

30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin



Stadt Eutin

TEIL I – Begründung der Flächennutzungsplanänderung

TEIL II – Umweltbericht

für das 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 der Flächennutzungsplanänderung

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen, Ziel und Zweck der Planung	3
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	3
1.2	Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.3	Plangrundlage, Planerarbeitung, Untersuchungen.....	4
2	Planungsrechtliche Situation	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Landschaftsplan	5
2.4	Geltendes Planrecht.....	5
2.5	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete	6
2.6	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope.....	6
2.6.1	Gewässerschutzstreifen (ehemals Erholungsschutzstreifen).....	6
2.6.2	Waldschutzstreifen	6
3	Planerische Rahmenbedingungen	7
3.1.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eutin (ISEK)	7
3.1.2	Wohnungsmarktkonzept Eutin	7
3.1.3	Entwicklungskonzept für Siedlungs-, Gewerbe- und Tourismusflächen der Stadt Eutin	
	7	
4	Bestand	8
5	Planungsinhalt / Begründung der Darstellungen	9
6	Umweltbericht	10
7	Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung	10
7.1	Flächenangaben	10
7.2	Kosten und Finanzierung	10
8	Beschluss über die Begründung	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Regionalplan Schleswig- Holstein Ost	5
Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Eutin – Kreis Ostholstein	5
Abbildung 3: Landschaftsplan Eutin – Teil Nord	5
Abbildung 4: Abrundungssatzung	6

Anlagen

- FHH-Vorprüfung, August 2024
- Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG, April 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 01.02.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger am 29.04.2024 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (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 02.05.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 08.05.2025 den Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und 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 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 die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Gebiet in der Ortschaft Sielbeck, westlich der Eutiner Straße und östlich des Kellersees am 10.12.2025 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der 30. Flächennutzungsplanänderung 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)

- 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 30. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 auf Ebene des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche dargestellt sowie auf Ebene des Bebauungsplanes 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 30. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie 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 30. Flächennutzungsplanänderung sollen die vorhandenen Strukturen grundsätzlich erhalten bleiben und unter Berücksichtigung der Sicherung der städtebaulichen Gestalt sowie des Orts- und Landschaftsbildes entwickelt werden. Hierbei 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 der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Büro E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt. Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Rahmen des weiteren Verfahrens folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Artenschutzrechtliche Untersuchung,
- FFH-Vorprüfung.

Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst. In den oben genannten Gutachten ist 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 Situation

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.

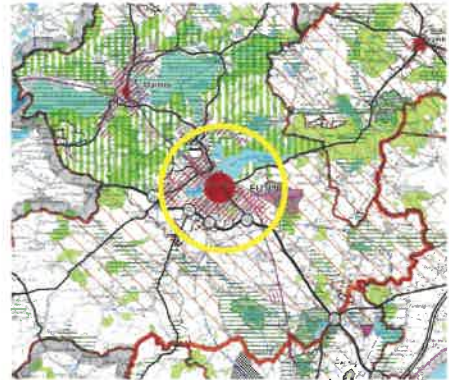


Abbildung 1: Regionalplan Schleswig-Holstein Ost

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.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Eutin – Kreis Ostholstein

Der Planung stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin – Kreis Ostholstein vom 01.10.2008 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Eutiner Straße wird als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Planung eines Sonstigen Sondergebiets weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durch die 30. Änderung im Parallelverfahren geändert.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Stadt Eutin – Teil Nord vom 28.10.2005 stellt für den Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes Flächen für bauliche Nutzung, konkret eine Vorschlagsfläche für Wohnbauflächen, dar. Zudem wird der Steg der Anlegestelle explizit als solche benannt und eine Aussichtskanzel im Süden des Plangebiets dargestellt.



Abbildung 3: Landschaftsplan Eutin – Teil Nord

2.4 Geltendes Planrecht

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Jedoch befindet sich das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches einer Abrundungssatzung aus dem Jahr 1997, zuletzt geändert am 30.04.2014 und wird dort als Baufläche dargestellt. Die Abrundungssatzung wurde aufgestellt, um eine klar definierte und unstrittige Trennung zwischen dem Innenbereich mit einer Bebauung nach § 34 BauGB und dem Außenbereich mit einer Bebauung auf Grundlage des § 35 BauGB festzulegen. 2014 wurde die Abrundungssatzung

11.4

im Rahmen der 1. Änderung um eine Fläche am Uferbereich des Kellerssees ergänzt, von der sich nun ein geringfügiger Teil ebenfalls im Geltungsbereich der aufzustellenden Bauleitpläne befindet. Die Fläche des Uklei Fährhauses wurde vollständig dem Innenbereich zugeordnet, ist jedoch von dem nachrichtlich gekennzeichneten 50 m tiefen Gewässerschutzstreifen (ehemals Erholungsschutzstreifen) des Kellerssees überlagert. Zudem befindet sich der südliche Teil innerhalb eines 30 m tiefen Waldschutzstreifens, ausgehend von den südlich angrenzend befindlichen Waldflächen.

Die Festsetzungen der Abrundungssatzung beziehen sich insbesondere auf die zulässigen Nutzungsarten im Geltungsbereich. So sind Wohngebäude zulässig, Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise zugelassen werden. Nicht zulässig sind gem. § 1 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen). Weitere Planinhalte oder Festsetzungen, z.B. Baugebietsfestsetzungen oder Festsetzungen von konkreten Baufenstern, sind nicht Gegenstand der Abrundungssatzung.



Abbildung 4: Abrundungssatzung

2.5 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Westen an das FFH-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.

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 149 mit seinen vorgesehenen Entwicklungen im Plangebiet unterstützen 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 von 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 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 149 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 Plangebiets 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 Plangebiets 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 L147 / Eutiner Straße, welche die Anbindung an das Stadtzentrum über die Malenter Straße 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 L147 / 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 Planungsinhalt / Begründung der Darstellungen

Anlass der Planung ist der vorgesehene Neubau von Wohn- bzw. Ferienwohnungen 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 das Entstehen neuer Wohnungen gefördert werden. Da die vorgesehene Nutzungsmischung, bei der Ferienwohnungen mindestens 30 % der Nutzungen ausmachen, auf Ebene des Bebauungsplanes in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht umsetzbar wäre, wird der Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen“ dargestellt. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen“ festzusetzen. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist aus folgenden Gründen städtebaulich erforderlich:

Kleinsiedlungsgebiete, Reine Wohngebiete, Dorfgebiete, Dörfliche Wohngebiete, Kern-, Gewerbe- und Industriegebiete scheidern 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 auf Ebene des Bebauungsplanes 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.

Weitere Regelungen zur Bebaubarkeit werden im parallel stattfindenden Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 „Ukleifährhaus“ getroffen.

Mit der vorgesehenen Nutzungsmischung wird einerseits das Ziel verfolgt, die Stadt Eutin im Bereich Tourismus besser aufzustellen und neue Übernachtungsmöglichkeiten für Feriengäste zu entwickeln, andererseits soll dem steigenden Bedarf an Wohnraum gerecht werden. Das Plangebiet fügt sich zudem in seine Umgebung ein, die bereits durch eine ähnliche Nutzungsstruktur geprägt ist. Hinzu kommt, dass das Plangebiet unmittelbar an den Kellersee angrenzt, was sowohl für Ferienwohnungen als auch für Dauerwohnungen eine attraktive Lage ist. Es eignet sich daher für beide Nutzungen gleichermaßen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Ortsteil Sielbeck und der direkten Zu- und Abfahrtmöglichkeiten von der überörtlichen Verkehrsachse kann der Standort aus der gesamten Stadt Eutin sowie benachbarten Gemeinden gut erreicht werden. Auch eine Busanbindung Richtung Eutin Zentrum sowie nach Malente ist vorhanden. Dem Lagepotenzial, neben der Sicherung des bestehenden touristischen und gastronomischen Angebots am Standort gleichzeitig auch eine adäquate Anpassung an die Nachfragesituation von Wohnungen und Ferienwohnungen vorzunehmen, wird durch die vorgesehene Nutzungsmischung entsprochen.

Diese Regelungsinhalte werden auf Bebauungsplanebene konkretisiert und festgesetzt.

6 Umweltbericht

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.

Die Betrachtung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen des parallel befindlichen Bebauungsplanverfahrens Nr. 149 ermittelt. Da der Geltungsbereich von Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung identisch ist, sind auch keine abweichenden Umweltauswirkungen ausgehend von der Flächennutzungsplanänderung zu erwarten. Zudem besteht eine zeitliche Parallelität. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 149 und zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in dem erstellten Umweltbericht gemeinschaftlich durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in TEIL II des vorliegenden Dokumentes einzusehen.

Da für den Bebauungsplan Nr. 149 bereits eine Ermittlung des Eingriffs erfolgt ist sowie der Bebauungsplan im Vergleich zum Flächennutzungsplan parzellenscharf ist, kann auf eine gesonderte Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung verzichtet werden.

7 Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung

7.1 Flächenangaben

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist etwa 3.506 m² groß. Davon entfallen auf die Sonderbaufläche 3.506 m².

7.2 Kosten und Finanzierung

Bei der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen der Stadt Eutin keine Kosten, da alle Erschließungs- und Planungskosten vom Vorhabenträger übernommen werden.

8 Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin für ein Gebiet in der Ortschaft Sielbeck westlich der Eutiner Straße und östlich des Kellersees wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Eutin am 10.12.2025 gebilligt.

Eutin, 26. Feb. 2026



(Sven Radestock)
Bürgermeister