach Leerräumung der Bestandsgebäude ist eine optische Besatzkontrolle durchzuführen, zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Durch den Abriss der Bestandsgebäude kann eine Zerstörung von potenziellen Quartierstrukturen für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Gemäß den Erläuterungen zur Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung 2020 vom Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) löst der Verlust von einzelnen Tagesverstecken kein Zugriffsverbot aus, da davon ausgegangen wird, dass ähnliche Habitatstrukturen im räumlichen Zusammenhang vorhanden sind. Da jedoch eine Winterquartiernutzung nachgewiesen wurde, sind spezifische Maßnahmen erforderlich.

Winterquartiere sind gemäß den Erläuterungen des LBV im Verhältnis 1:3 zu kompensieren. Da an vier Bereichen ein Vorhandensein von Winterquartieren der Mückenfledermaus anzunehmen ist, sind im Plangebiet oder in dessen räumlichen Zusammenhang Ersatzquartiere bereitzustellen. Da die höchste Besatzdichte gleichzeitig an allen Gebäuden sieben Mückenfledermausindividuen beträgt, wird ein Ausgleich im Verhältnis von 1:2 für ausreichend erachtet (insgesamt 8 Quartiere). Mindestens drei dieser Quartierkästen sind als CEF-Maßnahme vor Abbruch bereitzustellen. Da Mückenfledermäuse auch an Bäumen vorkommen, können diese an Bäumen im Vorhabenbegebiet montiert werden. Die übrigen fünf Quartiere sind mardersicher an einer unbeleuchteten West-Gebäudefassade zu montieren, in diese zu integrieren oder in Form eines freistehenden Turmes bereitzustellen. Die Wahl der Quartierkästen samt spezifischer Eigenschaften und deren Standort ist in Absprache mit einer fachkundigen Person zu treffen. Die Montage ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Zur Sicherung der CEF-Maßnahme; der Anbringung von mindestens drei Quartierskästen vor Abbruch der Bestandsgebäude, wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Innerhalb des Plangebietes sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) mindestens drei Quartierskästen für Fledermäuse an Bäumen anzubringen.

(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 4.2)

Zusätzlich wird eine Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, die zudem die zeitliche Abfolge, nämlich die Anbringung der Quartierskästen vor Abbruch der Bestandsgebäude, definiert.

Für die Anbringung der restlichen fünf Quartierskästen wird ebenfalls eine Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 2.700 Kelvin und Wellenlängen von unter 540 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

Brutvögel

Im Plangebiet konnten insgesamt 13 Brutvogelarten festgestellt werden. Für sechs dieser Arten der Gilden *Gehölzfreibrüter*, *Gehölzhöhlenbrüter*, *Nischenbrüter* und *Brutvögel menschlicher Bauten* (Amsel, Bachstelze, Grünfink, Haussperling, Mehlschwalbe, Star) können vorhabenbedingte Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Die Mehlschwalbe und der

Star bedürfen gemäß LBV 2016 im Rahmen der Konfliktdanalyse einer artspezifischen Einzelfallbewertung, sodass diese Arten separat zu bewerten sind.

Die Brutzeit der drei an den Gebäuden nachgewiesenen Brutvogelarten reicht laut Literaturangaben (vgl. SÜDBECK et al. 2005) maximal bis Ende August. Im Zusammenspiel mit dem Fledermausschutz (vgl. oben) ist ein Abriss aller Bestandsgebäude nur zwischen Anfang September und Ende Oktober zulässig. Der Rückbau ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen, um die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben sicherzustellen.

Alle Baufeldräumungsarbeiten mit Ausnahme der o.g. Abbrucharbeiten – einschließlich des Rückschnitts von Gehölzen – sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag des Monats Februar. Sofern unmittelbar vor dem Gebäudeabriss sichergestellt werden kann, dass keine Brutaktivitäten an den Gebäuden stattfinden, darf der Abbruch bereits ab September erfolgen.

Um das Kollisionsrisiko für Vögel an Verglasungen zu reduzieren, sind insbesondere in Richtung des Kellersees neu zu errichtende Verglasungen in Form von Windschutzvorrichtungen an Terrassen oder Balkonen sowie Balkongeländer vogelfreundlich mit Vogelschutzglas zu gestalten. Glasfassaden sowie Eckverglasungen und Gläser mit einer stark erhöhten Spiegelwirkung sind zumindest in Richtung Kellersee unzulässig, sofern kein Vogelschutzglas verwendet wird. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten untersagt. Im vorliegenden Fall kann baubedingt nicht ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände eintreten. Die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln an Bestandsgebäuden, insbesondere zehn Brutstätten des Haussperlings und eine Brutstätte der Bachstelze, sowie die Zerstörung von Ruhestätten sind durch den geplanten Abriss der Bestandsgebäude unausweichlich.

Haussperling:

Zur Sicherung der Fortpflanzungsstätte der Haussperlingskolonie im Plangebiet sind die entfallenden Brutstätten im Verhältnis 1:2 zu kompensieren (Nisthilfen für Höhlenbrüter mit einer Öffnung von 3,2 – 3,4 cm). Die 20 Nisthilfen sind im räumlichen Zusammenhang der bestehenden Nisthilfen zu installieren, beispielsweise in Form eines freistehenden „Spatzenturms“. Es ist sicherzustellen, dass die Nisthilfen lückenlos bereitgestellt werden, d.h. der Spatzenturm vor dem Abriss errichtet wird. Der Standort ist in Absprache mit einer fachkundigen Person zu wählen. Die Montage ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Weiterhin wird empfohlen, weitere Nisthilfen in die Fassade des Neubaus zu integrieren.

Außerdem ist zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der Brutstätte ebenfalls die im Zuge des Vorhabens entfallende Ruhestätte der Haussperlingskolonie durch die Anpflanzung einer einreihigen Hecke zu kompensieren. Daher wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist zur Kompensation der Eingriffsfolgen für den Haussperling eine einreihige Heckenstruktur mit einer Höhe von mind. 1,5 m und einer Länge von mind. 10 m anzupflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden (z.B. Weißbuche, Roter Hartriegel, Liguster).

(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 4.3)

Da die Bachstelze eine ungefährdete und weit verbreitete Art ist, die ihre Nistplätze häufig wiederverwendet, aber auch flexibel neue Standorte wählt, und anzunehmen ist, dass in der Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind, ist eine Kompensation nicht zwingend erforderlich. Dennoch wird zur Sicherung der Fortpflanzungsstätte der Bachstelze empfohlen, eine Nisthilfe in Form einer Halbhöhle am Neubau zu integrieren.

Mehlschwalbe:

Im Plangebiet konnten 22 Mehlschwalbenpaare mit einem sicheren Brutvorkommen und 2 Mehlschwalbenpaare mit einem Brutverdacht festgestellt werden. Die Mehlschwalbe bedarf gemäß LBV 2016 im Rahmen der Konfliktanalyse einer artspezifischen Einzelfallbewertung.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden, insbesondere durch die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten an den Gebäuden. Für die Mehlschwalbe gilt es neben den bereits genannten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), weitere ergänzende Maßnahmen einzuleiten.

Zur Kompensation der Brutstätten sind pro Brutpaar zwei artspezifische Nisthilfen bereitzustellen, was insgesamt 48 Ersatzquartiere für Mehlschwalben erfordert. Diese Nisthilfen sollten in räumlicher Nähe zu den bestehenden Brutplätzen angebracht werden. Eine mögliche Lösung wäre die Errichtung eines freistehenden Nistturms, der 24 Ersatzquartiere umfasst und Platz für den Bau von mindestens 24 weiteren Nestern bietet. Alternativ können die Nisthilfen auch an geeigneten Hauswänden mit einem Dachüberstand von mindestens 30 cm angebracht werden, da Mehlschwalben gesellig brüten und die Quartiere daher dicht beieinander platziert werden müssen. Die Anbringung der Nisthilfen wird entsprechend als Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Durch Einhaltung der genannten Maßnahmen können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf die Mehlschwalbe ausgeschlossen werden.

Da der Abbruch der Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt, ist sicherzustellen, dass die Ersatznisthilfen vor Beginn der nächsten Brutzeit zur Verfügung stehen. Der Standort der Nisthilfen ist in Absprache mit einer fachkundigen Person festzulegen, und die Montage muss der zuständigen unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen werden.

Die Gehölze innerhalb des Plangebietes (Einzelbäume) sind nach Vorgabe einschlägiger Richtlinien (DIN 18920 Sicherung von Bäumen, RAS-LP4, ZTV Baumpflege) zu schützen.

Amphibien:

Vor der Baufeldräumung und den Bauarbeiten ist zwischen Mitte Februar und Ende Oktober ein Amphibienschutzzaun entlang des unbefestigten Uferabschnittes im Norden des Plangebietes sowie weiter entlang der nördlichen Gehölzstruktur zu installieren und bis zum Ende der Bauarbeiten aufrecht zu erhalten. Der Zaun muss direkt an der Steilmauer im Süden ansetzen, um jegliche Schlupfmöglichkeiten zu verhindern. Zusätzlich ist entlang des unbefestigten Uferabschnittes an zwei Stellen der Austritt von Amphibien aus dem Plangebiet zu ermöglichen. Diese Übergänge sind so zu gestalten, dass ein Hineinwandern nicht möglich ist. Ziel ist es, dass Tiere, die aus der Winterstarre erwachen, und Tiere, die von Norden zum Kellersee wandern, nicht in das Baufeld gelangen sowie die Amphibienwanderung im Spätsommer bzw. Herbst nach Norden in die Landlebensräume zu lenken.

5.6.2 FFH-Vorprüfung

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zu einem FFH-Gebiet (DE 1828-392), insbesondere zum Kellersee, ist gemäß § 34 BNatSchG in Verbindung mit § 25 LNatSchG zusätzlich eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (Vorprüfung) durchzuführen, um zu prüfen, ob die Erhaltungsziele für das Schutzgebiet vom Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden könnten. Kann eine erhebliche Beeinträchtigung nachweislich ausgeschlossen werden, muss keine umfassende Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) nach § 34 ff. BNatSchG erfolgen. Im Folgenden werden die Ergebnisse der FFH-Vorprüfung aufgeschlüsselt.

Im Zuge der Neubauten entstehen während der Bauarbeiten Lärmemissionen, Erschütterungen, visuelle Störeffekte und Staub, die sich auf angrenzende Lebensräume auswirken können. Temporäre Vergrämungseffekte auf Vögel wie Blässhalle, Haubentaucher, Schellente, Gänsesäger und Reiherente sind aufgrund von Lärm jedoch nicht zu erwarten, da diese Arten als lärmresistent gelten und genügend Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind. Auch visuelle Störeffekte werden als gering eingeschätzt, da keine geeigneten Nistplätze in der Nähe vorhanden sind.

Amphibien könnten während der Bauphase von Wanderunterbrechungen betroffen sein, jedoch wurden bereits Maßnahmen ergriffen, um negative Auswirkungen zu minimieren. Eine erhebliche

Beeinträchtigung von Amphibienarten wie Rotbauchunke, Erdkröte, Moorfrosch, Teichmolch, Wasserfrosch und Kammmolch ist daher ausgeschlossen. Die baubedingten Wirkfaktoren ziehen „noch tolerierbare Beeinträchtigungen“ nach sich.

Die Anlage hat keine direkten Auswirkungen auf das nahegelegene FFH-Gebiet. Die Baugrenze wird weiter nach hinten in Richtung Osten verlegt, so dass der Schattenwurf der neuen Gebäude kaum Auswirkungen auf den Kellersee hat. Die Gebäude sind gut wahrnehmbar, sodass nicht von Tierkollisionen auszugehen ist. Lediglich Verglasungen, insbesondere in Richtung Kellersee an der geplanten Terrasse oder den Fenstern können sich negativ auf die Wahrnehmbarkeit auswirken. Über eine Regelung von entsprechenden Maßnahmen (Vogelschutzglas) im städtebaulichen Vertrag wird diese Auswirkung minimiert (vgl. Kapitel 5.6.1 Artenschutz). Eine Wahrnehmbarkeit ist auch von nachtaktiven Arten wie Fledermäusen und Eulenvögeln zu erwarten.

Veränderungen der Lebensraumtypen und nachteilige Auswirkungen für hier relevante Artenvorkommen durch Eintrag von stofflich belastetem Wasser sind eher unwahrscheinlich, da sich aus dem Entwässerungskonzept Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenwassereinleitung durch eine Befestigung der Außenanlagen mit Sickerpflaster und eine Einleitungsbegrenzung auf 10,0 l/s (zuvor 47,12 l/s) in den Kellersee getroffen werden und dieser durch das Vorhaben entlastet wird. Es ist davon auszugehen, dass anlagenbedingte Wirkfaktoren geringe Beeinträchtigungen zur Folge haben.

Das künftig wiederhergestellte Tourismus- und Freizeitangebot am Kellersee wird saisonal und tageszeitenabhängig zusätzlichen Besucherverkehr bringen. Zeitweise Lärmemissionen und optische Störreize durch Anlagen und Bewegungen, auch auf dem See durch Schifffahrt, sind zu erwarten. Aufgrund der vorherigen touristischen Nutzung und der bereits vorhandenen Nutzung des Sees durch Anwohnende und Touristen ist die Beeinträchtigung jedoch als gering eingeschätzt worden, insbesondere da die betroffenen Arten bereits an menschliche Aktivitäten gewöhnt sind oder das Gebiet meiden.

Zusammenfassend erreichen die möglichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens, unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (vgl. Kapitel 5.6.1 Artenschutz) keine Intensität, die eine erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Lebensraumtypen des FFH-Gebietes auslösen könnten. Es liegen keine anderen Pläne oder Projekte vor, welche mit dem Vorhaben kumulieren könnten oder die das Vorhaben selbst verstärken könnte. Beeinträchtigungen der Natura-2000 Schutzgebiete, die ausschließlich von anderen Plänen und Projekten ausgelöst werden, sind in den jeweiligen FFH-Verträglichkeitsprüfungen dieser Pläne und Projekte zu behandeln. Unter den aktuell geplanten Rahmenbedingungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Schutzgebietes DE 1828-392 auszuschließen. Mögliche Wirkungen wie Lärm und Erschütterungen während der Bauphase werden als geringfügig eingestuft. Es ist daher keine ausführliche FFH- Verträglichkeitsprüfung („Vollprüfung“) erforderlich.

5.6.3 Umweltprüfung

Für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuches anzuwenden, nach denen Bauleitpläne im Normalverfahren einer Umweltprüfung zu unterziehen sind, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Abs. 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch die geplante Bebauung werden bereits bebaute Flächen im Siedlungsbereich, die bisher im Rahmen des Flächennutzungsplans als Wohnbauflächen vorgesehen waren, dauerhaft in Anspruch genommen und zum Teil versiegelt. Diese stehen Natur und Landschaft langfristig nicht mehr zur Verfügung. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist insgesamt als erheblich zu bewerten.

Um die Eingriffe in das Schutzgut Fläche zu minimieren, ist eine Teilversiegelung zu wählen, wie z.B. im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten bzw. eine Befestigung der Außenanlagen mit Sickerpflaster und breiten Sickerfugen. Über die Festsetzung Nr. 3.2 wird dies im Bebauungsplan gesichert.

Für die Bodenversiegelung wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt, welche eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion sichern soll. Der benötigte Ausgleich beläuft sich insgesamt auf 605,93 m². Trotz intensiver Bemühungen konnten im Kreis Ostholstein keine geeigneten Flächen zur Kompensation der Eingriffe zur Verfügung gestellt werden. Gemäß § 200a Satz 2 BauGB ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen dem Eingriff und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme nicht zwingend erforderlich, sofern die Maßnahme mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie den Zielen der Raumordnung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleichsbedarf von gerundet 606 m² erfolgt daher über zwei Ökokonten im Naturraum Holsteines Hügelland.

Die naturschutzfachliche Funktion der Flächen wird durch Aufwertungsmaßnahmen verbessert, sodass sie für die langfristige Sicherung der ökologischen Ausgleichsziele geeignet sind. Die Maßnahmen beinhalten u.a. die Schaffung und Pflege von Biotopen, die Förderung der Artenvielfalt sowie den Schutz der Boden- und Wasserressourcen. Im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen wird auf den ausgewählten Flächen Extensivgrünland hergestellt. Die Flächen werden durch eine extensive Bewirtschaftung ohne den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden gepflegt. Ziel ist es, artenreiches Grünland zu fördern, das Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten bietet. Diese Maßnahme trägt zur langfristigen Sicherung der Biodiversität und zur Verbesserung der Boden- und Wasserhaushalte bei.

Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

Der Ausgleich für die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Plangebiet beträgt 606 m² und erfolgt über folgende Ökokonten im Naturraum Holsteines Hügelland:

- Ökokonto „Barsbek“: Gemarkung Barsbek, Flur 3, Flurstücke 93/2, 99/2, 96/8 und 98/1,
- Ökokonto „ÖK Neuhof-Vorwerk Lebatz I“: Gemarkung Neuhof-Vorwerk, Flur 3, Flurstücke 23,2 und 24 sowie Gemarkung Lebatz, Flur 2, Flurstück 68/6

(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 4.4)

Durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag wird der Zugriff auf die externen Kompensationsflächen sichergestellt.

Schutzgut Boden

Durch das Vorhaben kommt es zu keinen dauerhaften Beeinträchtigungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen. Da die geplanten Gebäude allerdings ohne Keller gebaut werden sollen, muss der bestehende Keller nach Rückbau verfüllt werden. Zur Herstellung des Baugrundes wird der Oberboden in bisher unbebauten Bereichen abgetragen.

Generell sind Bodenbewegungen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Abgetragener Oberboden ist möglichst im Plangebiet wieder einzubauen oder andernfalls fachgerecht zu entsorgen. Zugeführter Boden (z.B. für die Verfüllung des Kellers) muss frei von Schadstoffen und unerwünschten Problempflanzen sein (z.B. Japanischer Staudenknöterich *Reynoutria japonica*, Kartoffelrose *Rosa rugosa*).

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sind weitergehende Hinweise zum fachgerechten Umgang mit Bodenmaterial sowie zum baubegleitenden Bodenschutz, insbesondere gemäß DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915 und 18300 zu beachten.

Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner dauerhaften und erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Baubedingt kann es potenziell durch Unfälle zu einer Verunreinigung des Oberflächen- und Grundwassers kommen. Die o.g. Minimierungsmaßnahme der Verwendung von Sickerpflasterungen und breiten Sickerfugen hat ebenfalls positive Auswirkungen auf die Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima und Luft

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft durch das Vorhaben zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Rahmen des geplanten Vorhabens werden keine geschützten Biotope dauerhaft zerstört oder verändert. Ein Einzelbaum (*Acer spec.*) liegt an der südöstlichen Grundstücksgrenze innerhalb des festgesetzten Baufeldes und wird daher als zu entfallend bilanziert. Ein weiterer Einzelbaum (*Acer spec.*) befindet sich nahe dem südwestlichen Rand des festgesetzten Baufeldes. Dessen Kronenschutzbereich von 1,5 m überlagert sich geringfügig mit dem festgesetzten Baufeld, weshalb der Baum ebenfalls als zu entfallend bilanziert wurde.

Nach den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Landwirtschafts- und Umweltatlas 2017) ist für die Fällung eines Baums mit einem Stammumfang von bis zu einem Meter (gemessen in einem Meter Höhe) ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen. Für jede weitere 50 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes ist jeweils je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen. Aus diesem Grund sind für die durch das festgesetzte Baufeld überplanten zwei Einzelbäume drei Ersatzbäume (Spitzahorn, *Acer spec.*) innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zu pflanzen. In den Bebauungsplan wird folgende Festsetzung aufgenommen:

*Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen“ sind drei Einzelbäume der Art Spitzahorn (*Acer spec.*) mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm, dreimal verpflanzt, anzupflanzen.*

(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 6.1)

Die im Plangebiet entlang der Eutiner Straße befindlichen fünf Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt, um diese als straßenbegleitende und straßenbildprägende Baumreihe langfristig an diesem Standort planungsrechtlich zu sichern. Ein weiterer Einzelbaum wird am nordwestlichen Rand des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt, da dieser Baum den touristisch genutzten Uferbereich prägt und zu dessen Begrünung beiträgt. Damit im Falle eines Abganges der festgesetzten Einzelbäume gleichartige Ersatzpflanzungen an gleicher Stelle vorgesehen werden, trifft der Bebauungsplan nachfolgende Festsetzung:

Für die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind im Falle eines Abganges gleichartige Ersatzpflanzungen an gleicher Stelle vorzusehen.

(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 6.2)

Gehölze innerhalb des Plangebietes (Einzelbäume) sind durch Baumschutzmaßnahmen nach Vorgabe einschlägiger Richtlinien (DIN 18920 Sicherung von Bäumen, RAS-LP4, ZTV Baumpflege) zu schützen. Hierzu zählen auch allgemeine Schutzmaßnahmen des Wurzelbereichs vor Befahrungen oder Anschnitt der Wurzeln. Im Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen dürfen keine Baumaschinen eingesetzt oder abgestellt, keine Baumaterialien gelagert und keine Bodenanschlümpfungen oder Abgrabungen durchgeführt werden. Es ist ein Stammschutz gegen Beschädigungen der Rinde am Stamm und Wurzelhals anzulegen. Tiefhängende Äste sind hochzubinden oder in Einzelfällen nach Anweisung durch die ökologische Baubegleitung aufzuasten. Bei Verdichtungen im Wurzelraum ist die betroffene Fläche ca. 5 cm tief aufzulockern. Freigelegte starke Wurzeln, die in Gruben hineinreichen, sind mit einem Wurzelvorhang abzudecken und feucht zu halten. Es ist die aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag resultierende Bauzeitenregelung zum Schutz bestimmter Arten zu beachten, da die beantragte Zulassung des Eingriffs gemäß § 15 BNatSchG nach §39 Abs.5 Satz2 Nr.3 BNatSchG auch die Überwindung der Verbote des Abs. 5 Satz 1 beinhaltet.

Die (bau-, betriebs- und anlagebedingten) Veränderungen wirken sich auf (geschützte) Tierarten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätte aus. Die Auswirkungen sind als erheblich einzustufen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die in Kapitel 5.6.1 erläuterten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einzuhalten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild hat generell eine Bedeutung für die Erholungswirksamkeit und die Wohnqualität des betreffenden Raumes. Die vorhabenbedingten Auswirkungen sind hier als nicht erheblich einzustufen, da der generelle Charakter der Landschaft erhalten bleibt und keine landschaftsbildprägenden Elemente verändert oder zerstört werden.

Schutzgut Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit

In Bezug auf die möglichen, baubedingt entstehenden Staubemissionen sind vorhabenbedingt Auswirkungen zu erwarten. Bei staubenden Baustraßen bei trockener Witterung ist die Fahrgeschwindigkeit entsprechend zu reduzieren, um die Staubentwicklung zu minimieren. Bei zu starker Staubentwicklung ist die Baustraße sowie andere staubende Flächen zu befeuchten. Um mögliche baubedingte Staubemissionen während des Gebäudeabrisses zu minimieren, wird eine regelmäßige Benetzung der Abrissstelle sowie die Verwendung von Staubschutzwänden und -netzen empfohlen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine vorhabenbedingten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten. In der Gesamtbetrachtung befinden sich die durch Bau, Anlage und Betrieb zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt in einem nicht erheblichen Rahmen bzw. können durch geeignete Maßnahmen minimiert oder vollständig ausgeglichen werden.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5.6.4 Ausgleichsmaßnahmen

Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften gelten die in den Kapiteln 5.6.1 erläuterte Anbringung von 8 Quartierkästen als Winterquartiere für die Fledermäuse, der 68 Nisthilfen für den Haussperling und die Mehlschwalbe sowie die Anpflanzung einer Heckenstruktur als Brutstätte für den Haussperling.

Als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in das Schutzgut Fläche gilt die im Kapitel 5.6.3 beschriebene Entwicklung eines naturbetonten Biototyps auf einer externen Kompensationsfläche. Eine weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme stellt die Anpflanzung von drei Ersatzbäumen (Acer spec.) im Plangebiet dar.

5.6.5 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Gemäß Wohnungsmarktkonzept der Stadt Eutin ist es das Ziel, jährlich etwa 50 Wohnungen zu errichten, um langfristig ein qualitativ hochwertiges Wohnungsangebot zu sichern. Dabei soll der zusätzliche Flächenverbrauch minimiert und Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden. Um diesen Zielen gerecht zu werden, soll die Wohnbauentwicklung vor allem in bereits erschlossenen Gebieten erfolgen und das Potenzial zur Nachverdichtung genutzt werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 149 wird die Neugestaltung des zurzeit leerstehenden Gastronomiegebäudes mit Nebenanlagen angestrebt. Gleichzeitig soll neuer Wohnraum geschaffen werden, um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden. Eine Bebauung an einem anderen Standort würde erhebliche und neuartige Auswirkungen nach sich ziehen, sodass eine Wiedernutzbarmachung der einer bereits anthropogen überprägten Fläche einzig sinnvoll erscheint. Auch wenn weitere leerstehende Gebäude im näheren Umfeld in ähnlicher Lage bestehen, so würde deren Neubau einen ähnlichen oder größeren Eingriff darstellen.

Hinzu kommt, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht nur neuer Wohnraum geschaffen, sondern auch der Standort Eutin in seiner Funktion als Tourismusstandort gestärkt werden soll. Speziell das Plangebiet mit seiner direkten Lage am Kellerssee und dem Fähranleger ist als Anlaufpunkt für Touristen prädestiniert, weshalb eine Neuplanung für das leerstehende Bestandsgebäude sowie eine Neugestaltung und Aufwertung der innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Flächen im Vergleich zu anderen Brachflächen im Stadtgebiet deutlich sinnvoller erscheint.

5.6.6 Waldabstand

Südlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen gem. § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG). Zu diesen Waldflächen ist der Waldschutzstreifen nach § 24 Absatz 1 LWaldG zu beachten und gem. § 24 Absatz 2 LWaldG in die Bebauungspläne nachrichtlich aufzunehmen. Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es daher verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Weitere Zwecke des Waldschutzstreifens sind der Schutz des Waldes vor Beeinträchtigungen, die Belichtung der Gebäude und ihrer Außenbereiche (Terrassen, Balkone, Gärten) sowie der Schutz der Jagdhabitats der Fledermäuse. Der Waldabstand ist dabei im südlichen Bereich des Plangebietes zu berücksichtigen und wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch für überdachte Stellplätze und Garagen sowie für Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, die Waldabstandsregelung zu beachten ist.

5.6.7 Hinweis

Einsicht von DIN-Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.a.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Eutin, Lübecker Straße 17, 23701 Eutin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese ebenfalls bei der Stadt Eutin zur Einsichtnahme bereitgehalten.

6 Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung

6.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 3.506 m² groß. Davon entfallen auf das Sonstige Sondergebiet „Tourismus und Wohnen“ 3.506 m².

6.2 Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Eutin keine Kosten, da alle Erschließungs- und Planungskosten vom Vorhabenträger übernommen werden.

6.3 Auswirkungen auf bestehende Pläne

Die Abrundungssatzung nebst einer kleinen Teilfläche der 1. Änderung und Ergänzung werden überplant. Die Aufstellung eines formellen Aufhebungsverfahrens ist nicht erforderlich.

7 Beschluss über die Begründung

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 149 für ein Gebiet in der Ortschaft Sielbeck, westlich der Eutiner Straße und östlich des Kellersees, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10.12.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, 14. April 2026




(Sven Radestock)
Bürgermeister