

## **Zusammenfassende Erklärung**

Nach § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **Ziele und Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplans**

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 – Eutiner Straße 7-9 „Ukleifährhaus“ ist 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. Die Abrundungssatzung der Stadt Eutin für den Ortsteil Sielbeck weist eine Baufläche aus, innerhalb derer insbesondere Wohngebäude zulässig sind. Für die Umsetzung der Planung ist folglich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (30. Änderung).

Durch den Bebauungsplan 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 berücksichtigt worden. Das Uklei Fährhaus gilt sowohl regional für die Stadt Eutin als auch überregional in der Holsteinischen Schweiz und darüber hinaus als touristischer Anziehungspunkt. Daher soll der Standort hochwertig und langfristig gesichert werden.

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.

Aufgrund der vorgenannten Planungsabsichten wird im Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen“ festgesetzt. Durch diese Zweckbestimmung sowie ergänzende textliche Festsetzungen ist klargestellt, dass in dem Sonstigen Sondergebiet primär Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens (Wohngebäude) sowie der Fremdenbeherbergung (Ferienwohnungen) untergebracht werden. Der Anteil der Ferienwohnungen muss dabei mindestens 30 % betragen, damit das touristische Standbein der Stadt Eutin ausreichend gestärkt wird. Wohngebäude und Ferienwohnungen werden durch Schank- und Speisewirtschaften ergänzt, für die ein Mindest- und Höchstanteil im Plangebiet festgesetzt ist. Durch diese gastronomischen Angebote wird der Standort für den Tourismus weiter gestärkt, der Mindestanteil an Ferienwohnungen wirkt dabei komplementär und fördert die Nachfrage der Gastronomie. Zusätzlich sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig, die den Standort ebenfalls ergänzen können.

Die innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ausgewiesene überbaubare Fläche ermöglicht die Umsetzung des vorgesehenen Baukonzepts mit drei Punkthäusern und stellt gleichzeitig sicher, dass ein angemessener Abstand zu der umliegenden Bebauung und zum Kellersee eingehalten wird. Die Unterbringung der Stellplätze

---

ist entlang der Eutiner Straße geplant, über die auch die Erschließung erfolgt. Entlang des Ufers zum Kellersee sind Stellplätze, Garagen und Spundwände unzulässig. Weiterhin sind maximal zwei Vollgeschosse sowie Gebäudehöhen von maximal 40 m üNNH (ca. 13 m über Gelände) zulässig. Die Länge von Gebäuden ist auf 26 Meter begrenzt. In Verbindung mit der Pflicht zur Herstellung von Satteldächern kann die Bebauung so gut in den Bestand der Umgebung integriert werden.

Darüber hinaus wird mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 mit einer möglichen Überschreitung bis zu 0,6 sichergestellt, dass im Plangebiet 40 % des Baugrundstücks unversiegelt bleiben, sodass großflächige Grünflächen außerhalb der Gebäude gewährleistet werden. Die Außenanlagen sollen zudem mit Sickerpflaster ausgestattet werden, sodass ein Teil des Wassers zurückgehalten wird. Die hauptsächliche Entwässerung erfolgt über einen geplanten Staukanal, da die Bodenverhältnisse keine nennenswerte Versickerung zulassen, die das gesamte anfallende Niederschlagswasser bewältigen könnte. Weiterhin sind im Plangebiet insbesondere die entlang der Eutiner Straße vorhandenen Bäume zum Erhalt festgesetzt sowie drei Ersatzpflanzungen für zwei entfallende Bäume vorzunehmen. Im Norden wird eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern zur Kompensation der Eingriffsfolgen für den Haussperling festgesetzt, zudem sind als Ausgleichsmaßnahme mindestens drei Quartierskästen für Fledermäuse an Bäumen anzubringen. Der Bereich zwischen der Straße „Zum Ukleisee“ und dem Steg am Ufer des Kellersees ist mit einer 3,0 m breiten Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten, insbesondere um eine öffentliche Durchwegung zu gewährleisten.

### **Auswirkung der Planung auf umweltrelevante Schutzgüter**

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Parallel zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung wurden außerdem eine artenschutzrechtliche Untersuchung, ein Bodengutachten, ein Entwässerungskonzept, eine FFH-Vorprüfung sowie ein Umweltbericht erstellt. Im Umweltbericht wird die Ausgangssituation von Natur und Landschaft aufgezeigt, die landschaftsplanerischen Ziele und Maßnahmen konkretisiert und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich vorgenommen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen (negativen) Umweltauswirkungen betrachtet, die von dem Planvorhaben auf den Standort und das Umfeld ausgehen. Gegenstand der Beschreibung und Bewertung ist die tatsächliche Bestandssituation im Vergleich zum neu geschaffenen Planrecht. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Bebauungsplan und die parallele Flächennutzungsplanänderung bereiten entsprechende Eingriffe vor.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzungsänderung der Bestandssituation in eine Sondergebietsfläche stellen sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen wie folgt dar:

#### **Schutzgut Fläche**

Durch die geplante Bebauung werden bereits bebaute Flächen wieder nutzbar gemacht. Im Zuge dessen werden Flächen zusätzlich versiegelt und dauerhaft in Anspruch genommen. Diese stehen Natur und Landschaft langfristig nicht mehr zur Verfügung und der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist insgesamt als erheblich zu bewerten. Um die Eingriffe in das Schutzgut Fläche zu minimieren sind eine Teilversiegelung wie z.B. im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten bzw. eine Befestigung der Außenanlagen mit Sickerpflaster festgesetzt. Es verbleibt für die hinzukommende Versiegelung unter Anwendung der entsprechenden Ausgleichsfaktoren ein erforderlicher Ausgleichsbedarf von 606 m<sup>2</sup>. Trotz intensiver Bemühungen konnten im Kreis Ostholstein keine geeigneten Flächen zur Kompensation der Eingriffe zur Verfügung gestellt werden. Der Ausgleich erfolgt daher über Ökokonten im Naturraum Holsteines Hügelland (Ökokonto „Barsbek“: Gemarkung Barsbek, Flur 3, Flurstücke 93/2, 99/2, 96/8 und 98/1 sowie Ökokonto „ÖK Neuhof-Vorwerk Lebatz I“: Gemarkung Neuhof-Vorwerk, Flur 3, Flurstücke 23,2 und 24 sowie Gemarkung Lebatz, Flur 2, Flurstück 68/6).

---

### **Schutzgut Boden**

Durch das Vorhaben kommt es zu keinen dauerhaften Beeinträchtigungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen. Da die geplanten Gebäude ohne Keller errichtet 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.

### **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 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. Für die Umsetzung der Planung ist der Entfall von zwei Bäumen erforderlich, für die drei Ersatzbäume gepflanzt werden. Die (bau-, betriebs- und anlagebedingten) Veränderungen wirken sich zudem auf (geschützte) Tierarten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus. Die Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, weshalb Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie beispielsweise eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung und vorgegebene Bauzeitenregelungen zu beachten sind. Zudem ist die Herstellung von Winterquartieren für Fledermäuse, Brutstätten für den Haussperling sowie Nisthilfen für Mehlschwalben als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme festgesetzt.

### **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 sind 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. Hierzu gehört insbesondere eine Meldepflicht, falls Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden werden.

### **Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen**

---

Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften gelten die Anbringung von 8 Quartierkästen als Winterquartiere für die Fledermäuse, 68 Nisthilfen für den Haussperling und die Mehlschwalbe sowie die Anpflanzung einer Heckenstruktur als Brutstätte für den Haussperling. Die Quartiere werden im Vorhabengebiet und dessen unmittelbarer Umgebung angebracht.

Als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in das Schutzgut Fläche gilt die Entwicklung eines naturbetonten Biotoptyps auf einer externen Kompensationsfläche. Eine weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme stellt die Anpflanzung von drei Ersatzbäumen im Plangebiet dar.

## **Verfahren zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Vom 03.05.2024 bis einschließlich 06.06.2024 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 149 – Eutiner Straße 7-9 „Ukleifährhaus“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig öffentlich ausgelegt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 02.05.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Öffentliche und private Belange wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 24.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Vom 28.07.2025 bis einschließlich 27.08.2025 wurden die Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs inklusive Umweltbericht im Internet bereitgestellt. Zusätzlich wurden die Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB zur Einsichtnahme durch öffentliche Auslegung für die Dauer der Veröffentlichungsfrist in der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 24.07.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse, zunächst aus der Behördenbeteiligung und anschließend aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, dargestellt. Ergänzend hierzu können bei der Stadt Eutin die Abwägungsbeschlüsse eingesehen werden.

## **Ergebnisse der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

### **Sonstiges Sondergebiet**

Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Abt. IV 5 (Bauen und Wohnen) – Referat 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht) bat um Überprüfung, ob die Voraussetzungen für die Wahl eines Sondergebietes tatsächlich vorliegen oder vielmehr ein Baugebietstyp nach §§ 2 bis 10 BauNVO zu wählen ist. Die Prüfung ergab, dass die anderen Baugebietstypen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung ausscheiden, da die prägenden Nutzungen im vorliegenden Plangebiet das Wohnen und das Ferienwohnen darstellen sollen, welche um gastronomische Einrichtungen ergänzt werden sollen. Einzig ein Sonstiges Sondergebiet kann diesen spezifischen Anforderungen gerecht werden. Insbesondere im Vergleich zu einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO wurde ein Mindestanteil von 30 % der zulässigen Geschossfläche je Baugrundstück für Ferienwohnungen festgesetzt. Dies erzwingt die Gebietsausweisung eines Sonstigen Sondergebietes.

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Abt. IV 5 (Bauen und Wohnen) – Referat 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht) regte an, ob ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt werden könnte. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da dies eine konkrete Hochbau-Planung erfordern würde, die einerseits nicht in der erforderlichen Planungsreife und Detailschärfe vorlag und andererseits keine ausreichende langfristige Flexibilität hinsichtlich einer Anpassung des städtebaulichen Konzeptes oder des Nutzungskonzeptes ermöglichen würde.

### **Begründung prozentualer Nutzungsanteile**

Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Abt. IV 5 (Bauen und Wohnen) – Referat 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht) regte an, die festgesetzten prozentualen Nutzungsanteile genauer zu

---

begründen, da diese einen deutlichen Eingriff in das Eigentum darstellen. Der Stellungnahme wurde gefolgt und die Begründung ergänzt.

#### **Satteldächer und maximale Gebäudehöhe**

Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Abt. IV 5 (Bauen und Wohnen) – Referat 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht) wies darauf hin, dass der Begründung zu entnehmen war, dass vorgesehen ist, im Plangebiet nur Satteldächer zuzulassen und die Gebäudehöhe zu beschränken. Entsprechende Festsetzungen fanden sich im Plan jedoch nicht wieder. Der Stellungnahme wurde gefolgt und die entsprechenden Festsetzungen in der Planzeichnung aufgenommen.

#### **Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**

Der Kreis Ostholstein merkte an, dass die Verwendung von Ökokonten zum Ausgleich von Eingriffen in Natur- und Landschaft bzw. der Verzicht auf Ausgleich an Ort und Stelle begründet werden muss und ein detaillierter Rechenweg darzulegen ist. Trotz intensiver Bemühungen konnten im Kreis Ostholstein keine geeigneten Flächen zur Kompensation der Eingriffe zur Verfügung gestellt werden. Daher wurde eine Ausgleichsfläche außerhalb des Kreisgebiets gewählt, die alle naturschutzfachlichen Anforderungen erfüllt und eine Lage im Naturraum Hügelland besitzt. Entsprechende Erläuterungen und Nachweise wurden in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt. Der Bebauungsplan wurde zudem um eine Festsetzung zur Zuordnung der Ausgleichsfläche ergänzt sowie eine Regelung zur dauerhaften Sicherung des Ausgleichs in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

#### **Vertragliche Regelung des Ausgleichs**

Der Kreis Ostholstein betont, dass der erforderliche Ausgleich nicht geprüft werden kann, da die Regelungen über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen, der nicht mit ausgelegt wurde. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, da lediglich der Bebauungsplan auslegepflichtig ist, nicht jedoch der städtebauliche Vertrag oder der Kaufvertrag für den Erwerb der Ökopunkte. Darüber hinaus ist ein entsprechender Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen, ohne den keine Baugenehmigung erfolgt.

#### **Trafostation**

Die Stadtwerke Eutin wiesen darauf hin, dass die Notwendigkeit einer Trafostation geprüft werden sollte. Die Prüfung ergab, dass derzeit kein Bedarf besteht.

#### **Sichtachsen**

Der Kreis Ostholstein merkte an, dass die Abstände zwischen den neu zu errichtenden Gebäuden zu gering seien, um die geforderten Sichtachsen zum See herzustellen. Dies würde eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen und keine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen des Naturschutzes gewährleisten. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, da die Einschätzung bzgl. der Abstände zwischen den Gebäuden als nicht sachgerecht bewertet wird. Durch die Planung kommt es im Vergleich zum jetzigen Bestand zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, vielmehr ist das Gegenteil der Fall. Bisher existierten im Bestand innerhalb des Plangebietes zwei Gebäude, die durch ihre Stellung zueinander eine gemeinsame Gebäudekante mit einer Länge von insgesamt ca. 62 m ausbilden und damit eine Sichtachse zwischen Kellersee und Bebauung/Landschaft östlich der Eutiner Straße verhindern. Durch die in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die der offenen Bauweise entspricht, bei der jedoch die Längenbeschränkung auf 26 m begrenzt wird, wird sichergestellt, dass keine geschlossene Bauweise entsteht, sondern Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entstehen, die jeweils maximal 26 m lang sind.

Zwischen den einzelnen Gebäuden müssen die Abstandsflächen gemäß § 6 Landesbauordnung Schleswig-Holstein eingehalten werden, so dass ein Abstand von mindestens 6 m zwischen den Gebäuden (je 3 m pro Gebäude) gewährleistet sein wird. Im Vergleich zum Bestand entsteht durch die Planung somit viel mehr eine deutliche Verbesserung.

Das Plangebiet ist außerdem kein Teil des Landschaftsschutzgebietes. Dieses grenzt lediglich südlich an die Geltungsbereichsgrenze an (Stellplatzanlage).

---

### **Entwässerungskonzept**

Der Kreis Holstein verweist darauf, dass für den Nachweis der gesicherten Erschließung im Rahmen des Entwässerungskonzeptes noch genauere Angaben erforderlich sind. Die Anmerkungen wurden in das Entwässerungskonzept übernommen, hierzu gehören unter anderem Ausführungen zur Funktionsweise des Sickerpflasters trotz verminderter Bodenversickerungsfähigkeiten, die Verwendung von Dränrohren für Baumrigolen die Aufschlüsselung von rechnerischen Zwischenschritten der Wasserhaushaltsrechnung sowie die Darlegung der Ergebnisse der Wasserhaushaltsbilanz in der Begründung.

### **Redaktionelles**

In den Planunterlagen wurden weitere Hinweise aufgenommen, etwa zu DIN-Normen, zur Löschwasserversorgung, zum Bodenschutz, zu artenschutzrechtlichen Vorgaben wie Bauzeitenregelungen und Außenleuchten. Zudem wurden redaktionelle Anpassungen vorgenommen, etwa hinsichtlich der Beschriftung in der Planzeichnung sowie einer Konkretisierung von Formulierungen in der Begründung und im Umweltbericht.

### **Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB**

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **Anderweitige 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 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 Kellersee 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.

### **Fazit**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung städtebaulich erforderlich ist und durch sie keine wesentlichen öffentlichen und privaten Belange beeinträchtigt werden. Aus Sicht des Planungsträgers ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der im nachgeordneten Verfahren vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ersatz von Eingriffen keine erheblichen Beeinträchtigungen von umweltrelevanten Schutzgütern infolge dieser Bauleitplanung verbleiben werden.

---

Eutin, 14. April 2026



(Sven Radestock)

Bürgermeister

---