

Zusammenfassende Erklärung der Stadt Eutin gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 148 für ein Gebiet in Fissau, Leonhard-Boldt-Straße (ehemaliges Seeschloss – Hotel am Kellersee)



Vorbemerkung

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In dieser Erklärung wird dargelegt, in welcher Art und Weise die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 berücksichtigt wurden. Zudem wird erläutert, aus welchen Gründen die Stadt Eutin die vorliegende Planung nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange sowie nach Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt hat.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 verfolgt die Stadt Eutin das Ziel, das Gelände des ehemaligen Seeschloss-Hotels am Kellersee städtebaulich neu zu ordnen und langfristig einer wirtschaftlich tragfähigen touristischen Nutzung zuzuführen. Gleichzeitig waren aufgrund der landschaftlich hochwertigen Lage am Kellersee, der vorhandenen Gehölz- und Uferstrukturen sowie der naturschutzfachlichen Bedeutung des Standortes umfangreiche Umweltbelange zu berücksichtigen. Die Planung war daher von dem Ziel geprägt, die berechtigten Entwicklungsinteressen des Vorhabenträgers mit den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes, des Gewässerschutzes, des Artenschutzes sowie den Belangen der Anwohner und der Erholungsnutzung in Einklang zu bringen.

Anlass und Ziel der Planung

Der Bereich des ehemaligen Seeschloss-Hotels stellt seit Jahrzehnten einen touristisch geprägten Standort innerhalb der Stadt Eutin dar. Die vorhandene Bausubstanz entsprach jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen wirtschaftlich tragfähigen und zukunftsfähigen Hotel- und Ferienbetrieb. Gleichzeitig besitzt der Standort aufgrund seiner Lage am Kellersee eine hohe touristische, landschaftliche und städtebauliche Bedeutung.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer modernen touristischen Apartmentanlage mit den erforderlichen Nebenanlagen und Mitarbeiterwohnungen. Dadurch soll die touristische Infrastruktur der Stadt Eutin gestärkt, die nachhaltige Entwicklung des Standortes gesichert und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die Planung verfolgt darüber hinaus das Ziel, die landschaftsbildprägenden Strukturen zu erhalten, die ökologischen Funktionen des Gebietes zu bewahren und die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des gesamten Planverfahrens umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet. Grundlage hierfür waren insbesondere der Umweltbericht, die artenschutzrechtlichen Untersuchungen, die FFH-Verträglichkeitsprüfung, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die Schallimmissionsprognose, das Verkehrsgutachten sowie die Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden fortlaufend in die Planbearbeitung eingestellt und führten zu Anpassungen der

Planung sowie zu zahlreichen Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Eingriffen.

Schutzgut Mensch

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die Wohn-, Arbeits- und Erholungsfunktion des Umfeldes untersucht. Dabei standen insbesondere die durch die touristische Nutzung hervorgerufenen Verkehrsbewegungen, mögliche Schallimmissionen, die Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild sowie die Auswirkungen auf die Erholungsnutzung des Kellerseeufers im Mittelpunkt.

Als wesentlicher Nutzungskonflikt wurde die Sicherung einer wirtschaftlich tragfähigen touristischen Entwicklung bei gleichzeitiger Wahrung der Interessen der angrenzenden Nutzungen erkannt. Zur Beurteilung dieser Fragestellungen wurden verkehrstechnische und schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse zeigten, dass die zusätzlichen Belastungen grundsätzlich verträglich abgewickelt werden können. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden in die Planung eingestellt und bei der Anordnung der Nutzungen sowie bei den Festsetzungen berücksichtigt. Gleichzeitig wurde die Erholungsqualität des Gebietes durch die Erhaltung attraktiver Freiflächen und die Einbindung der geplanten Anlage in die landschaftliche Situation des Kellersees gesichert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Belange des Arten- und Biotopschutzes wurden mit besonderer Intensität behandelt. Das Plangebiet wird durch wertvolle Gehölzstrukturen sowie durch Lebensräume verschiedener Tierarten geprägt. Im Rahmen der Fachuntersuchungen wurden unter anderem Brutvögel, Fledermäuse sowie Mehlschwalben erfasst und bewertet.

Der wesentliche Konflikt bestand darin, die touristische Nachnutzung des Standortes zu ermöglichen und gleichzeitig erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten und ihrer Lebensstätten auszuschließen. Aus diesem Grund wurden umfangreiche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entwickelt. Wertvolle Gehölzbestände sollten soweit wie möglich erhalten werden. Für unvermeidbare Eingriffe wurden Ersatzpflanzungen vorgesehen. Darüber hinaus wurden spezielle Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Tierarten entwickelt. Hierzu gehören Maßnahmen zur Sicherung und zum Ersatz von Brut- und Lebensstätten sowie weitere artenschutzrechtliche Vorkehrungen, die dauerhaft die ökologische Funktion der Lebensräume gewährleisten sollen. Nach gutachterlicher Bewertung kommt es zum Verlust von 15 besetzten Mehlschwalbennestern. Um diese Betroffenheit auszugleichen bzw. zu ersetzen ist auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Liegewiese am Kellersee ein Schwalbenturm mit ca. 30 Nistmöglichkeiten zu errichten. Der Schwalbenturm ist mit Beschallung auszustatten, um die Mehlschwalben anzulocken. Die Wirksamkeit der Maßnahme ist durch das Monitoring nachzuweisen. Die naturschutzfachlichen Anforderungen konnten hierdurch in die Planung integriert werden.

Schutzgut Boden und Fläche

Durch die Planung werden Flächen eines bereits baulich genutzten Standortes in Anspruch genommen. Ein wesentlicher Vorteil der Planung besteht darin, dass keine größeren bislang unbebauten Freiflächen neu beansprucht werden müssen. Vielmehr erfolgt die Entwicklung auf einem historisch touristisch genutzten Areal.

Dennoch sind mit der Neubebauung Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen verbunden. Die Auswirkungen zusätzlicher Versiegelungen wurden deshalb untersucht und bilanziert. Die Planung wurde darauf ausgerichtet, den

Flächenverbrauch zu begrenzen und vorhandene Nutzungsstrukturen möglichst effizient zu nutzen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Damit konnten die Auswirkungen auf Boden und Fläche auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der unmittelbaren Lage am Kellersee kam den Belangen des Gewässer- und Wasserhaushaltsschutzes besondere Bedeutung zu. Gegenstand der Untersuchungen waren insbesondere die Auswirkungen auf das Oberflächenwasser, das Grundwasser sowie die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

Konflikte ergaben sich insbesondere aus der Notwendigkeit, die Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes trotz baulicher Entwicklung dauerhaft zu sichern. Zur Konfliktlösung wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Darüber hinaus wurden Maßnahmen entwickelt, die den Rückhalt und die Versickerung von Niederschlagswasser fördern und zusätzliche Belastungen des Kellersees vermeiden sollen. Die Anforderungen des Gewässer- und Grundwasserschutzes konnten dadurch berücksichtigt werden.

Schutzgut Klima und Luft

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf das lokale Klima und die Luftqualität untersucht. Aufgrund der bestehenden Vorprägung des Gebietes konnten keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden.

Gleichwohl wurden die Möglichkeiten zur Minderung klimatischer Auswirkungen betrachtet. Die Festsetzungen zur Begrenzung zusätzlicher Versiegelungen, zur Begrünung von Flächen sowie weitere freiraumbezogene Maßnahmen leisten einen Beitrag zur Sicherung der klimatischen Ausgleichsfunktionen und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Die Planung trägt damit den Belangen des Klima- und Luftschutzes Rechnung.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Bereich des Kellersees besitzt eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild der Stadt Eutin. Die Planung stand daher in einem Spannungsverhältnis zwischen den Entwicklungszielen des Tourismus und den Anforderungen an den Schutz der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Gebietes.

Zur Lösung dieses Konfliktes wurden verschiedene Varianten der Bebauung untersucht. Die Anordnung der Gebäude, deren Höhenentwicklung, die Gestaltung der Freiflächen sowie die Einbindung vorhandener Gehölzstrukturen wurden mehrfach überarbeitet. Ziel war es, eine möglichst verträgliche Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild zu erreichen und gleichzeitig die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Standortes sicherzustellen. Die gewählte Planung stellt das Ergebnis dieser Abwägung dar und gewährleistet eine angemessene Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzes.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Verfahren wurden ebenfalls Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter untersucht. Hierzu zählen insbesondere denkmalpflegerische und archäologische Belange sowie vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen.

Die zuständigen Fachbehörden wurden beteiligt und ihre Hinweise in die Planung eingestellt. Erhebliche Konflikte mit Kultur- und Sachgütern wurden nicht festgestellt. Soweit erforderlich, wurden entsprechende Hinweise für die weitere Umsetzung der Planung berücksichtigt.

FFH-Verträglichkeit und Natura-2000-Belange

Aufgrund der naturräumlichen Situation wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Erhaltungsziele der betroffenen Natura-2000-Gebiete in einer gesonderten FFH-Verträglichkeitsprüfung untersucht.

Dabei wurde insbesondere geprüft, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Lebensräume oder Arten eintreten können. Die Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele zu erwarten sind. Die Anforderungen des europäischen Gebietsschutzes werden somit eingehalten und die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzzielen der Natura-2000-Gebiete ist gewährleistet.

In der Gesamtbetrachtung wurde festgestellt, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe zwar zu Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter führen können, diese jedoch durch die vorgesehenen Maßnahmen vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Die Umweltbelange wurden daher umfassend berücksichtigt und in die abschließende planerische Abwägung eingestellt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnisse der Abwägung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden insbesondere Hinweise zur Gebäudehöhe und Gebäudekubatur, zur Verkehrssituation, zur Stellplatzproblematik, zu möglichen Lärmauswirkungen, zum Schutz der Uferbereiche des Kellersees sowie zu naturschutzfachlichen Fragestellungen vorgebracht. Die eingegangenen Hinweise wurden intensiv geprüft und führten teilweise zu Ergänzungen der Fachgutachten sowie zu Anpassungen der Planung. Dabei zeigte sich insbesondere die Notwendigkeit, die Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Nachbarschaft vertieft zu untersuchen und nachvollziehbar darzustellen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vor allem Belange des Naturschutzes, des Artenschutzes, des Gewässerschutzes, des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes, der Entwässerung, des Denkmalschutzes sowie der technischen Infrastruktur vorgetragen. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und führten sowohl zur Ergänzung der Planunterlagen als auch zur Konkretisierung verschiedener Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen. Insbesondere die naturschutzfachlichen Anforderungen wurden im weiteren Verfahren vertieft berücksichtigt.

Auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurden die Themen Verkehr, Schallschutz, Landschaftsbild, touristische Nutzung, Naturschutz und Gewässerschutz erneut angesprochen. Die Stellungnahmen wurden vollständig geprüft und gegeneinander sowie untereinander abgewogen. Soweit dies fachlich erforderlich war, wurden Anpassungen und Präzisierungen vorgenommen. Die Grundzüge der Planung wurden hierbei bestätigt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die bereits bekannten Themen vertieft behandelt. Dies betraf insbesondere die Bereiche Artenschutz, Natura-2000-Verträglichkeit, Entwässerung, Ausgleichsmaßnahmen, Immissionsschutz sowie die technische Erschließung. Die vorgetragenen Hinweise wurden bei der endgültigen Fassung der Planunterlagen berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Planungsrelevante Konflikte mit den Belangen benachbarter Gemeinden wurden nicht festgestellt. Die überörtlichen Belange wurden in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Verfahrens wurden verschiedene Planungsalternativen untersucht. Hierzu gehörte zunächst die sogenannte Nullvariante, also der Verzicht auf die Planung. Diese Variante hätte jedoch keine Lösung für die vorhandenen städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Probleme des Standortes geboten. Der weitere Verfall beziehungsweise die Unterausnutzung des Standortes wären die Folge gewesen. Gleichzeitig hätte die touristische Entwicklungsmöglichkeit des Gebietes dauerhaft ungenutzt bleiben können.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob eine umfassende Sanierung und Modernisierung des bestehenden Gebäudebestandes möglich wäre. Diese Alternative erwies sich aufgrund der baulichen Gegebenheiten sowie der heutigen Anforderungen an einen wirtschaftlich tragfähigen touristischen Betrieb als nicht zielführend. Die angestrebten Entwicklungsziele hätten auf diesem Wege nicht in vergleichbarer Weise erreicht werden können.

Weitere Standortalternativen wurden ebenfalls betrachtet. Da es sich um einen historisch gewachsenen, touristisch genutzten Standort handelt und die Planung bewusst auf die Nachnutzung bereits bebauter Flächen abzielt, wären alternative Standorte mit neuen Eingriffen in bislang unbelastete Bereiche verbunden gewesen. Dies hätte zusätzlichen Flächenverbrauch und zusätzliche Belastungen von Natur und Landschaft zur Folge gehabt. Aus städtebaulicher und umweltfachlicher Sicht stellte dies keine vorzugswürdige Lösung dar.

Die gewählte Planung wurde daher als die insgesamt nachhaltigste und verträglichste Lösung bewertet. Sie ermöglicht die Revitalisierung eines bestehenden Standortes, stärkt die touristische Entwicklung der Stadt Eutin, berücksichtigt die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und bewältigt die im Verfahren erkannten Konflikte durch geeignete planerische, technische und naturschutzfachliche Maßnahmen. Nach Prüfung aller relevanten Belange bestanden somit keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die die Planungsziele bei gleichzeitig geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter in vergleichbarer Weise hätten erreichen können.

Eutin, den **17. Juli 2026**


.....
Sven Radestock
Bürgermeister der Stadt Eutin



Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Eutin durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de