

ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR SIEDLUNGS-, GEWERBE- UND TOURISMUSFLÄCHEN IN DER STADT EUTIN

KREIS OSTHOLSTEIN

Auftraggeber:

Stadt Eutin
Fachbereich Bauen, Stadtentwicklung und Klimaschutz
Fachdienst Stadt- und Gemeindeplanung
Lübecker Straße 17
23701 Eutin

Verfasser:

PROKOM
Stadtplaner und Ingenieure GmbH
Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel. 0451 / 610 20 26
Fax 0451 / 610 20 27
E-Mail luebeck@prokom-planung.de

Bearbeiter/in:

Raimund Weidlich, Dipl.-Ing. Landschafts- und Freiraumplanung
Judith Feistauer, M.Sc. Regionalentwicklung und Naturschutz

Lübeck, 23. Februar 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Aufgabenstellung	6
2	Methodik	6
3	Ermittlung der Tabuzonen und Potenzialflächen	8
3.1	Harte Tabukriterien	8
3.1.1	Bebauung	8
3.1.2	Straßenverkehrsflächen	8
3.1.3	Wald mit Schutzabstand	8
3.1.4	Gesetzlich geschützte Biotop	9
3.1.5	Gewässer mit Schutzstreifen	9
3.1.6	Straßenrechtliche Anbauverbotszone	10
3.1.7	FFH-Gebiete	10
3.1.8	Kiesabbau	11
3.1.9	Darstellung Harte Tabuzonen	11
3.2	Weiche Tabukriterien	11
3.2.1	Ökokontoflächen	12
3.2.2	Biotopverbundsystem	12
3.2.3	Landschaftsschutzgebiete und Gebiete, für die das LSG-Verfahren eingeleitet ist	13
3.2.4	Straßenrechtliche Anbaubeschränkungszone an Bundesautobahnen sowie an Bundes-, Landes- und Kreisstraßen	13
3.2.5	Gebiete, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet erfüllen	14
3.2.6	Entwicklungsplanungen der Stadt Eutin	14
3.2.7	Parkplätze / Friedhof	15
3.2.8	Darstellung Weiche Tabuzonen	15
3.3	Abwägung	16
3.3.1	Kompensationsflächen, Eignungsflächen für Naturschutz und Kompensation, Suchräume für Kompensationsflächen	17
3.3.2	Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung	17
3.3.3	Naturparke	18
3.3.4	Belange des Denkmalschutzes	18
3.3.5	Umgebungsbereich von 200 m bei FFH-Gebieten	18
3.3.6	Charakteristische Landschaftsräume	19
3.3.7	Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung, Kernbereiche für Tourismus und / oder Erholung	19
3.3.8	Regionale Grünzüge der Ordnungsräume	19

3.3.9	Trinkwasserschutzgebiet, geplant.....	20
3.3.10	Gebiete, die die Voraussetzungen für ein Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.....	21
3.3.11	Gebiete mit besonderer Erholungseignung.....	21
3.3.12	Klimasensitive Böden.....	21
3.3.13	Fördergebiete Vertragsnaturschutz.....	22
4	Suchräume für Entwicklung von Siedlung, Gewerbe und Tourismus.....	22
4.1	Gewerbeflächenentwicklung.....	25
4.1.1	Gewerbeflächensuchraum Nr. 5.....	25
4.1.2	Gewerbeflächensuchraum Nr. 10.....	27
4.2	Siedlungsflächenentwicklung.....	31
4.2.1	Suchraum für Wohnflächen Nr. 2.....	31
4.2.2	Suchraum für gemischte Bauflächen Nr. 3.....	32
4.2.3	Suchraum für Wohnflächen Nr. 4.....	34
4.2.4	Suchraum für Wohnflächen Nr. 6.....	35
4.2.5	Suchräume für Wohnflächen Nr. 7a und Nr. 7b.....	37
4.2.6	Suchraum für Wohnflächen Nr. 8.....	38
4.2.7	Suchraum für gemischte Bauflächen Nr. 9.....	39
4.3	Tourismusflächenentwicklung.....	40
4.3.1	Tourismusflächensuchraum Nr. 1.....	41
4.3.2	Tourismusflächensuchraum Nr. 11.....	43
4.3.3	Tourismusflächensuchraum Nr. 12.....	45
4.3.4	Tourismusflächensuchraum Nr. 13.....	48
4.3.5	Tourismusflächensuchraum Nr. 14.....	50
5	Fazit für die gewerbliche Entwicklung.....	52
6	Fazit für die Entwicklung von Wohnflächen und gemischten Bauflächen.....	54
7	Fazit für die touristische Entwicklung.....	56
8	Quellenverzeichnis.....	57
9	Anhang.....	58
9.1	Bewertungsmatrix der Tabu- und Abwägungskriterien.....	58

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	4-Stufen-Modell bei der Planung von Entwicklungsflächen.....	7
Abb. 2:	Gebiet der Stadt Eutin	7
Abb. 3:	Harte Tabuzonen.....	11
Abb. 4:	Weiche Tabuzonen.....	15
Abb. 5:	Tabuzonen und Potenzialflächen.....	16
Abb. 6:	Tabuzonen, Potenzialflächen und Suchräume für Entwicklung von Wohnflächen, gemischte Bauflächen, Gewerbe und Tourismus	23
Abb. 7:	Verfahrensablauf zur Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes.....	24
Abb. 8:	Gewerbeflächensuchraum Nr. 5	25
Abb. 9:	Flächennutzungsplan Stadt Eutin 2006 (Auszug aus der Planzeichnung 3 Süd-West)	26
Abb. 10:	Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Eutin (Auszug)	27
Abb. 11:	Gewerbeflächensuchraum Nr. 10	28
Abb. 12:	Ausschnitt der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans S-H 2010 (2. Entwurf 2020).....	29
Abb. 13:	Vorbehaltsträume und Vorbehaltsgelände für Natur und Landschaft im Stadtgebiet Eutin im 2. Entwurf LEP 2020	30
Abb. 14:	Suchraum für Wohnflächen Nr. 2.....	31
Abb. 15:	Suchraum für gemischte Bauflächen Nr. 3	33
Abb. 16:	Suchraum für Wohnflächen Nr. 4.....	34
Abb. 17:	Suchraum für Wohnflächen Nr. 6.....	36
Abb. 18:	Suchraum für Wohnflächen Nr. 7a und 7b.....	37
Abb. 19:	Suchraum für Wohnflächen Nr. 8.....	38
Abb. 20:	Suchraum für gemischte Bauflächen Nr. 9	40
Abb. 21:	Tourismusflächensuchraum Nr. 1	41
Abb. 22:	Tourismusflächensuchraum Nr. 1 (grüne Umrandung)	43
Abb. 23:	Tourismusflächensuchraum Nr. 11	44
Abb. 24:	Tourismusflächensuchraum Nr. 11 (grüne Umrandung)	45
Abb. 25:	Tourismusflächensuchraum Nr. 12	46
Abb. 26:	Tourismusflächensuchraum Nr. 12 (grüne Umrandung)	47
Abb. 27:	Tourismusflächensuchraum Nr. 13	48
Abb. 28:	Tourismusflächensuchraum Nr. 13 (grüne Umrandungen)	49
Abb. 29:	Tourismusflächensuchraum Nr. 14	50
Abb. 30:	Tourismusflächensuchraum Nr. 14 (grüne Umrandung)	52

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Bilanzierung von Gewerbeflächenbedarf bis 2035 mit den vorhandenen Potenzialen	53
Tab. 2: Berechnung der Wohneinheiten in den Suchräumen für Wohnflächen und gemischte Bauflächen.....	54
Tab. 3: Wohnflächen und gemischte Bauflächen mit zugeordneten Prioritäten.....	55

PLANVERZEICHNIS

Plan Nr. 1: Entwicklungskonzept für Siedlungs-, Gewerbe- und Tourismusflächen der Stadt Eutin - Tabuzonen und Potenzialflächen	
Plan Nr. 2: Entwicklungskonzept für Siedlungs-, Gewerbe- und Tourismusflächen der Stadt Eutin - Tabuzonen, Potenzialflächen und Suchräume	

HINWEIS

Parallel zum vorliegenden Entwicklungskonzept wurde von Cima Beratung + Management GmbH erarbeitet: CIMA Beratung + Management GmbH 2021: Ermittlung des Gewerbeflächen- und Wohnraumbedarfs sowie qualitative Betrachtung der zukünftigen touristischen Entwicklung in der Stadt Eutin bis 2035. Stand: 22.02.2021

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Für die Stadt Eutin sind derzeit noch die Ziele und Grundsätze des Regionalplans für den Planungsraum II aus dem Jahr 2004 rechtswirksam. Die Landesplanungsbehörde und die Kreisverwaltungen erarbeiten aktuell die Neuaufstellung der Regionalpläne für die neugefassten Planungsräume I bis III. Die Stadt Eutin liegt zukünftig im Planungsraum III.

Die von der Landesplanungsbehörde und vom Kreis Ostholstein geäußerten Empfehlungen, sich bei den Planungen einzubringen, haben die Stadt Eutin veranlasst, für die Siedlungs-, Gewerbe- und Tourismusflächenentwicklung ein informelles Konzept der Stadt zu erarbeiten. Dieses Konzept soll von der Landesplanungsbehörde bei der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III Berücksichtigung finden.

Die Neuaufstellung der Regionalpläne bietet die Gelegenheit, die bisher regionalplanerischen Darstellungen in der Stadt Eutin teilweise zu hinterfragen und mit dem Kreis Ostholstein sowie der Landesplanungsbehörde in einem informellen Verfahren zu diskutieren.

Die Stadt Eutin möchte ihre Planungsüberlegungen zur Siedlungs-, Gewerbe- und Tourismusflächenentwicklung bei der Neuaufstellung des Regionalplans einbringen. Dafür wurde für das Stadtgebiet das Entwicklungskonzept für Siedlungs-, Gewerbe- und Tourismusflächen erstellt.

2 METHODIK

Für die Suche nach geeigneten Flächen für die Siedlungs-, Gewerbe- und Tourismusflächenentwicklung wird ein 4-Stufen-Modell herangezogen (siehe Abbildung 1).

Für die Darstellung von geeigneten Entwicklungsflächen für Siedlung, Gewerbe und Tourismus wird für das gesamte Stadtgebiet (siehe Abbildung 2) ein schlüssiges räumliches Gesamtkonzept erarbeitet. In einem ersten Schritt werden harte und weiche Tabukriterien zur Ermittlung sowohl von Tabuzonen als auch von Potenzialflächen angewandt.

Die Potenzialflächen für Siedlungs-, Gewerbe- und Tourismusflächenentwicklung müssen im nächsten Schritt einer vergleichenden Betrachtung und einer Abwägung unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange unterzogen werden, um die geeigneten Entwicklungsflächen für Siedlung, Gewerbe- und Tourismus herauszufiltern.

Die Festlegung der Tabu- und Abwägungskriterien basiert auf der Grundlage vorhandener Daten, übergeordneter Vorgaben und örtlicher Planungen, wie z.B. digitale topographische Karten, Luftbilder, Landesentwicklungsplan, Regionalplan, Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan.

Die endgültige Festlegung von Entwicklungsflächen für Siedlungs- und Gewerbeflächen in der Stadt Eutin basiert notwendigerweise auf prognostizierten Bedarfen für Siedlungs- und Gewerbeflächen bis zum Jahr 2035. Für den Tourismus erfolgt eine qualitative Einschätzung der touristischen Entwicklung bis 2035. Für die Bedarfsermittlungen beauftragte die Stadt Eutin das Büro Cima¹.

¹ CIMA Beratung + Management GmbH 2021: Ermittlung des Gewerbeflächen- und Wohnraumbedarfs sowie qualitative Betrachtung der zukünftigen touristischen Entwicklung in der Stadt Eutin bis 2035. Stand: 22.02.2021

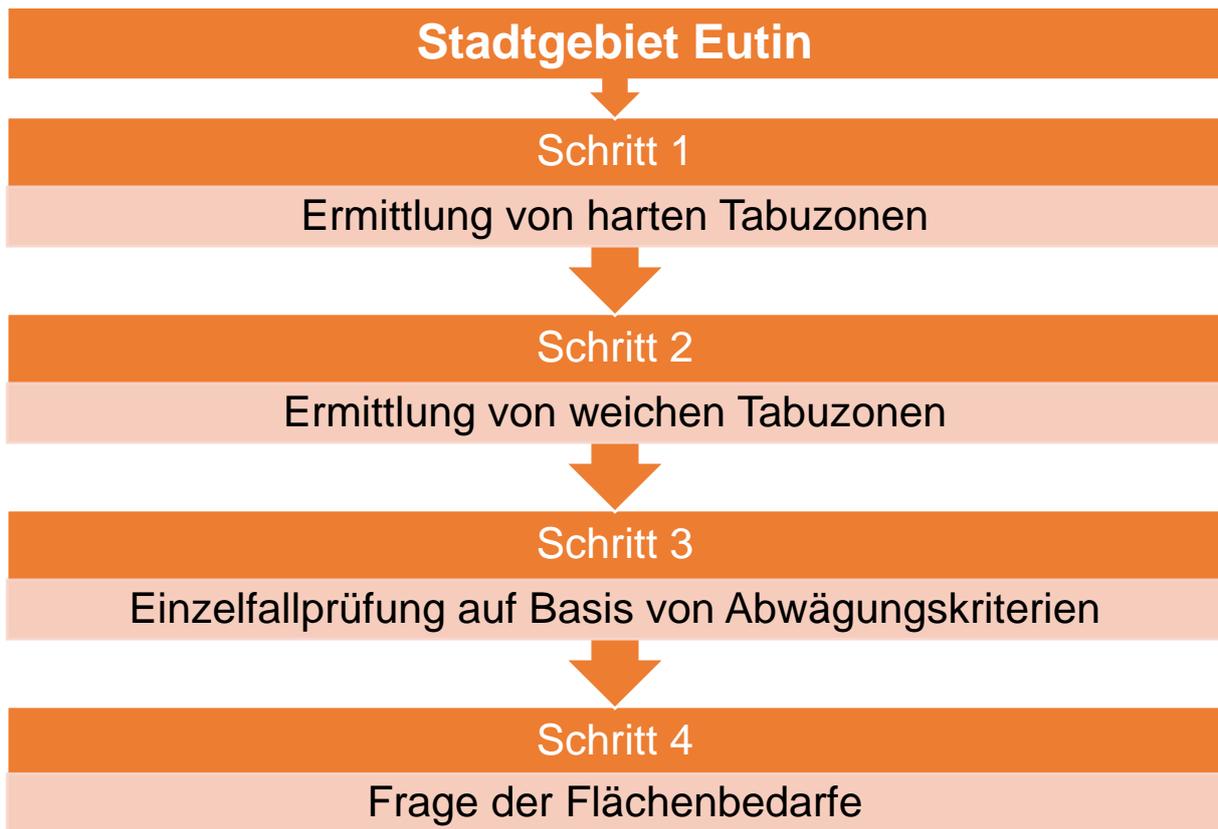


Abb. 1: 4-Stufen-Modell bei der Planung von Entwicklungsflächen

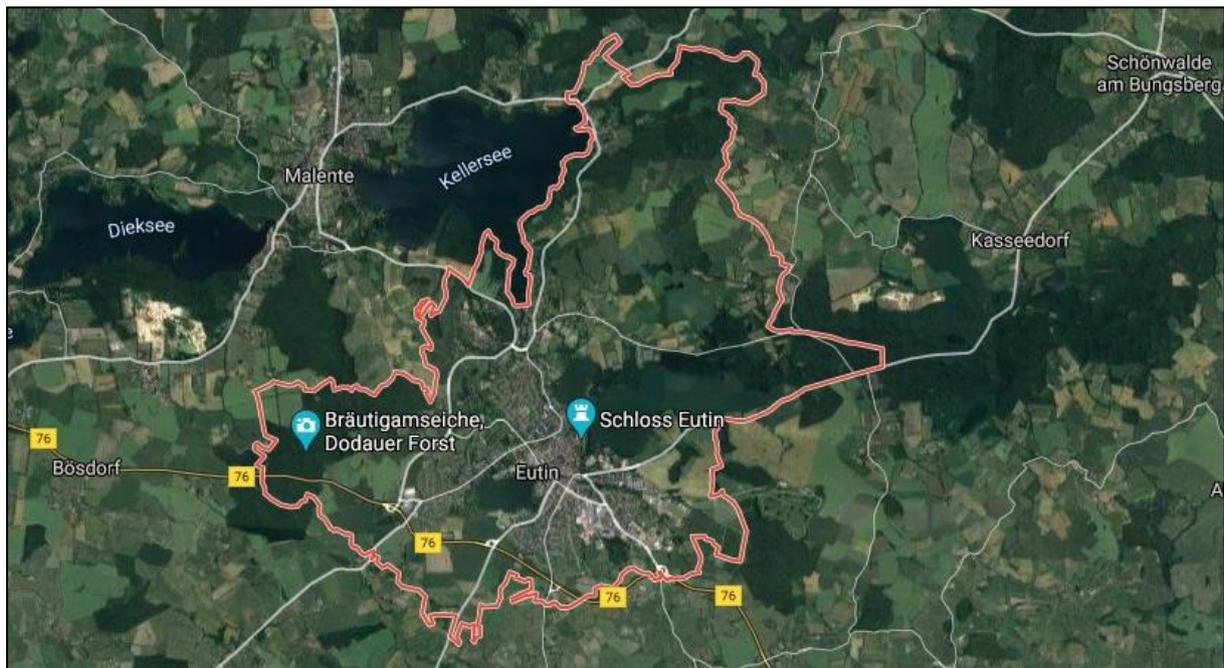


Abb. 2: Gebiet der Stadt Eutin²

² Google Maps Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Stand: 10.12.2020.

3 ERMITTLUNG DER TABUZONEN UND POTENZIALFLÄCHEN

Dem Entwicklungskonzept für Siedlungs-, Gewerbe- und Tourismusflächen liegen die im Folgenden erläuterten, harten und weichen Tabukriterien sowie die Abwägungskriterien zugrunde.

3.1 Harte Tabukriterien

Hierbei handelt es sich um Kriterien, aufgrund derer eine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder unzulässig ist. Bei den harten Tabukriterien handelt es sich um Belange, über die die Stadt Eutin nicht entscheiden kann. Im Folgenden werden all die harten Kriterien erläutert, die für das Gebiet der Stadt Eutin relevant sind.

3.1.1 Bebauung

Alle bebauten Siedlungsflächen der DTK5³ sind durch bauliche Anlagen dominiert, die eine weitere Bebauung unmöglich machen. Ein möglicher Abriss wird hierbei nicht berücksichtigt.

Den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne sind bereits umgesetzte ebenso wie noch nicht umgesetzte Flächen mit baulicher Nutzung entnommen. Diese werden ergänzend zu den bebauten Siedlungsflächen als hartes Tabukriterium herangezogen.

Überdies werden der Festplatz, der Wohnmobilstellplatz, der Marktplatz sowie bestehende Sportplätze mit einem harten Tabu versehen.

3.1.2 Straßenverkehrsflächen

Ebenso wie die bebauten Siedlungsflächen stellen die bereits versiegelten Flächen für Straßenverkehr ein hartes Tabukriterium für eine anderweitige Bebauung dar.

3.1.3 Wald mit Schutzabstand

Gemäß § 4 Nr. 1 LWaldG⁴ soll der Wald nur in Anspruch genommen werden, wenn sich der Planungszweck nicht auf anderen Flächen verwirklichen lässt. Es ist darüber hinaus Ziel der Landesregierung, den Waldanteil weiter zu erhöhen (§ 1 Abs. 2 LWaldG). Diesem Ziel würde eine Ausweisung von Siedlungs- und Gewerbeflächen auf Waldflächen zuwiderlaufen.

Da Wälder in Schleswig-Holstein selten sind, haben die vorhandenen Waldflächen für die Erholung der Bevölkerung sowie für den Natur- und Artenschutz eine besondere Bedeutung. Zudem besteht ein erhöhtes Interesse, die wenigen Bereiche, in denen das Landschaftsbild durch eine Waldkulisse geprägt wird, von Beeinträchtigungen freizuhalten. Die Zulassung von Waldumwandlungen für Siedlungs- und Gewerbeentwicklung ist deshalb nicht vertretbar.

³ Digitale Topographische Karte 1:5.000.

⁴ Landeswaldgesetz in der Fassung vom 13.12.2018 (GVBl. S. 773).

Zudem ist es gemäß § 24 LWaldG verboten, in einem Waldabstand von weniger als 30 m Vorhaben gemäß § 29 BauGB (u.a. die Errichtung baulicher Anlagen) durchzuführen, sofern diese nicht genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben nach der Landesbauordnung sind.

3.1.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope unterliegen gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG⁵ aufgrund ihrer erheblichen naturschutzfachlichen Bedeutung für den ökologischen Haushalt des jeweiligen Gebiets einem umfassenden naturschutzrechtlichen Schutz. In diesen Biotopen sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Gebiete führen, verboten.

Betrachtet werden im vorliegenden Konzept keine linienhaften Strukturen, wie z.B. Knicks, sondern nur flächenhafte Biotope mit einer Mindestgröße von 5 ha und räumliche Konzentrationen von Klein- und Kleinstbiotopen. Da die Größe eines gesetzlich geschützten Biotops nur eingeschränkt mit dessen Schutzbedürftigkeit korreliert, können auch einzelne kleinere Biotope sehr schutzbedürftig sein, z.B. Quellen. Diese einzelnen kleineren Flächen sind auf der Ebene der Bebauungsplanung in den zukünftigen Siedlungs- und Gewerbeflächen zu berücksichtigen.

3.1.5 Gewässer mit Schutzstreifen

Gemäß § 35 Abs. 2 Satz 1 LNatSchG⁶ i.V.m. § 61 BNatSchG dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von mehr als 1 ha in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet werden. Als Gewässer erster Ordnung gemäß § 35 LNatSchG gelten nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 LWG⁷:

- die Bundeswasserstraßen im Sinne des WaStrG⁸,
- die sonstigen Bundeswasserstraßen,
- die in der Anlage 2 des Gesetzes aufgeführten Gewässer,
- die Landeshäfen, soweit sie nicht Teil der Bundeswasserstraßen sind,
- die Fortsetzung der oberirdischen Gewässer (§ 1 Abs. 3 WaStrG) bis zur Einmündung in die Seewasserstraßen einschließlich der Fortsetzung der Binnenwasser abführenden Gewässer zweiter Ordnung zwischen den Landesschutzdeichen und der Elbe (Außentiefs), soweit sie nach § 41 WaStrG vom Land zu unterhalten sind.

Die Bestimmungen des § 35 Abs. 1 bis 5 LNatSchG gelten auch für die in der Anlage der Landesverordnung über Schutzstreifen an Gewässern zweiter Ordnung⁹ genannten Gebiete.

⁵ Bundesnaturschutzgesetz, zuletzt geändert am 19.06.2020

⁶ Landesnaturschutzgesetz, zuletzt geändert am 13.11.2019

⁷ Landeswassergesetz, zuletzt geändert am 22.06.2020

⁸ Bundeswasserstraßengesetz, zuletzt geändert am 03.12.2020

⁹ Landesverordnung zur Sondernutzung am Meeresstrand und über Schutzstreifen an Gewässern zweiter Ordnung in der Fassung vom 15.11.2018

3.1.6 Straßenrechtliche Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone, jeweils gemessen vom Fahrbahnrand, beträgt bei:

- Bundesautobahnen 40 m, § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG¹⁰,
- Bundesstraßen 20 m, § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG,
- Landesstraßen 20 m, § 29 Abs. 1 Buchst. a StrWG¹¹,
- Kreisstraßen 15 m, § 29 Abs. 1 Buchst. b StrWG,
- ggf. bestimmten Gemeindeverbindungsstraßen bis zu 10 m, § 29 Abs. 4 StrWG.

Innerhalb der Anbauverbotszone sind bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig. Gesetzliche Ausnahmemöglichkeiten im Einzelfall sind in § 9 Abs. 8 FStrG und § 29 Abs. 3 StrWG geregelt.

Gebäude unterfallen regelmäßig nicht den gesetzlichen Ausnahmetatbeständen, da der Ausschluss von geplanten Wohngebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden in diesem Bereich weder eine vom Gesetzgeber nicht beabsichtigte Härte darstellt noch Gründe des Wohls der Allgemeinheit eine Abweichung vom Anbauverbot bei geplanten Gebäuden erfordert.

3.1.7 FFH-Gebiete

Als FFH-Gebiete wurden Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Erhaltung oder Wiederherstellung bestimmter Lebensraumtypen oder Habitate von bestimmten Arten ausgewählt. Der Konflikt mit der Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbeflächen ist zunächst durch den Flächenverlust und Sekundärwirkungen (z.B. Entwässerung) bedingt. Großräumigere Auswirkungen sind für einzelne Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie¹² (v.a. Fledermäuse) zu erwarten.

Es ist zu berücksichtigen, dass sich viele der in den FFH-Gebieten zu schützenden Lebensraumtypen und Arten in einem schlechten Erhaltungszustand befinden und erhebliche Anstrengungen in den FFH-Gebieten erforderlich sind, den nach FFH-Richtlinie geforderten günstigen Erhaltungszustand zu erreichen. Die Errichtung baulicher Anlagen verschlechtert in FFH-Gebieten diese Entwicklungsmöglichkeiten.

Zu berücksichtigen ist weiterhin die herausragende Stellung der FFH-Gebiete als Teil des europaweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems Natura 2000, die eine weitreichende Freihaltung dieser Gebiete von Eingriffen jeglicher Art rechtfertigt. Daher ist eine Berücksichtigung der FFH-Gebiete als hartes Tabukriterium sachgerecht.

¹⁰ Bundesfernstraßengesetz, zuletzt geändert am 03.12.2020

¹¹ Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein, zuletzt geändert am 04.12.2020 (GVOBl. S. 879).

¹² Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013.

3.1.8 Kiesabbau

Den Festsetzungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans sind Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen entnommen. Diese sind durch eine wirtschaftliche Nutzung (Kiesabbau) charakterisiert, welche sowohl eine derzeitige als auch eine zukünftige Bebauung ausschließt.

3.1.9 Darstellung Harte Tabuzonen

In Abbildung 3 sind die unter den Ziffern 3.1.1 bis 3.1.8 beschriebenen harten Tabukriterien räumlich dargestellt.

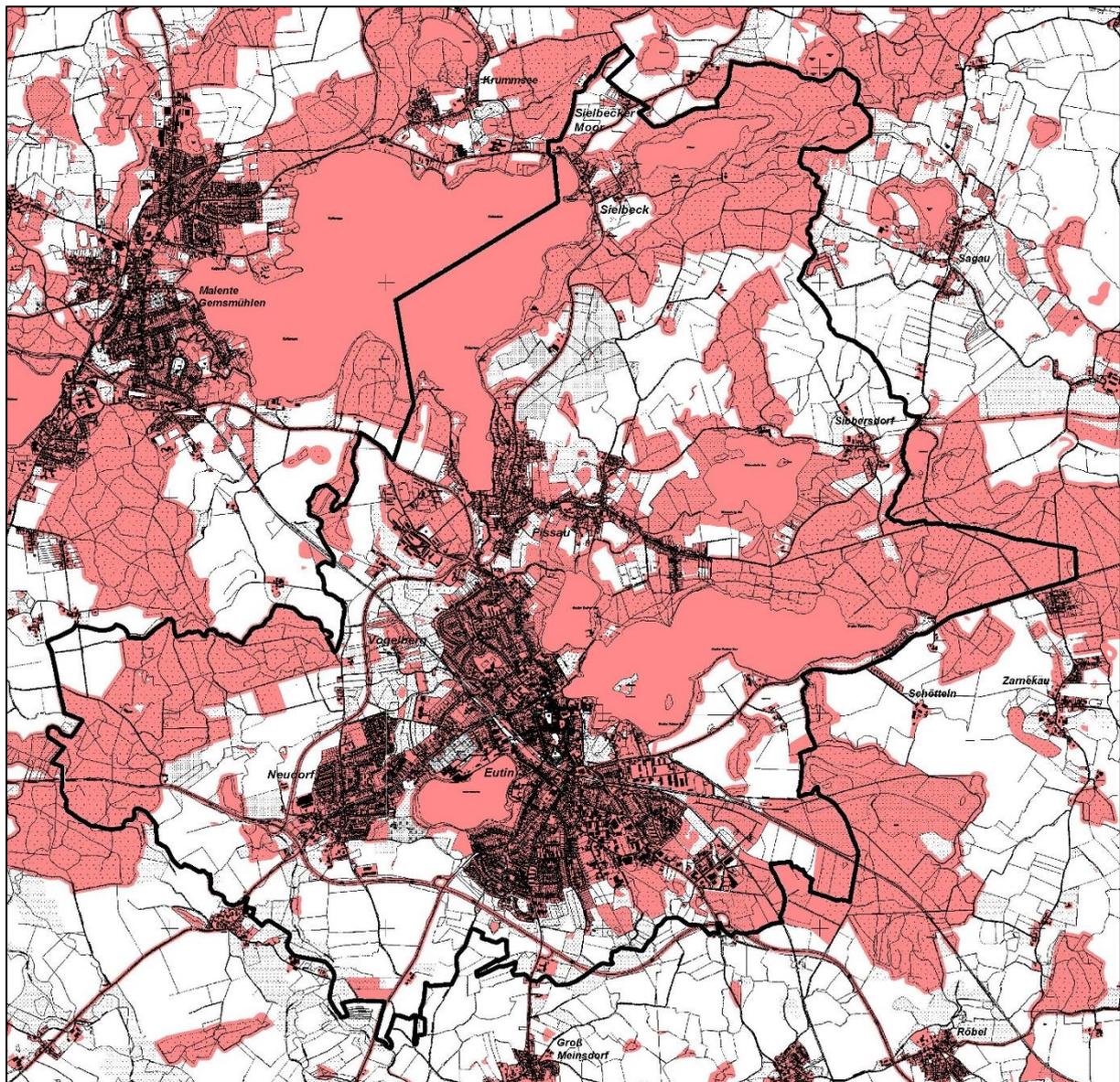


Abb. 3: Harte Tabuzonen

3.2 Weiche Tabukriterien

Mit dem Begriff der weichen Tabukriterien werden Bereiche erfasst, in denen eine Ausweisung von Siedlungs- und Gewerbeflächen aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen durchaus

möglich wäre. Dies soll aber ausgeschlossen werden, indem abstrakte, typisierte Kriterien zur Anwendung kommen, die von Eutin gesetzt und auf das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet werden.

Nachfolgend werden die weichen Tabukriterien aufgeführt, erklärt und diejenigen ausführlicher erläutert, die im Stadtgebiet vorhanden sind.

3.2.1 Ökokontoflächen

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Hinblick auf zu erwartende Eingriffe durchgeführt worden sind, sind als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen anzuerkennen. Die Bevorratung von vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mittels Ökokonten, insbesondere die Erfassung, Bewertung oder Buchung vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Ökokonten, deren Genehmigungsbedürftigkeit und Handelbarkeit sowie der Übergang der Verantwortung nach § 15 Abs. 4 BNatSchG auf Dritte, die vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchführen, richtet sich nach Landesrecht.

Die Ökokontoflächen im Gebiet der Stadt Eutin werden im Ausgleichsflächenmanagement¹³ des Kreises Ostholstein geführt und sollen nach dem planerischen Willen der Stadt Eutin von Umwidmung und Bebauung freigehalten werden.

3.2.2 Biotopverbundsystem

Im Landschaftsrahmenplan 2020¹⁴ werden die Entwicklungsziele für die Schwerpunktbereiche des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems benannt. Im Hinblick auf die mögliche Ausweitung von Siedlungs- und Gewerbeflächen ist das Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem laut planerischem Willen der Stadt Eutin aus Vorsorgeerwägungen des Arten- und Biotopschutzes mit einem weichen Tabu belegt.

Die Schwerpunktbereiche des Biotopverbundsystems gem. § 21 BNatSchG mit landesweiter Bedeutung ergeben sich aus einer Überlagerung der Biotopverbundräume des Landschaftsprogramms 1999¹⁵ mit den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans. Nur die landesweiten Schwerpunkträume, die auch im Landesentwicklungsplan 2010¹⁶ entsprechend dargestellt sind und damit eine raumordnerische Bedeutung erhalten haben, werden aus zukünftiger Siedlungs- und Gewerbebebauung freigehalten.

Zu diesem weichen Tabukriterium gehören auch die Bereiche der Verbundachsen von überregionaler Bedeutung sowie solche von regionaler Bedeutung. Im Landschaftsrahmenplan werden die Entwicklungsziele für die wichtigen Verbundachsen des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems benannt.

¹³ Kreis Ostholstein 2017: Ausgleichsflächenmanagement.

¹⁴ Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein 2020: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III.

¹⁵ Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein 1999: Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999.

¹⁶ Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein 2010: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.

3.2.3 Landschaftsschutzgebiete und Gebiete, für die das LSG-Verfahren eingeleitet ist

Landschaftsschutzgebiete sind nach § 26 BNatSchG Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft.

Darüber hinaus sind sie für eine naturnahe Erholung von Bedeutung. In einem Landschaftsschutzgebiet sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist in den Landschaftsschutzgebietsverordnungen i.d.R. verboten.

Ergänzend kommt die Regelung des § 61 Abs. 1 Nr. 1 LNatSchG für Landschaftsschutzgebiete, die vor dem 16.06.1993 unter Schutz gestellt worden sind, zum Tragen. Demnach ist in diesen Landschaftsschutzgebieten im Außenbereich, unbeschadet der Landschaftsschutzverordnung, die Errichtung baugenehmigungspflichtiger Anlagen grundsätzlich unzulässig.

Für Gebiete, für die ein Landschaftsschutzgebietsverfahren nach § 12a Abs. 2 LNatSchG eingeleitet ist, gilt ein Veränderungsverbot von der Bekanntmachung der Auslegung nach § 19 Abs. 2 Satz 2 LNatSchG bis zum Inkrafttreten der Verordnung, längstens jedoch für drei Jahre. Zulässig sind nur Veränderungen, durch die der Schutzzweck der beabsichtigten Schutzzerklärung nicht gefährdet wird.

Die Regelung zur Befreiung von Bauverboten in § 67 Abs. 1 BNatSchG spricht nicht gegen die Einstufung als weiches Tabukriterium. Zwar kann der Bau von Siedlungs- und Gewerbeflächen ein öffentliches Interesse im Sinne von § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG darstellen. Daraus folgt jedoch kein allgemeiner Vorrang gegenüber dem aus den jeweiligen Landschaftsschutzverordnungen folgenden Landschaftsschutz.

Denn die Überwindbarkeit eines naturschutzrechtlichen Verbots hängt nicht von einer regionalplanerischen Abwägungsentscheidung des Planungsträgers ab, sondern von den naturschutzrechtlichen Voraussetzungen im Einzelfall. Die bloße theoretische Befreiungsmöglichkeit führt daher nicht zu einer Einstufung als Abwägungskriterium.

3.2.4 Straßenrechtliche Anbaubeschränkungszone an Bundesautobahnen sowie an Bundes-, Landes- und Kreisstraßen

Die Anbaubeschränkungszone beträgt, jeweils gemessen vom Fahrbahnrand, bei

- Bundesautobahnen 40 – 100 m, § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 FStrG,
- Bundesstraßen 20 - 40 m, § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 FStrG,
- Landesstraßen 20 - 40 m, § 30 Abs. 1 StrWG,
- Kreisstraßen 15 - 30 m, § 30 Abs. 1 StrWG.

In dieser Zone bedürfen bei Bundesautobahnen und -straßen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Bei Landes- und Kreisstraßen dürfen Genehmigungen für bauliche Anlagen

in den genannten Entfernungen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden.

Auch wenn durch die erforderliche Zustimmung der zuständigen Behörde die Möglichkeit bestünde, im Einzelfall geplante Gebäude innerhalb der Anbaubeschränkungszone zuzulassen, so ist es gleichwohl planerischer Wille, diesen Bereich generell von Gebäuden allein schon aus Immissionsschutzgründen freizuhalten.

3.2.5 Gebiete, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet erfüllen

Gebiete, die die Voraussetzung zur Ausweisung als Naturschutzgebiet nach § 23 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 13 LNatSchG aufweisen, besitzen eine naturschutzfachlich hohe Schutzwürdigkeit und sind i.d.R. empfindlich gegenüber der Errichtung von baulichen Anlagen.

Voraussetzung für ein solches Gebiet ist, dass in ihnen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensstätten, Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten, aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit erforderlich ist.

Diese Gebiete werden wegen ihrer grundsätzlichen Schutzwürdigkeit im Sinne einer planerischen Vorsorge als weiches Tabukriterium behandelt.

3.2.6 Entwicklungsplanungen der Stadt Eutin

Hierunter fallen einerseits der Flächennutzungsplan mit seinen relevanten Änderungen sowie die Bebauungspläne. Hauptsächlich sind dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006¹⁷ und seinen Änderungen sowie den Bebauungsplänen sogenannte Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ als weiches Tabukriterium entnommen worden.

Andererseits sind folgende, dem Entwicklungsteil des Landschaftsplans 2005¹⁸ entnommenen Aspekte als weiche Tabukriterien geschützt, da Eutin mit diesen Darstellungen eine naturschutzfachliche Zielsetzung langfristig verfolgt:

- Vorschlag geschützter Landschaftsbestandteil
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschl. Präferenzflächen für Ausgleichsmaßnahmen mit z.T. Zuordnung zu den bestehenden/geplanten Bau- und Verkehrsflächen
- Maßnahmen an Biotopen / Anlage von Pufferstreifen

¹⁷ Stadt Eutin 2006: Flächennutzungsplan der Stadt Eutin.

¹⁸ Stadt Eutin 2005: Landschaftsplan Eutin.

Eine Bebauung der Maßnahmenflächen könnte das hinter diesen Maßnahmen stehende Gesamtkonzept in Frage stellen. Es ist derzeit nicht davon auszugehen, dass der Landschaftsplan bezüglich Änderungen in der Maßnahmenplanung fortgeschrieben wird.

3.2.7 Parkplätze / Friedhof

Die öffentlichen Parkplätze im Stadtgebiet sowie der einzige Friedhof in Eutin sollen nach planerischem Willen der Stadt Eutin mit einem weichen Tabu versehen werden.

3.2.8 Darstellung Weiche Tabuzonen

In Abbildung 4 sind die unter den Ziffern 3.2.1 bis 3.2.7 beschriebenen weichen Tabukriterien räumlich dargestellt.

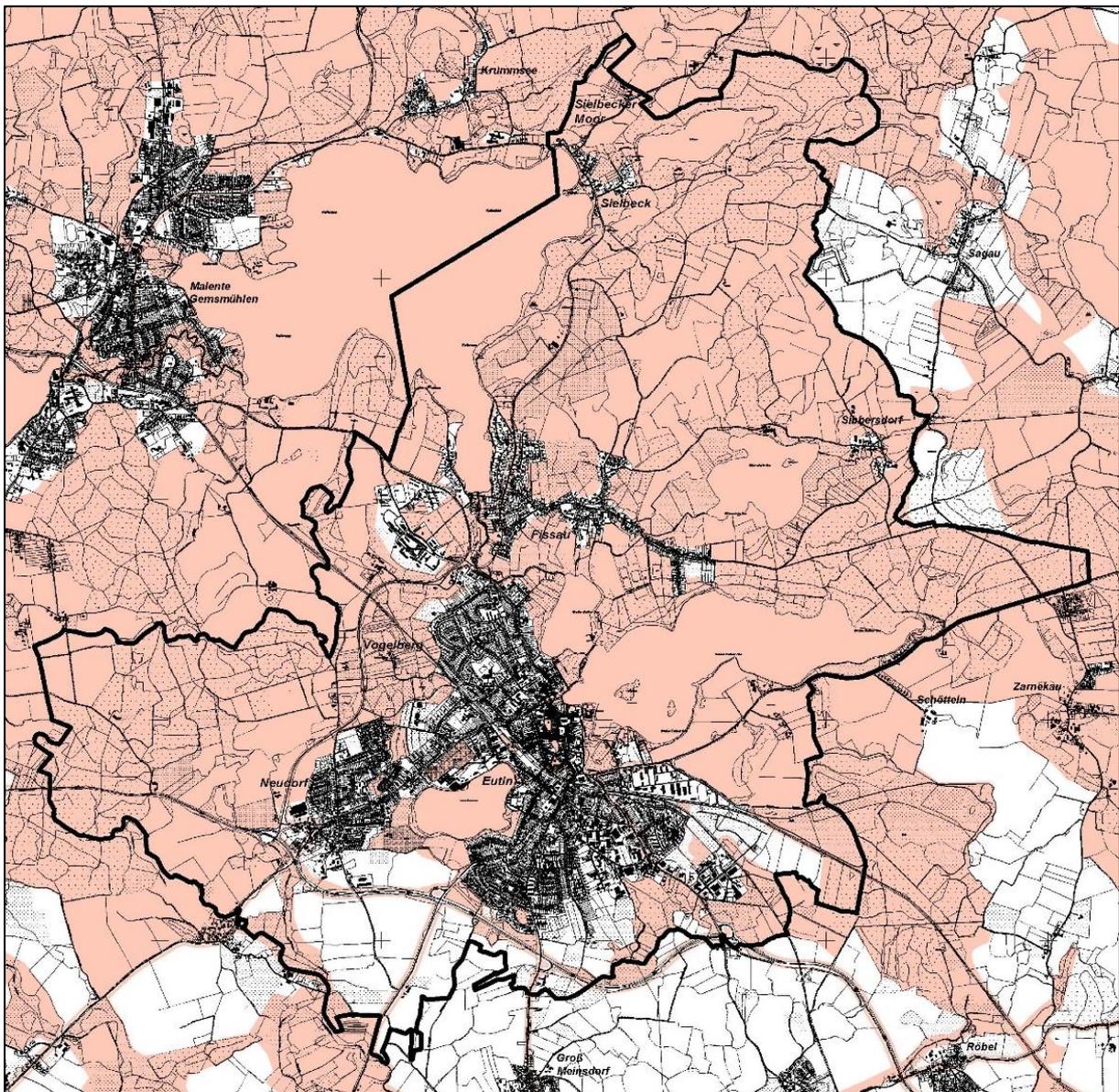


Abb. 4: Weiche Tabuzonen

3.3 Abwägung

Nach Abzug der harten und weichen Tabukriterien verbleiben die sogenannten Potenzialflächen im Gebiet der Stadt Eutin (siehe Abbildung 5). Auf ihnen sind zumeist eine Vielzahl von Nutzungen gegeben, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen. Die Abwägungsentscheidung ist jeweils nachvollziehbar darzulegen.

Für die Abwägung werden die nachfolgend aufgelisteten Kriterien herangezogen, die jeweils im Einzelfall zu gewichten und gegenüber anderen Belangen für und gegen die Ausweisung von Siedlungs- und Gewerbeflächen oder Flächen für Tourismus abzuwägen sind. Die Auflistung kann nicht abschließend sein, da in vielen Fällen weitere einzelfallbezogene Aspekte hinzutreten können, deren Gewicht vor einer Einzelfallbetrachtung weder abstrakt noch in Relation zu den hier aufgeführten Kriterien benannt werden kann. Die genannten Kriterien betreffen öffentliche Belange, die gegen eine Ausweisung einer Potenzialfläche als Siedlungs- oder Gewerbegebiet sprechen können und sind flächenbezogen mit dem Anliegen abzuwägen, der Stadt Eutin Raum für eine Siedlungs-, Gewerbe- und Tourismusflächenentwicklung an geeigneten Standorten zu geben.

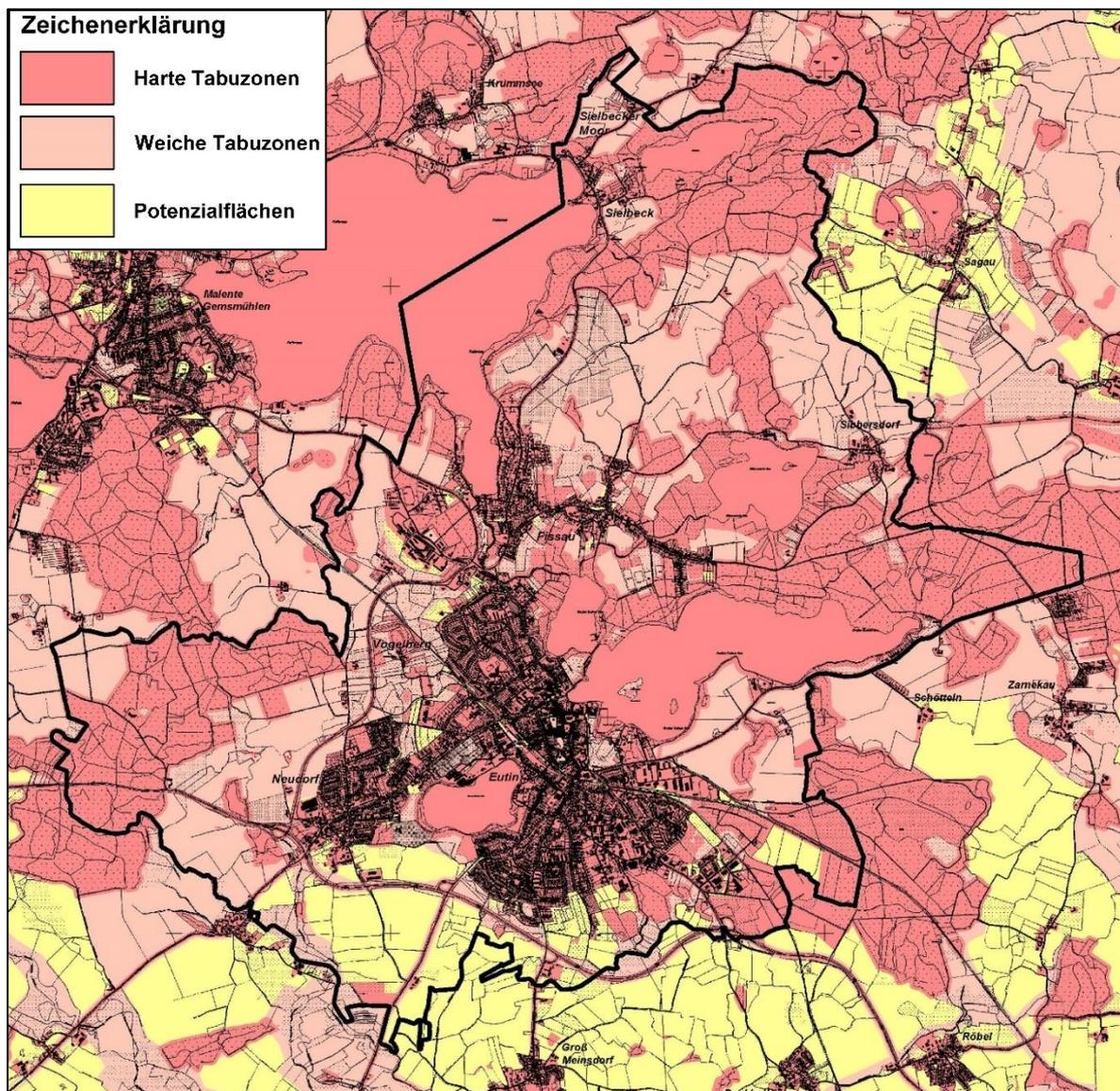


Abb. 5: Tabuzonen und Potenzialflächen

3.3.1 Kompensationsflächen, Eignungsflächen für Naturschutz und Kompensation, Suchräume für Kompensationsflächen

Für gemeindliche und private Vorhaben sind im Stadtgebiet auf bestimmten Flächen naturschutzrechtliche Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen geplant, in Umsetzung oder bereits umgesetzt. In einigen Fällen geht es auch um aus dem Artenschutz resultierende Maßnahmen. Dabei muss sichergestellt sein, dass die Entwicklungsziele auf den Flächen nicht durch neue Eingriffe gefährdet werden. Es ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob auf Kompensationsflächen oder in deren unmittelbarer Umgebung der Bau von Gebäuden mit den Entwicklungszielen der Kompensationsflächen vereinbar ist.

Gegebenenfalls kann auf der nachfolgenden Verfahrensebene (Bauleitplanung) eine Verlagerung geprüft werden.

Es ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob derartige Flächen für die Ausweisung von Siedlungs- und Gewerbegebieten oder von touristischen Vorhaben in Frage kommen. Gemäß Ausgleichsflächenmanagement des Kreises Ostholstein¹⁹ sind im Gebiet der Stadt Eutin Kompensationsflächen sowie Eignungsflächen und Suchräume dafür vorhanden.

3.3.2 Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung

Der Landesentwicklungsplan 2010 und seine Fortschreibung (Entwurf 2018)²⁰ stellen im Eutiner Stadtgebiet Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung dar. Sie umfassen Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. Sie sollen eine ausreichende touristische Bedeutung haben (gemessen an der Zahl der Beherbergungsbetriebe, der Gäste, der Betten und der Übernachtungen sowie der sonstigen touristischen Angebote). Darüber hinaus sollen bei der Abgrenzung der Gebiete die naturräumlichen und die landschaftlichen Potenziale berücksichtigt werden.

In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Hinsichtlich der touristischen Nutzung soll dabei vorrangig auf den vorhandenen (mittelständischen) Strukturen aufgebaut werden. Darüber hinaus sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden. Auf der Basis von interkommunal abgestimmten Entwicklungskonzepten soll eine gemeinsame touristische Infrastrukturplanung sowie die Anbindung und die Erschließung dieser Gebiete mit öffentlichen Verkehrsmitteln angestrebt werden

Ob und inwieweit im Einzelfall die Ausweisung von Siedlungs- und Gewerbegebieten oder von touristischen Vorhaben mit diesen landesplanerischen Grundsätzen zu vereinbaren ist, soll im Rahmen der Abwägung geprüft werden. Diese Bereiche werden im Rahmen der Abwägung zugrunde gelegt.

¹⁹ Kreis Ostholstein 2017: Ausgleichsflächenmanagement.

²⁰ Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration 2018: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein. Entwurf 2018 – Fortschreibung.

3.3.3 Naturparke

Gemäß § 16 LNatSchG sind Naturparke in Schleswig-Holstein definiert als großräumige Gebiete, die zu einem wesentlichen Teil Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder Naturdenkmäler enthalten und sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen. Die Hauptzielsetzung der Naturparke ist es, die natürliche Lebensgrundlage für eine artenreiche Pflanzen- und Tierwelt zu sichern sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zu erhalten.

In diesen Gebieten mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie für Tourismus und Erholung ist in den gebietsbezogenen Schutz-, Pflege- und Entwicklungszielen die Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbeflächen nicht explizit vorgesehen. Insofern wird die Ausweisung von baulichen Entwicklungsflächen vielfach nicht mit dem Charakter und der Zielsetzung der Naturparke vereinbar sein. Gleichwohl erscheint es einzelfallbezogen möglich, dass außerhalb von Kernzonen oder Teilbereichen, die nicht mit anderen Tabuzonen überlagert sind, zukünftige Siedlungs- und Gewerbegebiete ausgewiesen werden können. Die Stadt Eutin liegt vollständig im Naturpark Holsteinische Schweiz. Eine Einstufung als weiches Tabukriterium würde der Stadt Eutin keinerlei Spielraum zur baulichen Entwicklung lassen.

3.3.4 Belange des Denkmalschutzes

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind nach § 4 Abs. 1 DSchG²¹ in die städtebauliche Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen. Sie müssen daher als Belang auch in die Ausweisung von Siedlungs- und Gewerbeflächen einfließen, vor allem, weil von Gebäuden sowohl eine zerstörende Wirkung als auch eine nachteilige Fernwirkung und damit auch eine potenzielle Beeinträchtigung der Umgebungsbereiche von Denkmälern ausgehen können.

Die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen (§ 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG).

Die denkmalrechtliche und denkmalfachliche Beurteilung der potenziellen Beeinträchtigung der Umgebungsbereiche von Denkmälern durch geplante Gebäude hängt in allen Fällen stark von der örtlichen Situation des Einzelfalles ab. Abstandsradien oder Freihaltesektoren wären daher als pauschalisierte Tabukriterien nicht sachgerecht. Somit kann dieses Kriterium nur im Bereich der Abwägung zum Tragen kommen.

3.3.5 Umgebungsbereich von 200 m bei FFH-Gebieten

Grundsätzlich sollen die FFH-Gebiete als herausragende Flächen für den Naturschutz sowie in Teilen auch für Naherholung und Tourismus in ihrem Gesamtcharakter erhalten und Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden. Um Beeinträchtigungen von außen zu mindern, wird ein Abstandspuffer berücksichtigt, der im Einzelfall zu bewerten ist.

²¹ Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 01.09.2020 (GVOBl. 508).

3.3.6 Charakteristische Landschaftsräume

Gemeint sind Gebiete, die in ihrer Gesamtheit eine erhaltenswerte Charakteristik aufweisen, ohne dass sie bisher flächendeckend einem gesetzlich definierten Schutzstatus unterliegen. Im Rahmen der Abwägung wird die Möglichkeit eröffnet, solche Areale großräumig von Bebauung freizuhalten.

Eine sachlich-fachliche Begründung für die Abgrenzung ist im Rahmen eines Gutachtens²² zur Teilaufstellung des Regionalplans (Sachthema Windenergie an Land) erstellt worden. Mit Bezug auf § 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG²³ soll dieser Gebietstyp aus den Grundsätzen des Raumordnungsgesetzes entwickelt werden, wonach Kulturlandschaften zu erhalten und zu entwickeln sind. Der Schutz charakteristischer Landschaftsräume steht auch im Einklang mit den Leitbildern und Handlungsstrategien²⁴, die das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen aufgestellt hat: „Die Sicherung und Entwicklung des Freiraumes und der Freiraumfunktion ist tragendes Element nachhaltiger Raumentwicklung“.

Eine Einstufung als weiches Tabukriterium dieser teilweise sehr großen Räume würde den weiteren Abwägungsprozess auf den dann verbleibenden Flächen zu sehr einengen. Dies würde Eutin aufgrund der vielen naturschutzfachlichen Erfordernisse einer langfristigen Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung im Stadtgebiet nicht genügend Raum verschaffen.

3.3.7 Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung, Kernbereiche für Tourismus und / oder Erholung

In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll gemäß Landesentwicklungsplan 2010 dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist.

Ob und inwieweit im Einzelfall die Ausweisung von Siedlungs- und Gewerbegebieten oder von touristischen Vorhaben mit diesen landesplanerischen Grundsätzen zu vereinbaren ist, soll im Rahmen der Abwägung geprüft werden. Gleiches soll für die noch in den Regionalplänen zu konkretisierenden Kernbereiche für Tourismus und / oder Erholung gelten. Diese Bereiche werden im Rahmen der Abwägung zugrunde gelegt.

3.3.8 Regionale Grünzüge der Ordnungsräume

In den Ordnungsräumen kommt dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume eine besondere Bedeutung zur Sicherung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Siedlungsansprüchen und ökologischer Qualitätssicherung des Raums zu²⁵. Sie sollen folgende Funktionen erfüllen:

²² UmweltPlan GmbH Stralsund 2016: Erarbeitung einer fachlichen Grundlage zur Abgrenzung von charakteristischen Landschaftsräumen als Ausschlussflächen für die Windenergienutzung.

²³ Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

²⁴ Ministerkonferenz für Raumordnung 2006: Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland, verabschiedet am 30.06.2006.

²⁵ Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein 2010: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.

- Gliederung der Ordnungsräume
- Schutz der Landschaft vor einer großräumigen Zersiedelung
- Sicherung und Entwicklung wertvoller Landschaftsbereiche
- Geotopschutz
- Grundwasserschutz
- Klimaverbesserung und Lufthygiene
- Siedlungsnahe, landschaftsgebundene Erholung.

In regionalen Grünzügen darf nicht planmäßig gesiedelt werden. Es sind dort nur Vorhaben zuzulassen, die mit den Funktionen dieser Gebiete vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen.

Eine Einstufung als weiches Tabukriterium dieser sehr großen Räume würde den weiteren Abwägungsprozess auf den dann verbleibenden Flächen zu sehr einengen. Dies würde Eutin aufgrund der vielen naturschutzfachlichen Erfordernisse einer langfristigen Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung im Stadtgebiet nicht genügend Raum verschaffen.

In der Regel wird eine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung mit den Funktionen der regionalen Grünzüge nicht vereinbar sein. Es sind aber Einzelfälle vorstellbar, in denen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zumindest zu einem Teil auch randlich regionaler Grünzüge ausgewiesen werden können. Um solche Einzelfälle prüfen zu können, hat die Stadt Eutin entschieden, die regionalen Grünzüge nicht mit einem pauschalen planerischen Ausschluss zu versehen.

3.3.9 Trinkwasserschutzgebiet, geplant

Im Landschaftsrahmenplan 2020²⁶ ist ein Trinkwasserschutzgebiet in Eutin vorgesehen. Die Erforderlichkeit der Schutzgebietsausweisung leitet sich insbesondere aus der Grundwasserbeschaffenheit in dem für die Trinkwassergewinnung genutzten Horizont ab. Als Hauptkriterium für das Vorliegen einer konkreten Gefährdung werden bereits nachgewiesene, nachteilige Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit herangezogen. Unterstützende Kriterien sind Erkenntnisse über besondere Gefährdungspotenziale im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen und der Nachweis von lückenhaften oder unzureichenden Deckschichten.

Da es sich um ein großflächiges Gebiet handelt, erfolgt daher eine Bewertung im Einzelfall, ob sich bei einer Überlagerung mit Potenzialflächen für die Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung wesentliche Risiken für die Trinkwasserversorgung ergeben könnten.

²⁶ Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung 2020: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III.

3.3.10 Gebiete, die die Voraussetzungen für ein Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt

Gebiete, die die Voraussetzung zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet nach § 26 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 15 LNatSchG aufweisen, besitzen eine naturschutzfachlich hohe Schwürdigkeit und sind i.d.R. empfindlich gegenüber der Errichtung von baulichen Anlagen.

Voraussetzung für ein solches Gebiet ist, dass in darin die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten, der Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder der besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich ist.

Diese Gebiete werden wegen ihrer grundsätzlichen Schwürdigkeit im Sinne einer planerischen Vorsorge im Einzelfall einer Abwägung unterzogen.

3.3.11 Gebiete mit besonderer Erholungseignung

Gebiete mit besonderer Erholungseignung umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft besonders für die landschaftsgebundene Erholung eignen. Im Landschaftsrahmenplan 2020 sind diejenigen Bereiche herausgehoben, die eine ausgeprägte landschaftliche Vielfalt und somit ein abwechslungsreiches Landschaftsbild aufweisen. Neben der Landschaftsvielfalt ist auch das landschaftstypische Erscheinungsbild mit seiner Unverwechselbarkeit Ausdruck der Eignung einer Landschaft für die Erholung. Die Erholungseignung der einzelnen Gebiete wird darüber hinaus durch die Lage zu den Siedlungsschwerpunkten und ihre Erreichbarkeit verbessert. Hierzu tragen auch entsprechende Erholungseinrichtungen sowie kulturelle Sehenswürdigkeiten bei.

Da es sich um großflächige Gebiete handelt, erfolgt daher eine Bewertung im Einzelfall, ob sich bei einer Überlagerung mit Potenzialflächen für die Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung eine wesentliche Einschränkung der Erholungsnutzung ergeben könnte.

3.3.12 Klimasensitive Böden

Im Landschaftsrahmenplan 2020 sind Gebiete dargestellt, die aufgrund ihrer natürlichen Ausstattung bzw. ihrer Nutzung geeignet sind, als tatsächlicher oder potenzieller Treibhausgas- / Kohlenstoffspeicher einen räumlich-funktionalen Beitrag für den Klimaschutz zu leisten. Auf klimasensitiven Böden sind entsprechende Maßnahmen angedacht, z.B. Förderung der Torf- und Humusbildung oder Entwicklung von Dauergrünland.

Das damit verbundene Ziel für die Raumnutzung der Reduzierung des Flächenverbrauches und klimafolgenangepasste Bauflächenentwicklung wird im Rahmen der Abwägung betrachtet. Im räumlichen Zusammenhang ist ggf. eine Begrenzung der baulichen Entwicklung durch Einhaltung angemessener, im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren festzulegender Abstände, notwendig.

3.3.13 Fördergebiete Vertragsnaturschutz

Das Land Schleswig-Holstein verfolgt die Ziele zum Schutz und Erhalt eines arten- und strukturreichen Grünlands sowie einer lebendigen Vielfalt und Kleinteiligkeit in Ackerlebensräumen. Flächen im Bereich besonders ausgewiesener Fördergebiete²⁷ werden dabei bevorzugt behandelt²⁸. Bauliche Anlagen, wie z.B. Wohngebäude, sind geeignet, einer Förderung von Naturschutzmaßnahmen entgegenzustehen. Eine entsprechende Prüfung erfolgt im Einzelfall.

4 SUCHRÄUME FÜR ENTWICKLUNG VON SIEDLUNG, GEWERBE UND TOURISMUS

Nachdem die für das Gebiet der Stadt Eutin relevanten Ausschlusskriterien flächig als Tabuzonen und die verbleibenden Flächen als Potenzialflächen dargestellt sind, wird innerhalb der Potenzialflächen in bestimmten Suchräumen nach geeigneten Flächen für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung sowie für die (Weiter-) Entwicklung von touristischen Strukturen gesucht. Die Suchräume orientieren sich an den für die jeweiligen Entwicklungsziele maßgeblichen Voraussetzungen.

Dementsprechend liegen die Suchräume für Siedlungsflächenentwicklung in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute Gebiete. Für die Suchräume für Gewerbeflächenentwicklung hingegen sind gute Anbindungen an überörtliche Verkehrsverbindungen maßgeblich.

Wie in Abbildung 6 zu erkennen ist, verbleiben hauptsächlich im südlichen Stadtgebiet beidseits der B 76 und südöstlich in Verlängerung des Unternehmensparks Holsteinische Schweiz einige Potenzialflächen für eine konfliktarme, städtebauliche Entwicklung. Ein Großteil des Stadtgebiets ist durch Wald, Gewässer oder Schutzgebiete (z.B. FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“) belegt und kann somit für eine bauliche Entwicklung nicht in Anspruch genommen werden.

Laut Bedarfsprognose²⁹ bis 2035 beträgt der Wohnbaulandbedarf maximal 30 ha brutto (lt. Szenario „Aktive Baulandpolitik“). Vorhandene Innenentwicklungspotenziale können mit 3,4 bis 3,9 ha brutto angerechnet werden. Für den Bedarf an Gewerbebauflächen bis 2035 wurden rd. 8,9 ha netto ermittelt. Die vorhandenen Potenziale (Bauland, FNP) reichen aus, um den sich ergebenden Gewerbebauflächenbedarf bis 2035 zu decken. Allerdings wird aufgrund der zur Neige gehenden Baulandpotenziale eine kurzfristige Knappheit an Gewerbeflächen entstehen. Um zukünftig einem solchen Engpass zu entgehen, werden mögliche Gewerbeflächensuchräume einer Abwägung unterzogen.

²⁷ Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume 2020: Naturschutz – Fördergebiete Vertragsnaturschutz. URL: <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>. Stand: 28.05.2020

²⁸ Landesgesellschaft Schleswig-Holstein mbH 2020: Vertragsnaturschutz. URL: <https://www.lgsh.de/vertragsnaturschutz/vertragsnaturschutz/>. Stand: 06.02.2020

²⁹ CIMA Beratung + Management GmbH 2021: Ermittlung des Gewerbeflächen- und Wohnraumbedarfs sowie qualitative Betrachtung der zukünftigen touristischen Entwicklung in der Stadt Eutin bis 2035. Stand: 22.02.2021

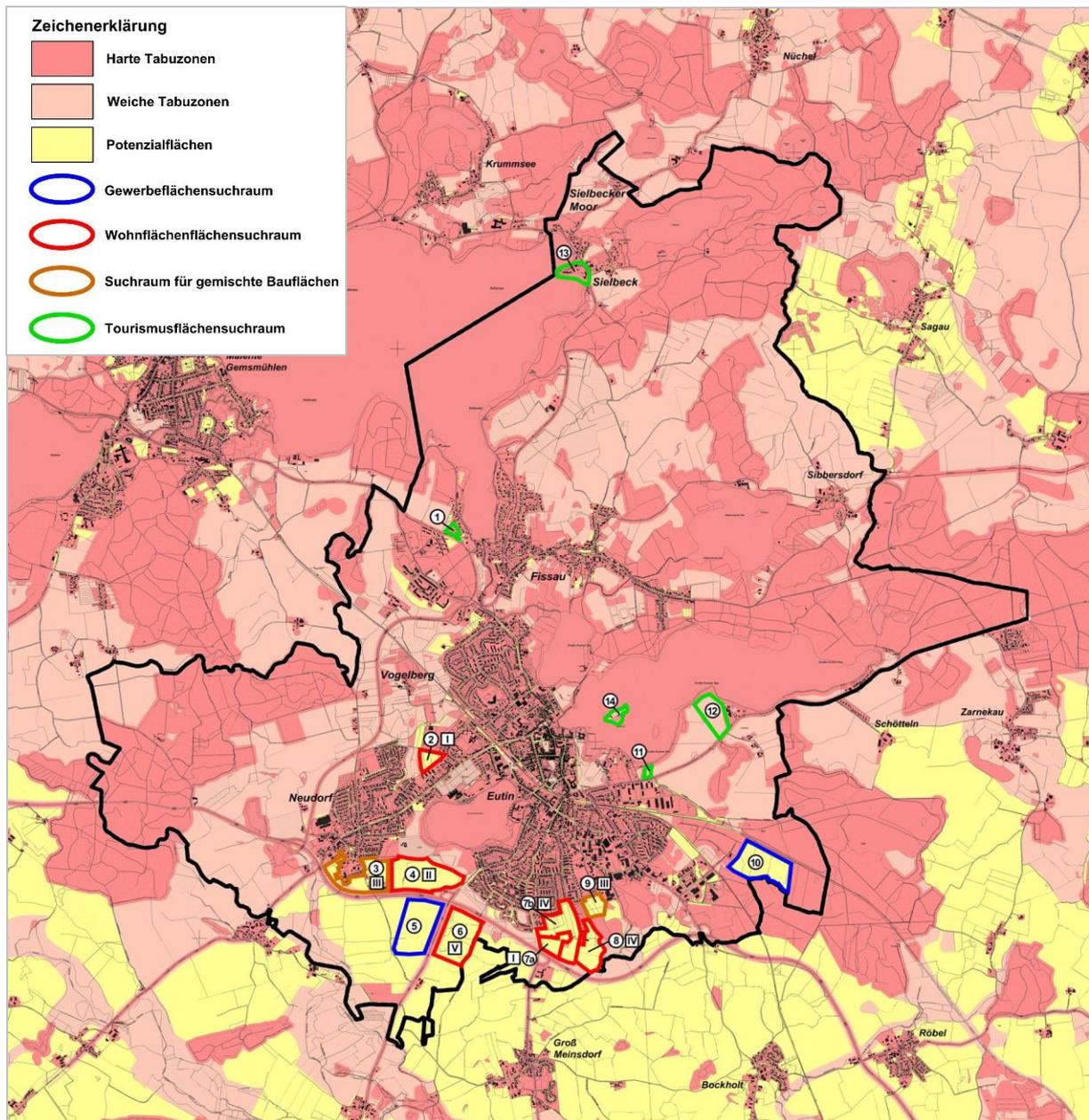


Abb. 6: Tabuzonen, Potenzialflächen und Suchräume für Entwicklung von Wohnflächen, gemischte Bauflächen, Gewerbe und Tourismus

Nummer der Fläche = arabische Nummer im Kreis

Priorität der Fläche = römische Nummer im Quadrat

In mehreren Terminen mit Politik und Verwaltung der Stadt Eutin wurden bevorzugte Suchräume zur Gewerbe-, Siedlungs- und Tourismusflächenentwicklung erarbeitet und von der Selbstverwaltung anschließend festgelegt. Das Ergebnis des innerstädtischen Abstimmungsprozesses wurde im Anschluss daran mit dem Fachbereich Planung, Bau und Umwelt des Kreises Ostholstein erörtert (siehe Abb. 7).

Im Folgenden werden für jeden in der Abbildung 6 dargestellten Suchraum die zu berücksichtigenden Kriterien aufgelistet und die jeweiligen Betroffenheiten bewertet.

Für die Suchräume für Wohnflächen und gemischte Bauflächen erfolgt in Ziffer 6 eine Priorisierung.

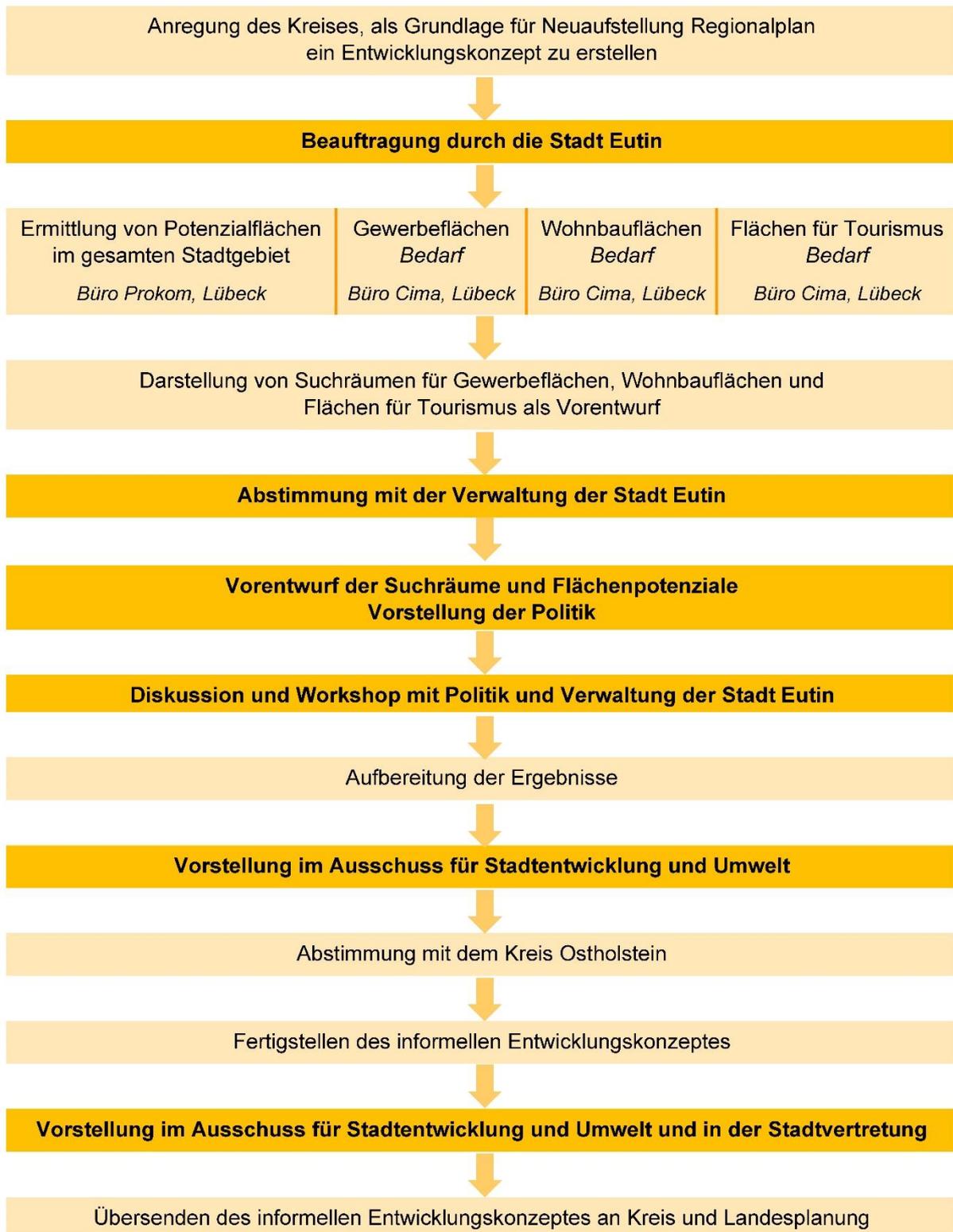


Abb. 7: Verfahrensablauf zur Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes

4.1 Gewerbeflächenentwicklung

4.1.1 Gewerbeflächensuchraum Nr. 5

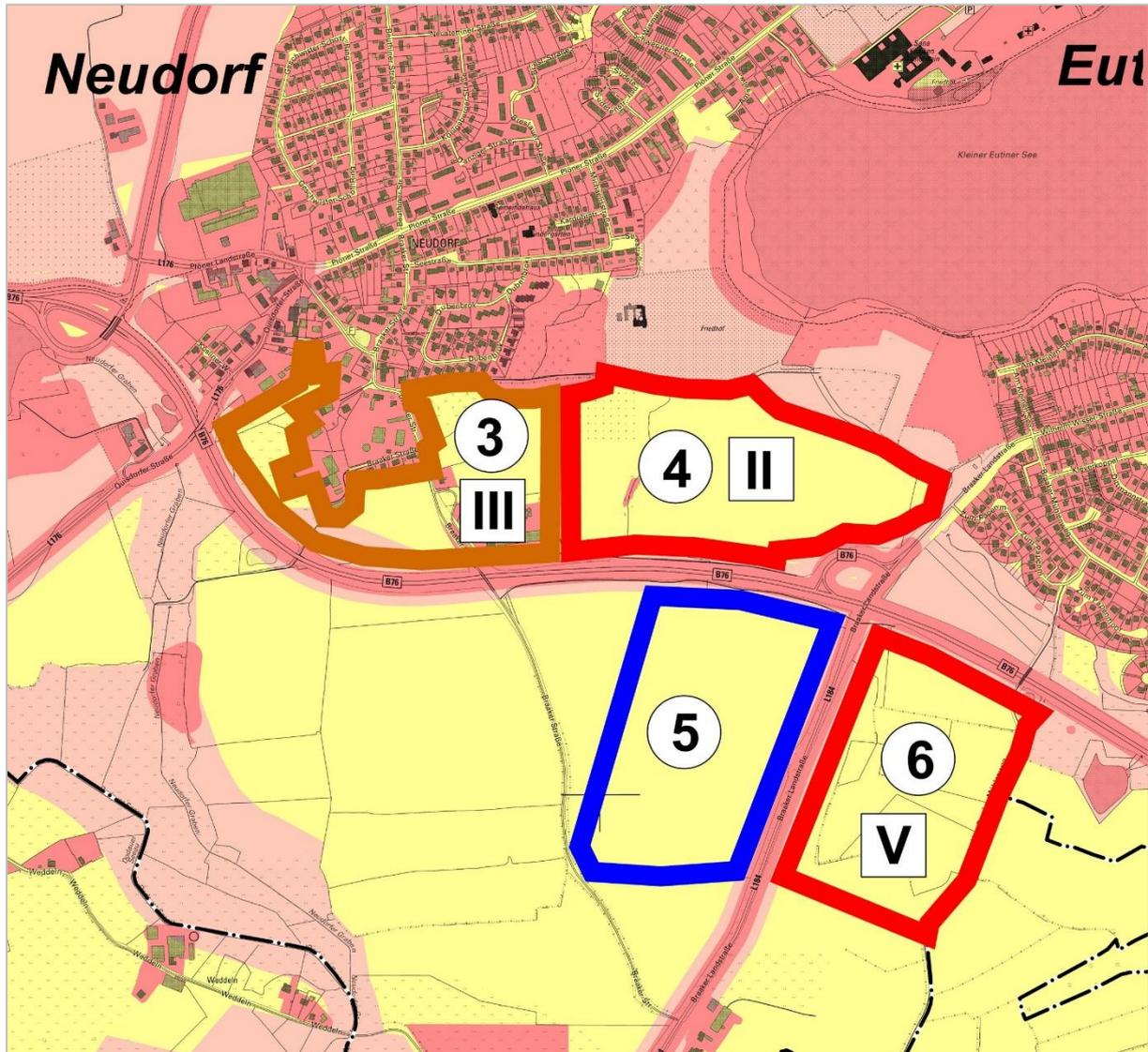


Abb. 8: Gewerbeflächensuchraum Nr. 5

Hinsichtlich des bis 2035 zu erwartenden Bedarfs an Gewerbebaufläche, d.h. innerhalb des Planungszeitraums des dann neu aufgestellten Regionalplans, wäre im rd. 18 ha großen Suchraum Nr. 5 die Sicherung einer langfristigen Gewerbeflächenentwicklung möglich (vgl. auch Gewerbeflächensuchraum Nr. 10). Wie in Abbildung 6 erkennbar, stehen für eine Gewerbeflächenentwicklung im Stadtgebiet, mit Ausnahme des Suchraumes Nr. 10, keine weiteren Potenzialflächen zur Verfügung. Zudem erlaubt der Zuschnitt der südlichen Stadtgrenze nur noch westlich und östlich der Braaker Landstraße eine Ausweisung von Gewerbe- und Siedlungsflächen.

Die Lage des Suchraumes Nr. 5 südlich der B 76, westlich der Braaker Landstraße mit Fuß- und Radweg, liegt noch innerhalb des Stadtgebietes, liegt mit einer Auf- und Abfahrt zur B 76 verkehrsgünstig und ermöglicht aufgrund der Nähe zu vorhandenen und geplanten Wohngebieten im Eutiner Süden eine gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad.

Von den Abwägungskriterien wären für den Suchraum Nr. 5 aktuell folgende betroffen:

- Naturpark
- Belange des Denkmalschutzes
- Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung
- Gebiete mit besonderer Erholungseignung

Maßnahmen für Tourismus in den Tourismusflächensuchräumen (s. Ziffer 4.3) könnten den Verlust von Teilflächen des Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung ausgleichen. Der Verlust von Teilflächen des Naturparks und des Gebiets mit besonderer Erholungseignung durch Bebauung könnte durch Aufwertungen im LSG innerhalb von Maßnahmenflächen im Landschaftsplan der Stadt Eutin ausgeglichen werden.

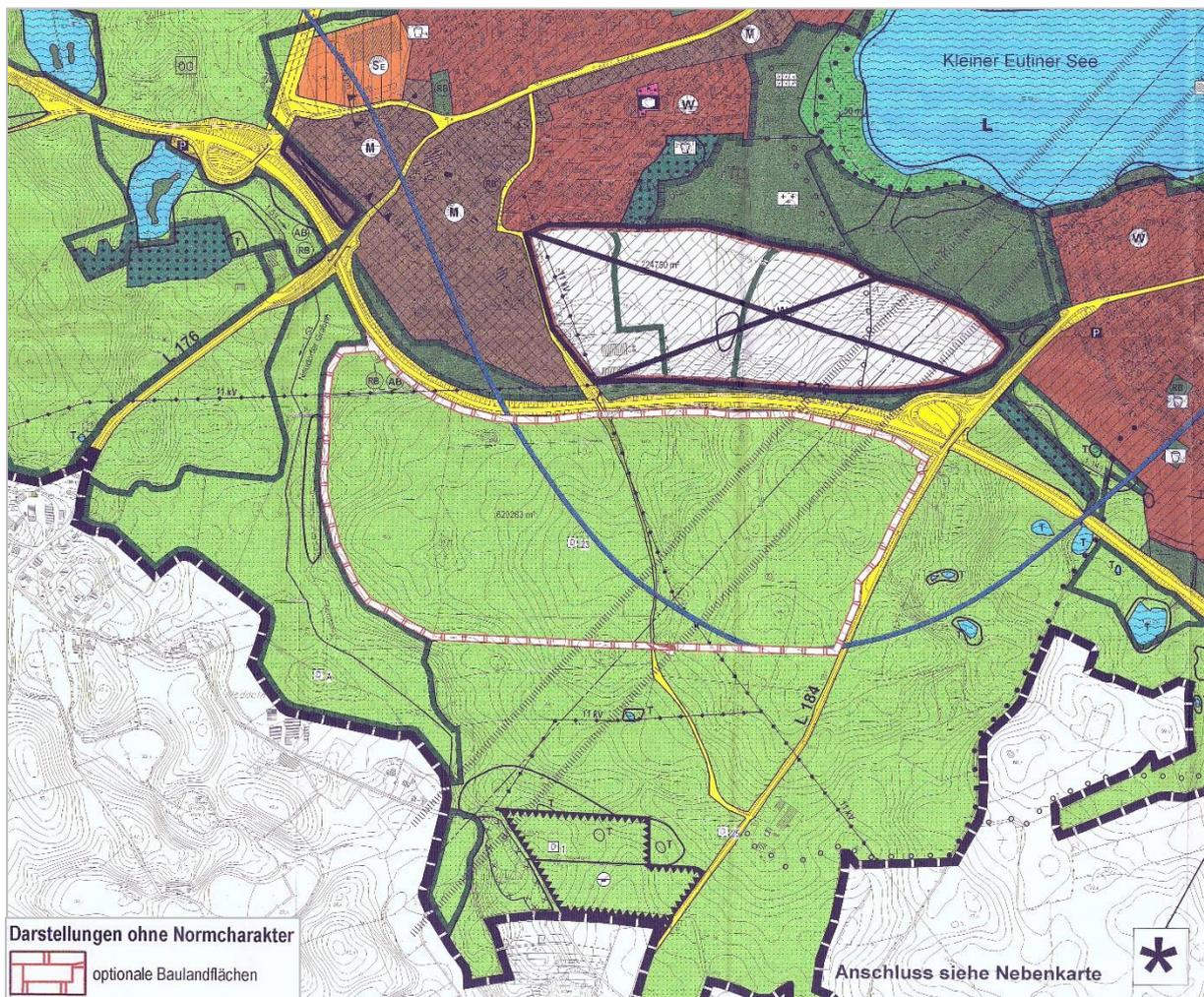


Abb. 9: Flächennutzungsplan Stadt Eutin 2006 (Auszug aus der Planzeichnung 3 Süd-West)

Der Gewerbeflächensuchraum Nr. 5 liegt größtenteils im archäologischen Interessengebiet Nr. 11. Bei den als archäologische Interessengebiete ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Bei allen Vorhaben und Maßnahmen mit Erdarbeiten in diesen Bereichen ist daher eine frühzeitige Beteiligung des Archäologischen Landesamtes nach § 12 Abs. 2 DSchG notwendig.

Der Gewerbeflächensuchraum Nr. 5 ist ein Teilgebiet einer im Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Eutin dargestellten und rd. 63 ha großen optionalen Baulandfläche (siehe Abb. 9).

Im Erläuterungsbericht wird beschrieben, dass diese Fläche das größte Erweiterungspotenzial Eutins darstellt (siehe Abb. 10).

Neudorf, südlich der B 76 (optionale Baufläche)	
<p>Diese Fläche stellt das größte Erweiterungspotenzial Eutins dar. Es ist die einzige große Fläche innerhalb der Gemeindegrenzen, die für eine Bebauung geeignet ist. Die Kapazität dieser Fläche stellt Ansprüche an die soziale und technische Infrastruktur Neudorfs. Im Zuge der weiteren Bauleitplanung ist auf ausreichende Gemeinbedarfsflächen sowie Versorgungseinrichtung zur Deckung des örtlichen Bedarfes zu achten. Die Erweiterung der sozialen Infrastruktur muss in planerischer Abstimmung mit dem gesamten Ortteil Neudorf erfolgen. Damit bietet sich auch die Chance Einrichtungen und Angebote zu bündeln, Engpässe zu beseitigen und die Qualität zu verbessern, so dass die Erweiterung dem gesamten Ortteil zugute kommt. Flächen für derartige Einrichtungen sollten daher weniger im eigentlichen Baugebiet als in einem Bereich nördlich von Raiffeisen, im Osten des B-Planes 88 berücksichtigt werden.</p>	

Abb. 10: Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Eutin (Auszug)

4.1.2 Gewerbeflächensuchraum Nr. 10

Im Flächennutzungsplan vom 07.07.2006 ist der rd. 16 ha große Suchraum Nr. 10 bereits als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der Darstellung als geplante "Gewerbliche Baufläche" im Flächennutzungsplan wurden die im Jahr 2006 vorliegenden übergeordneten Planungen abgeprüft. Da in der Zwischenzeit weitere übergeordnete Planungen entwickelt wurden, wird an dieser Stelle auf diese hingewiesen. Inwieweit sich daraus Anforderungen für einen Bebauungsplan ergeben könnten, ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzuwägen.

Der Gewerbeflächensuchraum Nr. 10 grenzt im Norden, Osten und Süden an die harte Tabuzone „FFH-Gebiet Nr. 1829-391 Röbbeler Holz und Umgebung“.

Nach der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (2. Entwurf 2020) liegt der Gewerbeflächensuchraum Nr. 10 in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft (siehe Abb. 12 und 13). Hierdurch ist eine Einschränkung der Flächenentwicklung möglich, insbesondere dann, wenn diese Darstellung in die Neuaufstellung des Regionalplans übernommen wird.

Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Suchraum Nr. 10 ist aufgrund der Lage an der Grenze des FFH-Gebietes auf der Ebene des Bebauungsplans auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets zu überprüfen. Aufgrund der Erhaltungsziele sind Einschränkungen der Flächenentwicklung möglich.

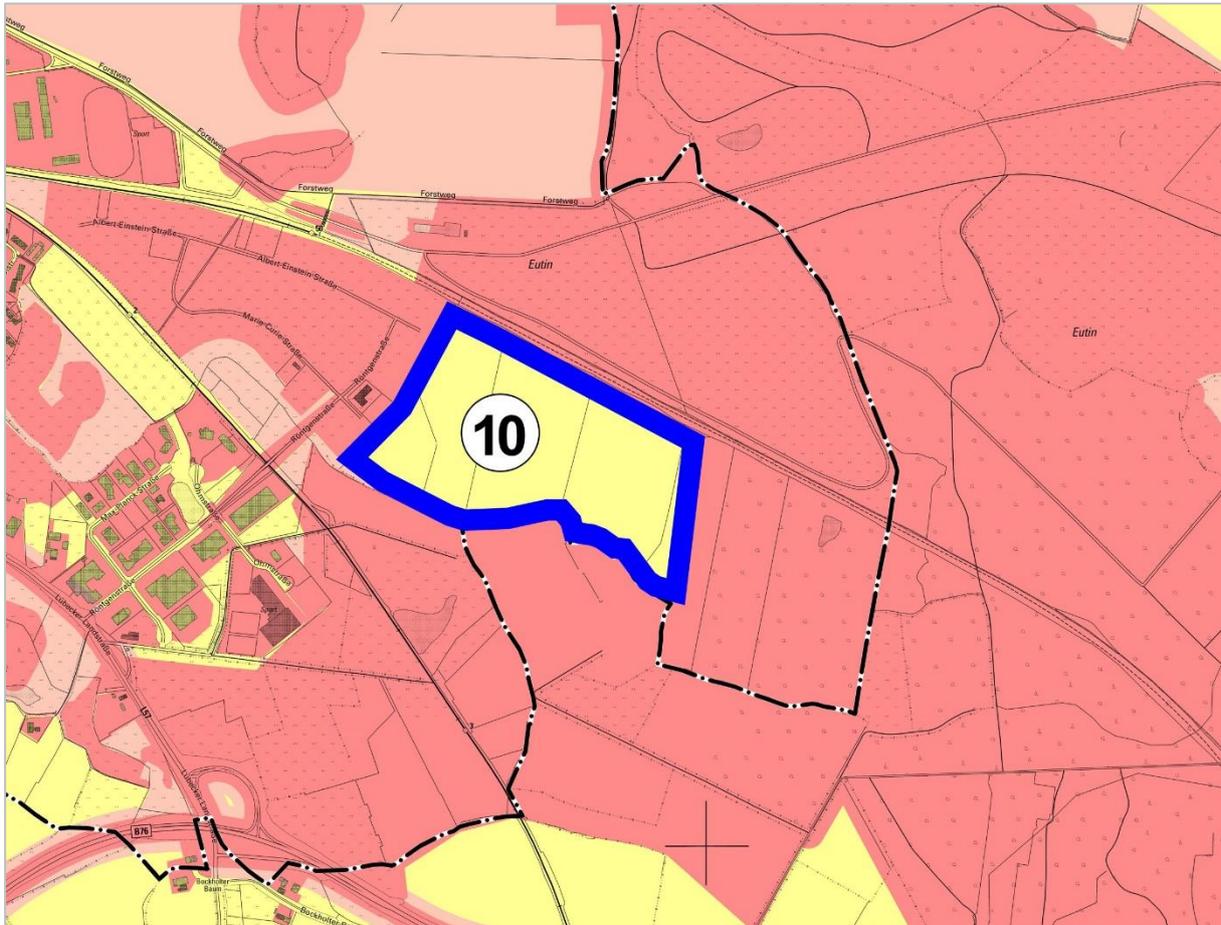


Abb. 11: Gewerbeblächensuchraum Nr. 10

Von einer Gewerbeblächenentwicklung im Suchraum Nr. 10 wären aktuell folgende Abwägungskriterien betroffen:

- Naturpark
- Fördergebiete Vertragsnaturschutz
- Belange des Denkmalschutzes
- Charakteristischer Landschaftsraum
- Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung
- Gebiete mit besonderer Erholungseignung
- 200 m Abstand zu FFH-Gebieten

Maßnahmen für Tourismus in den Tourismusflächensuchräumen (s. Ziffer 4.3) könnten den Verlust von Teilflächen des Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung ausgleichen. Der Verlust von Teilflächen des Naturparks und des Gebiets mit besonderer Erholungseignung durch Bebauung könnte durch Aufwertungen im LSG innerhalb von Maßnahmenflächen im Landschaftsplan der Stadt Eutin ausgeglichen werden.

Die gewerbliche Entwicklung des Suchraums Nr. 10 als östliche Erweiterung des bestehenden Unternehmensparks Holsteinische Schweiz steht nur bedingt im Widerspruch zu den Grundsätzen des betroffenen, charakteristischen Landschaftsraums. Der Suchraum Nr. 10 ist aktuell

eine reine Ackerfläche und hat somit zwar eine gewisse Funktion als Freiraum, aber keine als strukturreiche Kulturlandschaft.

Bei der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Suchraum Nr. 10 wäre hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege das Landesamt für Denkmalpflege einzubeziehen.

Hinsichtlich des bis 2035 zu erwartenden Bedarfs an Gewerbebaufläche wäre im Suchraum Nr. 10 die Sicherung dieses Bedarfs möglich, sofern keine nachteiligen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet nachgewiesen werden.

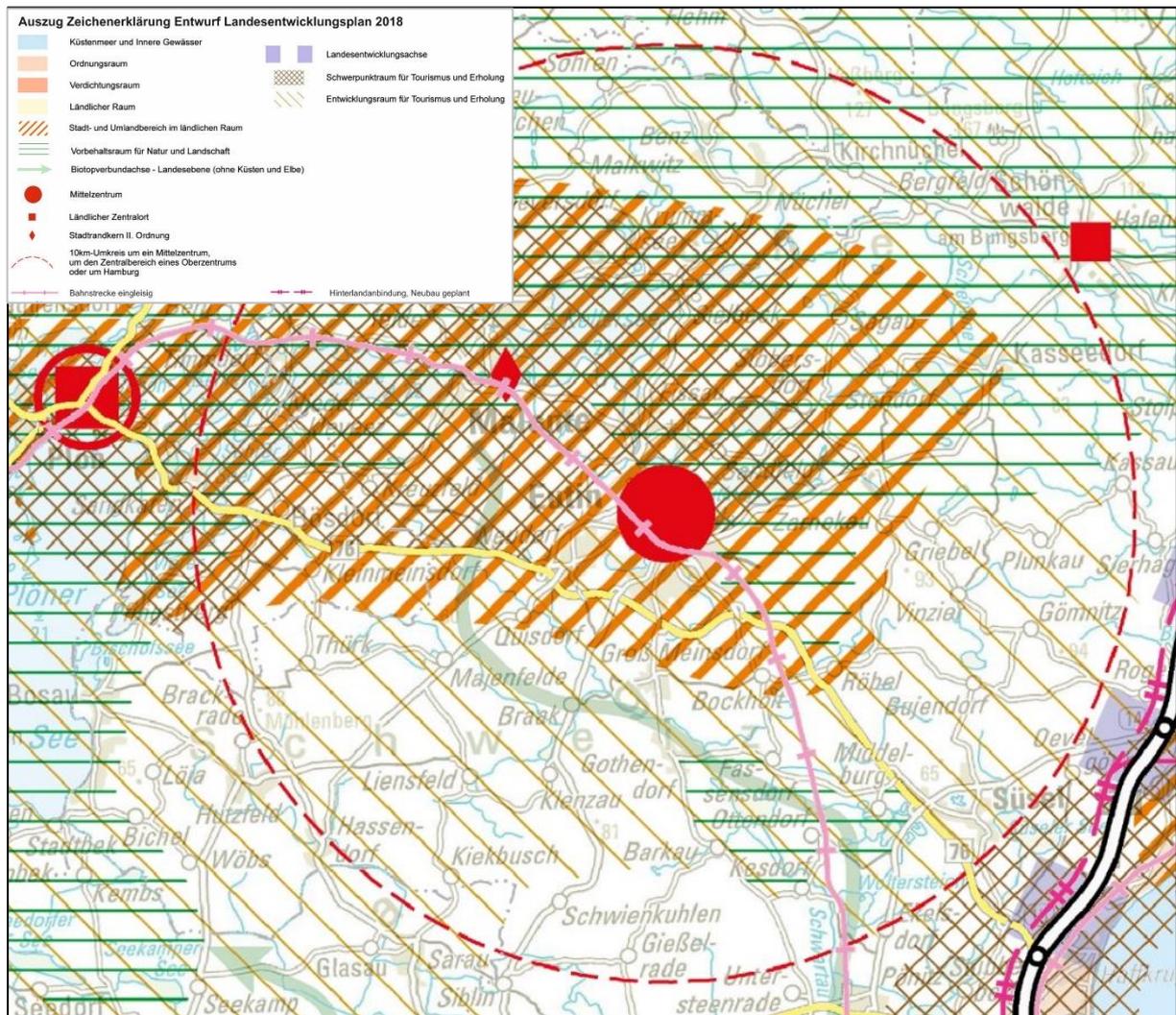


Abb. 12: Ausschnitt der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans S-H 2010 (2. Entwurf 2020)

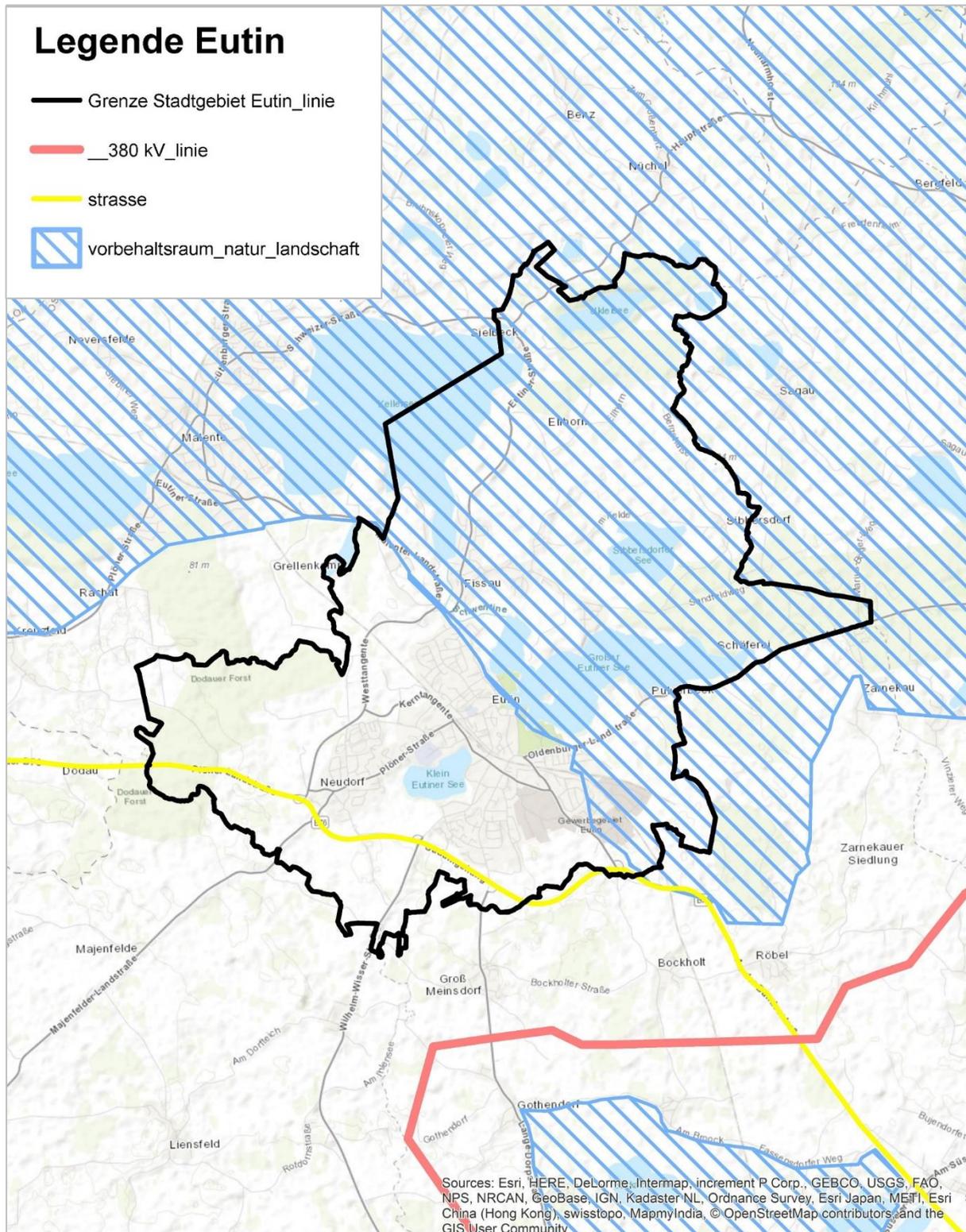


Abb. 13: Vorbehaltsräume und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft im Stadtgebiet Eutin im 2. Entwurf LEP 2020

Quelle: www.bolapla-sh.de; Originaldarstellung der Landesplanungsbehörde im Shape-Format; ohne Maßstab; die Stadtgrenze (schwarze Linie) und die Trasse der geplanten 380 kV-Ostküstenleitung (rote Linie) sind in den Originaldateien nicht dargestellt

4.2 Siedlungsflächenentwicklung

Bei der Festlegung der Suchräume für Siedlungsentwicklungsflächen innerhalb der Potenzialflächen orientiert sich das Entwicklungskonzept an den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser unterscheidet hierbei zwischen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Damit auch innerhalb der Suchräume für die Siedlungsflächenentwicklung eine Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, möglich sein soll, wird unter der Ziffer 4.2 unterschieden zwischen Suchräumen für Wohnflächen und Suchräumen für gemischte Bauflächen.

4.2.1 Suchraum für Wohnflächen Nr. 2

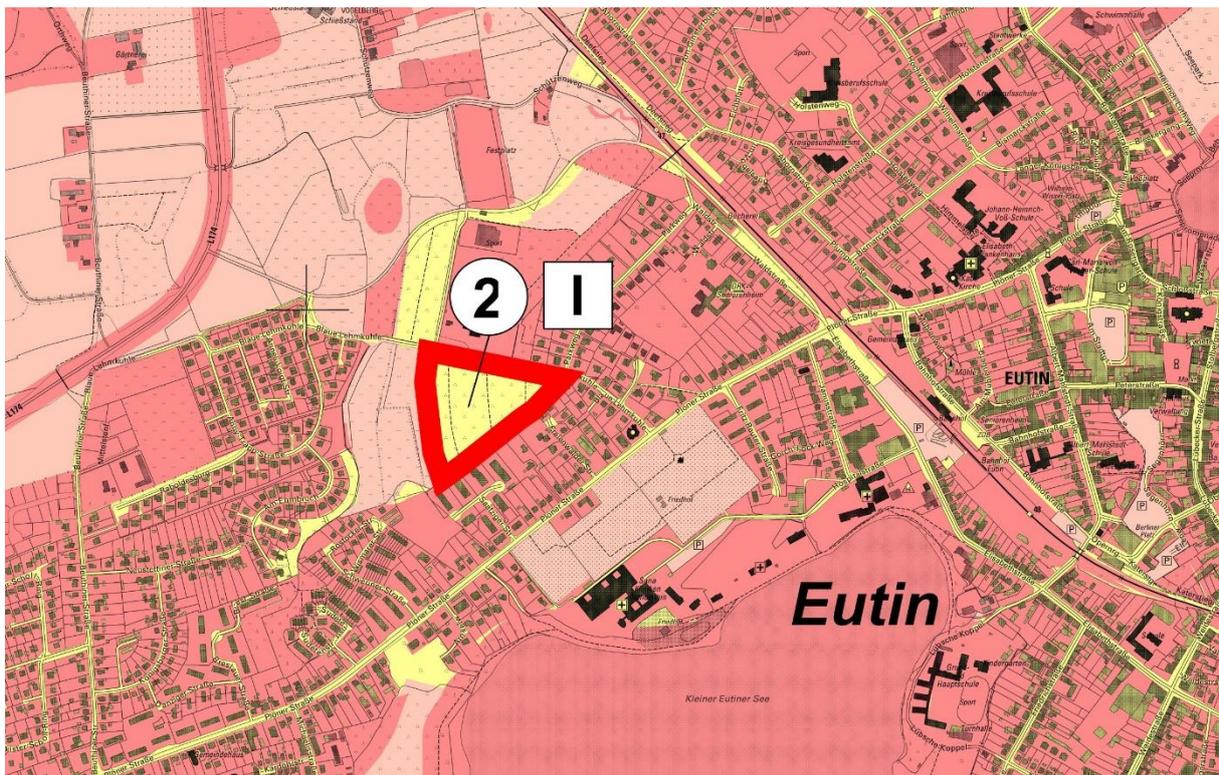


Abb. 14: Suchraum für Wohnflächen Nr. 2

Nummer der Fläche = arabische Nummer im Kreis

Priorität der Fläche = römische Nummer im Quadrat

Beim Suchraum für Wohnflächen Nr. 2 handelt es sich um eine Kleingartenanlage, die nördlich an die Gustav-Peters-Schule und südlich an die Wohnbebauung der Plöner Straße angrenzt.

Von einer Wohnflächenentwicklung im rd. 3 ha großen Suchraum Nr. 2 wären folgende Abwägungskriterien betroffen:

- Naturpark
- Belange des Denkmalschutzes
- Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung
- Gebiete mit besonderer Erholungseignung
- Trinkwasserschutzgebiet, geplant

Die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Suchraum Nr. 2 wäre auf ihre Verträglichkeit mit den Anforderungen des geplanten Trinkwasserschutzgebiets auf der nachfolgenden Verfahrensebene (Bauleitplanung) zu überprüfen.

Für die Funktionen des Naturparks und den Tourismus spielt diese innerstädtische Fläche keine Rolle.

Der Verlust von Teilflächen des Gebiets mit besonderer Erholungseignung, hier durch den Verlust der Kleingärten, durch Bebauung könnte durch die Entwicklung neuer Kleingärten an einem anderen Standort ausgeglichen werden. Sofern dies aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht möglich sein sollte wäre auch eine Aufwertungen im LSG innerhalb von Maßnahmenflächen im Landschaftsplan der Stadt Eutin vorstellbar.

Bei der Ausweisung einer Wohnbaufläche im Suchraum Nr. 2 wäre hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege das Landesamt für Denkmalpflege einzubeziehen.

4.2.2 Suchraum für gemischte Bauflächen Nr. 3

Der westliche Teil des rd. 15 ha großen Suchraums Nr. 3 bis zur Quisdorfer Straße ist im Flächennutzungsplan vom 07.07.2006 bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Der östliche Teil ist im Flächennutzungsplan vom 01.10.2008 (Nachgenehmigung von Teilflächen) als "Fläche für die Landwirtschaft" und als "Optionale Baulandfläche" dargestellt. Innerhalb des Suchraums Nr. 3 liegen die weichen Tabuzonen der „Entwicklungsplanungen der Stadt Eutin“ entlang der B 76. Konkret handelt es sich dabei um Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan. Diese wären auf der Ebene des Bebauungsplans von einer Bebauung auszusparen.

Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan wurden die im Jahr 2006 vorliegenden übergeordneten Planungen abgeprüft. Da in der Zwischenzeit weitere übergeordnete Planungen entwickelt wurden, wird an dieser Stelle auf diese hingewiesen. Inwieweit sich daraus Anforderungen für einen Bebauungsplan ergeben könnten, ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzuwägen.

Von den Abwägungskriterien wären aktuell folgende betroffen:

- Naturpark
- Belange des Denkmalschutzes
- Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung
- Gebiete mit besonderer Erholungseignung
- Trinkwasserschutzgebiet, geplant

Für die Funktionen des Naturparks und den Tourismus spielt diese Fläche zwischen der B 76 und der Wohnbebauung keine Rolle.

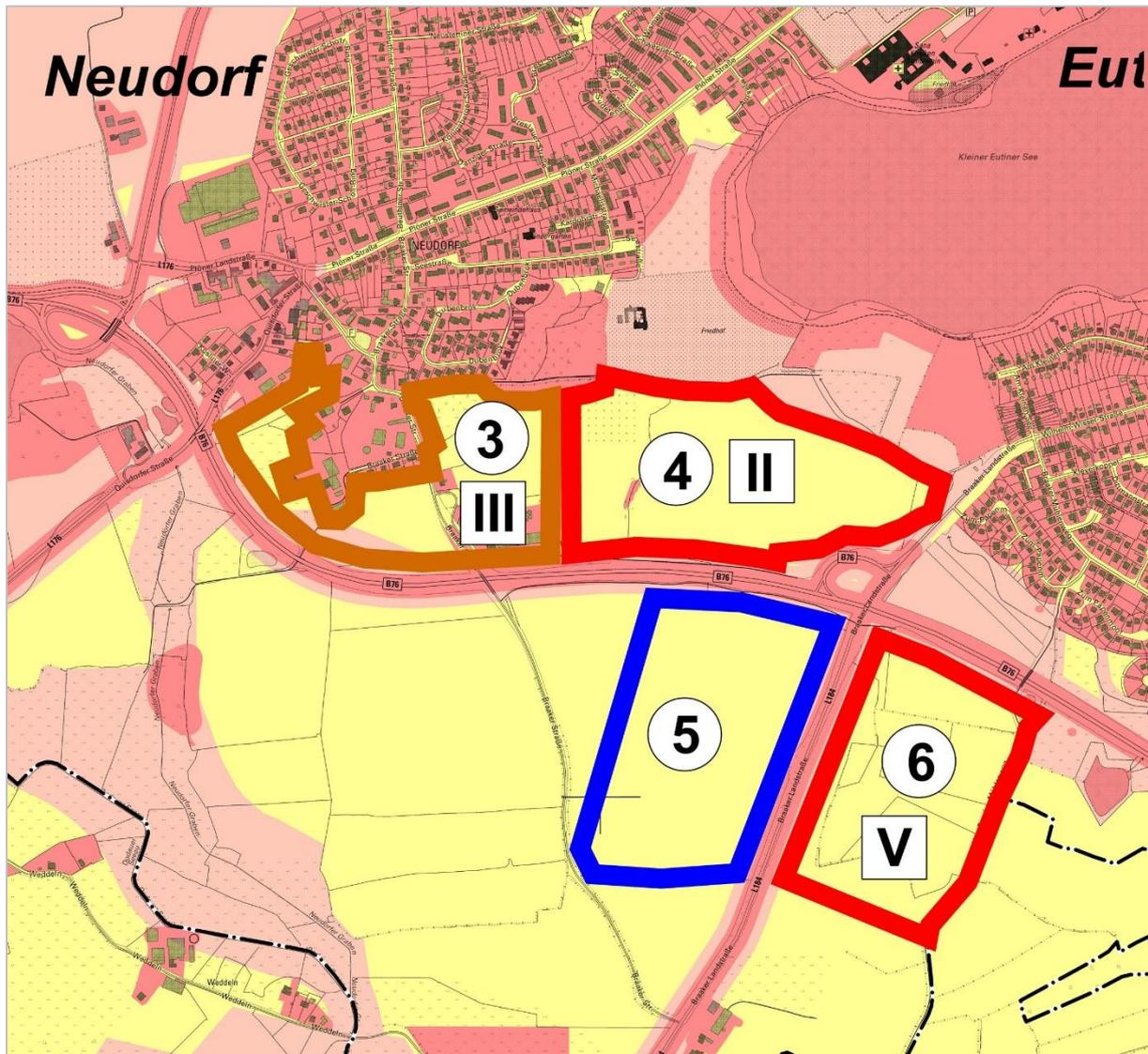


Abb. 15: Suchraum für gemischte Bauflächen Nr. 3

Nummer der Fläche = arabische Nummer im Kreis

Priorität der Fläche = römische Nummer im Quadrat

Die Ausweisung einer gemischten Baufläche im Suchraum Nr. 3 wäre auf ihre Verträglichkeit mit den Anforderungen des geplanten Trinkwasserschutzgebiets auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu überprüfen.

Der Verlust von Teilflächen des Gebiets mit besonderer Erholungseignung durch Bebauung könnte durch Aufwertungen im LSG innerhalb von Maßnahmenflächen im Landschaftsplan der Stadt Eutin ausgeglichen werden.

Der Suchraum für gemischte Bauflächen Nr. 3 liegt teilweise im archäologischen Interessengebiet Nr. 11. Bei den als archäologische Interessengebiete ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Bei allen Vorhaben und Maßnahmen mit Erdarbeiten in diesen Bereichen ist daher eine frühzeitige Beteiligung des Archäologischen Landesamtes nach § 12 Abs. 2 DSchG notwendig.

4.2.3 Suchraum für Wohnflächen Nr. 4

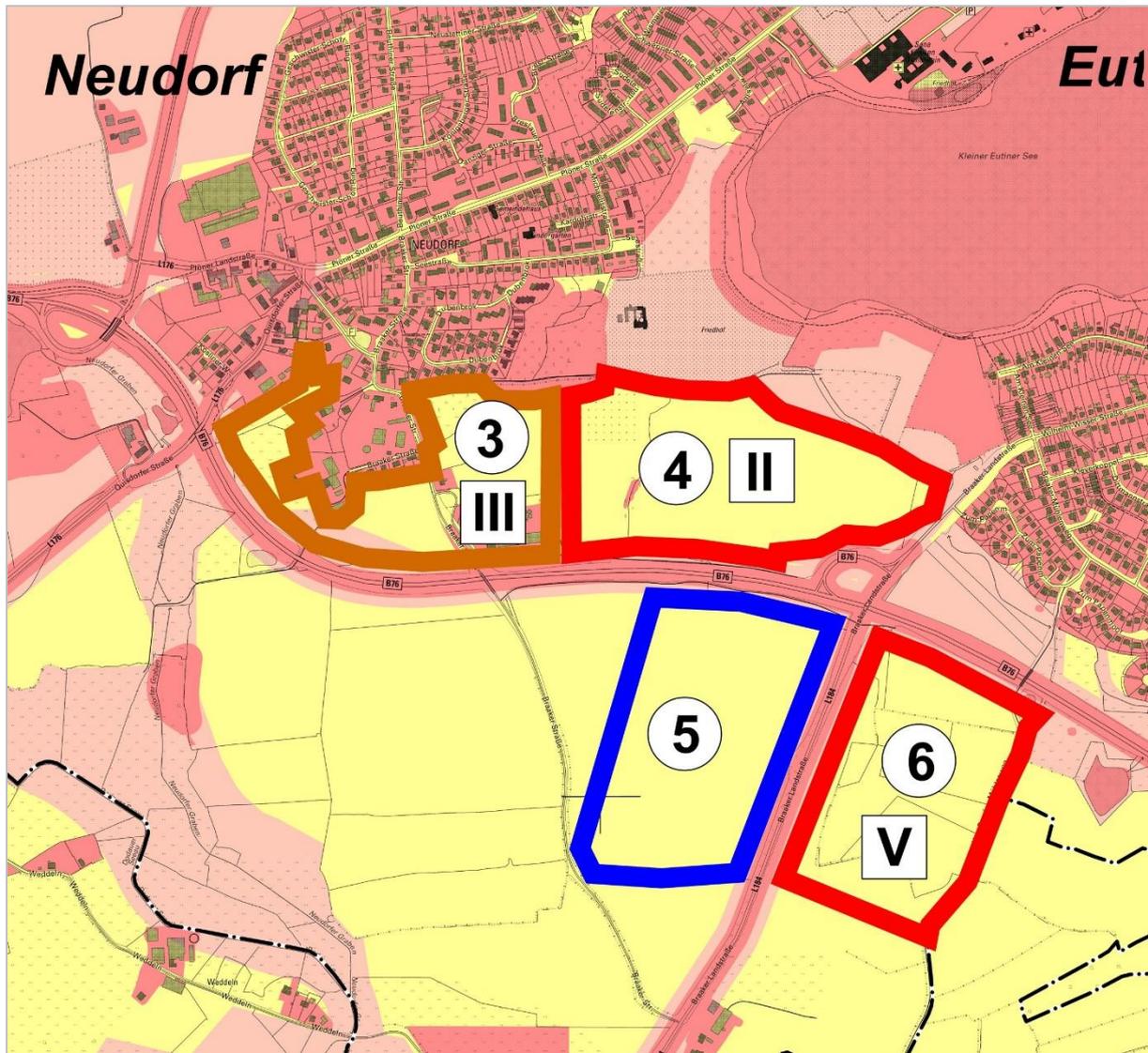


Abb. 16: Suchraum für Wohnflächen Nr. 4

Nummer der Fläche = arabische Nummer im Kreis

Priorität der Fläche = römische Nummer im Quadrat

Im Flächennutzungsplan vom 01.10.2008 (Nachgenehmigung von Teilflächen) ist der westliche Teilbereich des rd. 19 ha großen Suchraums Nr. 4 als "Fläche für die Landwirtschaft" und als "Optionale Baulandfläche" dargestellt, der östliche als geplante Wohnbaufläche W1. Mit den genannten Darstellungen im Flächennutzungsplan wurden die im Jahr 2008 vorliegenden übergeordneten Planungen abgeprüft. Da in der Zwischenzeit weitere übergeordnete Planungen entwickelt wurden, wird an dieser Stelle auf diese hingewiesen. Inwieweit sich daraus Anforderungen für einen Bebauungsplan ergeben könnten, ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzuwägen.

Innerhalb des Wohnflächensuchraums Nr. 4 liegt eine ca. 0,09 ha große harte Tabuzone in Form eines geschützten Biotops³⁰. Dieses Stillgewässer wäre bei der Ausweisung einer

³⁰ Sonstiges Stillgewässer (FSy)

Wohnbaufläche im Suchraum Nr. 4 in einem Bebauungsplan auszusparen und die Belange des Biotops entsprechend zu berücksichtigen.

Von den Abwägungskriterien wären aktuell folgende betroffen:

- Naturpark
- Belange des Denkmalschutzes
- Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung
- Gebiete mit besonderer Erholungseignung
- Trinkwasserschutzgebiet, geplant

Für den Tourismus spielt diese Fläche zwischen der B 76 und der Wohnbebauung keine Rolle.

Die Wohnflächenentwicklung im Suchraum Nr. 4 wäre auf ihre Verträglichkeit mit den Anforderungen des geplanten Trinkwasserschutzgebiets auf der nachfolgenden Verfahrensebene (Bebauungsplan) zu überprüfen.

Der Suchraum Nr. 4 liegt in unmittelbarer Nähe zu den Erholungsflächen am Kleinen Eutiner See. Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung, der Nähe zur B 76 und zum Gelände der Hauptgenossenschaft Nord AG ist der Erholungswert der Fläche jedoch als gering zu bewerten. Der Verlust von Teilflächen des Naturparks und des Gebiets mit besonderer Erholungseignung durch Bebauung könnte durch Aufwertungen im LSG innerhalb von Maßnahmenflächen im Landschaftsplan der Stadt Eutin ausgeglichen werden.

Der Wohnflächensuchraum Nr. 4 liegt teilweise im archäologischen Interessengebiet Nr. 9. Bei den als archäologische Interessengebiete ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Bei allen Vorhaben und Maßnahmen mit Erdarbeiten in diesen Bereichen ist daher eine frühzeitige Beteiligung des Archäologischen Landesamtes nach § 12 Abs. 2 DSchG notwendig.

4.2.4 Suchraum für Wohnflächen Nr. 6

Mit dem rd. 17 ha großen Suchraum Nr. 6, in Verbindung mit dem Suchraum Nr. 5 für Gewerbe, möchte die Stadt Eutin Arbeiten und Wohnen auf der Südseite der B 76 und noch im Stadtgebiet als langfristige Stadtentwicklung etablieren. Mit den Darstellungen von Wohnflächensuchräumen nördlich der B 76 ist nicht in jedem Fall eine Flächenverfügbarkeit verbunden. Infolgedessen hat die Stadt mit dem Suchraum Nr. 6 eine weitere Vorratsfläche dargestellt, die in die Überlegungen der übergeordneten Planungen einfließen sollen.

Von den Abwägungskriterien wären für den Suchraum Nr. 6 aktuell folgende betroffen:

- Naturpark
- Belange des Denkmalschutzes
- Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung
- Gebiete mit besonderer Erholungseignung

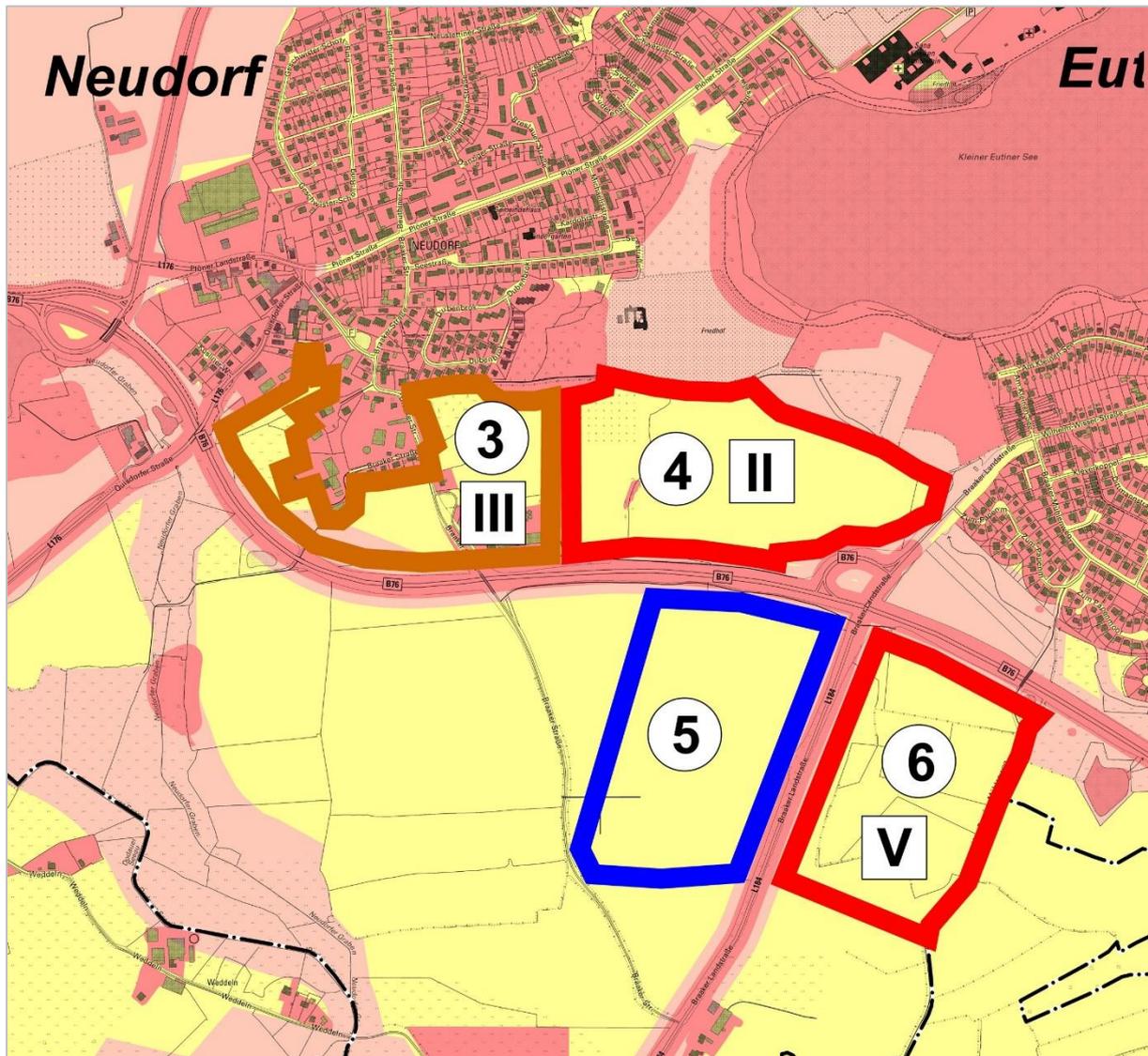


Abb. 17: Suchraum für Wohnflächen Nr. 6

Nummer der Fläche = arabische Nummer im Kreis

Priorität der Fläche = römische Nummer im Quadrat

Maßnahmen für Tourismus in den Tourismusflächensuchräumen (s. Ziffer 4.3) könnten den Verlust von Teilflächen des Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung ausgleichen. Der Verlust von Teilflächen des Naturparks und des Gebiets mit besonderer Erholungseignung durch Bebauung könnte durch Aufwertungen im LSG innerhalb von Maßnahmenflächen im Landschaftsplan der Stadt Eutin ausgeglichen werden.

Der Wohnflächensuchraum Nr. 6 liegt größtenteils im archäologischen Interessengebiet Nr. 12. Bei den als archäologische Interessengebiete ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Bei allen Vorhaben und Maßnahmen mit Erdarbeiten in diesen Bereichen ist daher eine frühzeitige Beteiligung des Archäologischen Landesamtes nach § 12 Abs. 2 DSchG notwendig.

Die Lage des Suchraumes Nr. 6 südlich der B 76, östlich der Braaker Landstraße, liegt noch innerhalb des Stadtgebietes, liegt mit einer Auf- und Abfahrt zur B 76 verkehrsgünstig und

ermöglicht aufgrund eines vorhandenen Fuß- und Radweges aus der Innenstadt eine gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad.

4.2.5 Suchräume für Wohnflächen Nr. 7a und Nr. 7b

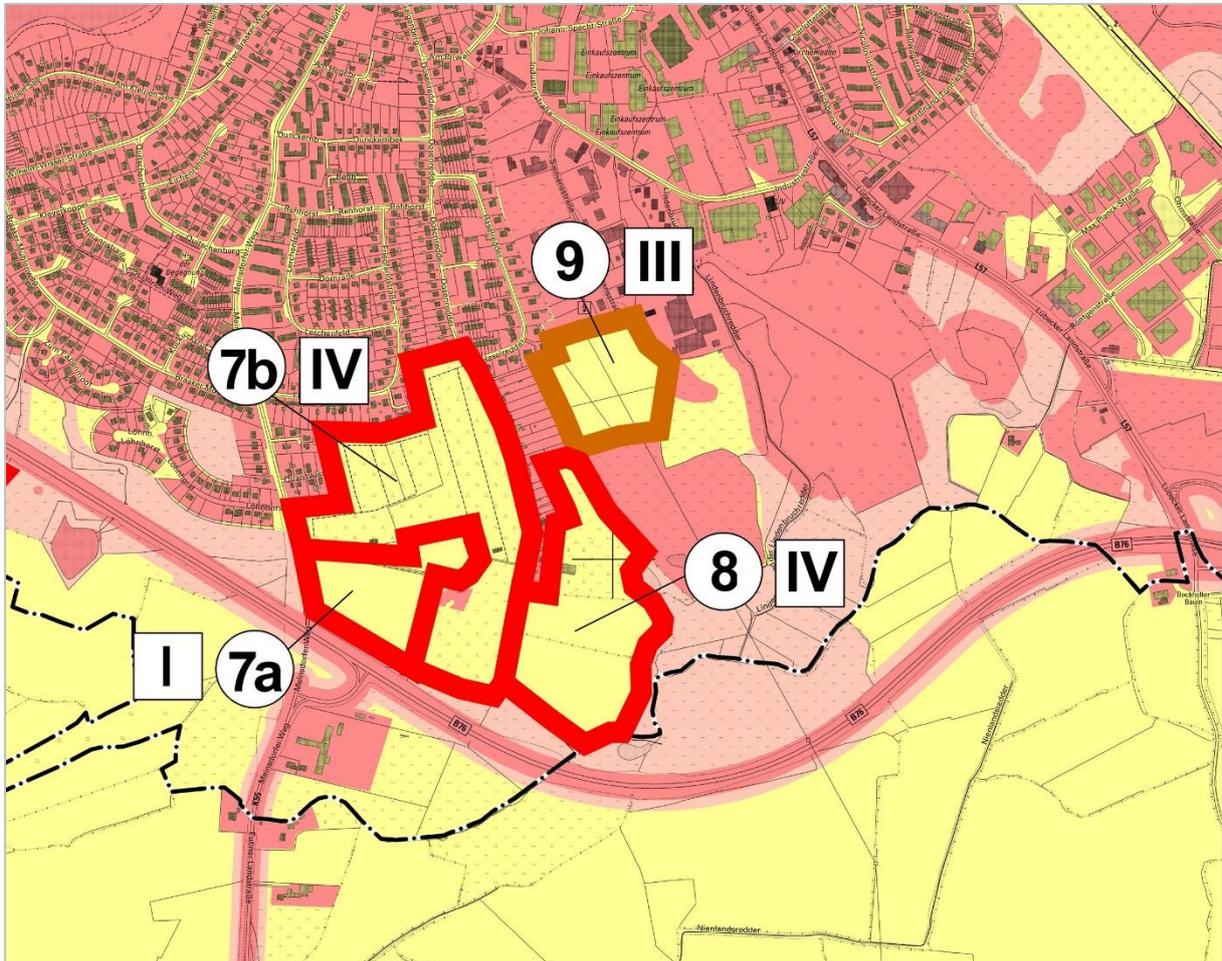


Abb. 18: Suchraum für Wohnflächen Nr. 7a und 7b

Nummer der Fläche = arabische Nummer im Kreis

Priorität der Fläche = römische Nummer im Quadrat

Im rd. 14 ha großen Wohnflächensuchraum Nr. 7b liegt südlich eine rund 0,2 ha große harte Tabuzone in Form eines geschützten Biotops³¹. Dieses Nassgrünland wäre bei der Ausweisung einer Wohnbaufläche im Suchraum Nr. 7b in der Bauleitplanung auszusparen und die Belange des Biotops entsprechend zu berücksichtigen.

Für die Flächen im rd. 5 ha großen Suchraum Nr. 7a existieren – in Planaufstellung befindlich – die 24. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan Nr. 143 (Feuerwehr und wohnbauliche Entwicklung) sowie ein Entwicklungskonzept Eutin-Süd. Deren gemeinsamer Ansatz ist die wohnbauliche Entwicklung im gesamten Suchraum in Verbindung mit einer Verlagerung der bestehenden Kleingärten aus dem Suchraum Nr. 7b auf Flächen südlich der B 76.

³¹ Nährstoffreiches Nassgrünland (GNr)

Von einer Wohnflächenentwicklung in den Suchräumen Nr. 7a und Nr. 7b wären folgende Abwägungskriterien betroffen:

- Naturpark
- Belange des Denkmalschutzes
- Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung
- Gebiete mit besonderer Erholungseignung

Für die Funktionen des Naturparks und den Tourismus spielt diese Fläche zwischen der B 76 und der Wohnbebauung keine Rolle.

Der Verlust von Teilflächen des Gebiets mit besonderer Erholungseignung durch Bebauung, hier durch den Verlust der Kleingärten, könnte durch die Entwicklung neuer Kleingärten an einem anderen Standort südlich der B 76 ausgeglichen werden.

Bei der Ausweisung einer Wohnbaufläche in den Suchräumen Nr. 7a und Nr. 7b wäre hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege das Landesamt für Denkmalpflege einzubeziehen.

4.2.6 Suchraum für Wohnflächen Nr. 8

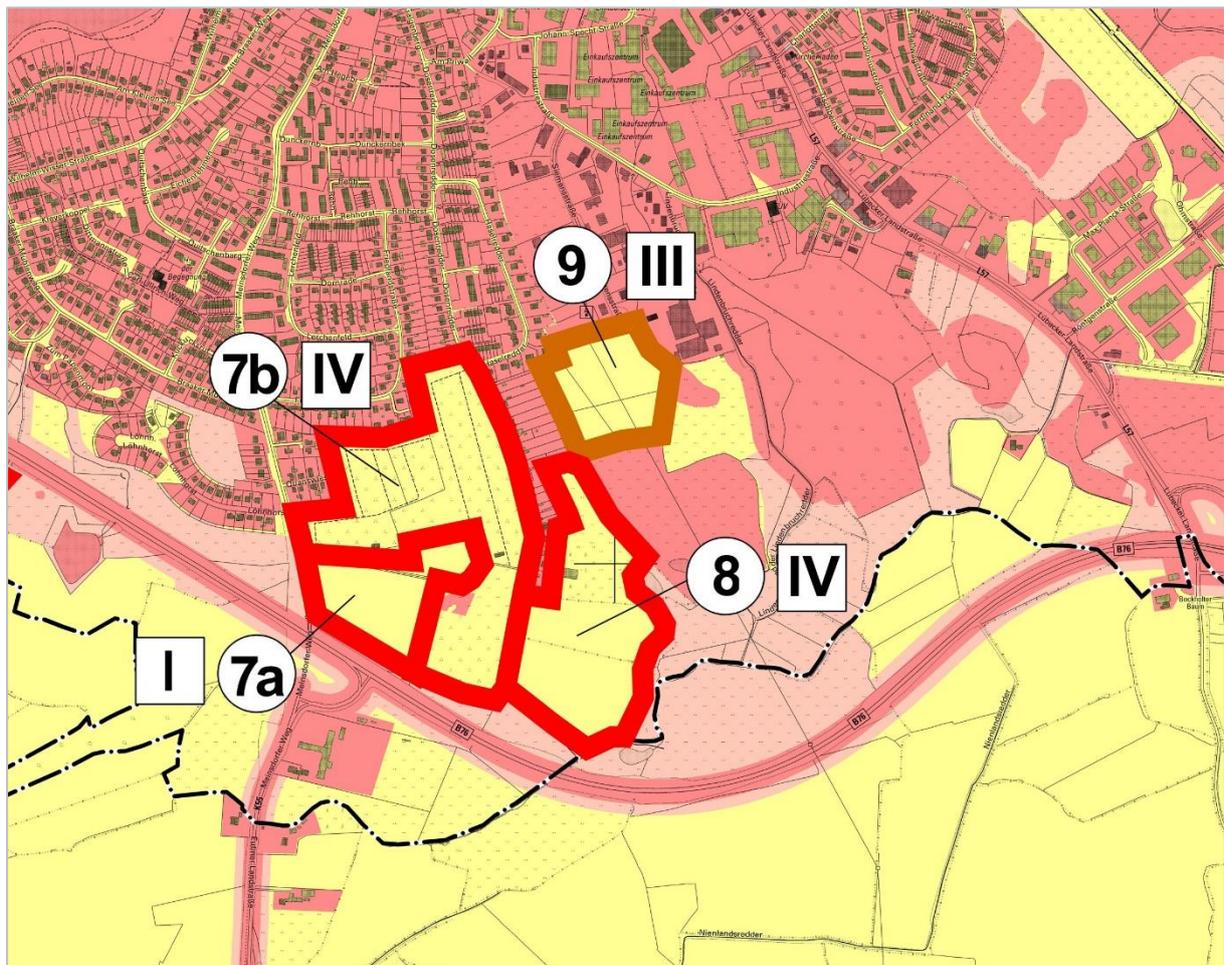


Abb. 19: Suchraum für Wohnflächen Nr. 8

Nummer der Fläche = arabische Nummer im Kreis

Priorität der Fläche = römische Nummer im Quadrat

Der südliche Teil des rd. 9 ha großen Wohnflächensuchraums Nr. 8 ist im Flächennutzungsplan vom 01.10.2008 als geplante Wohnbaufläche W8 dargestellt. Die nördliche Hälfte des Suchraums Nr. 8 ist als "Fläche für die Landwirtschaft" und als "Optionale Baulandfläche" dargestellt. Mit den genannten Darstellungen im Flächennutzungsplan wurden die in 2008 vorliegenden übergeordneten Planungen abgeprüft. Da in der Zwischenzeit weitere übergeordnete Planungen entwickelt wurden, wird an dieser Stelle auf diese hingewiesen. Inwieweit sich daraus Anforderungen für einen Bebauungsplan ergeben könnten, ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzuwägen.

Von den Abwägungskriterien wären im Suchraum Nr. 8 aktuell folgende betroffen:

- Naturpark
- Belange des Denkmalschutzes
- Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung
- Gebiete mit besonderer Erholungseignung

Für die Funktionen des Naturparks und den Tourismus haben diese Flächen zwischen der B 76 und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung nur eine potenzielle Bedeutung.

Für die landschaftsgebundene Erholung hat der Suchraum Nr. 8 nur eine indirekte Bedeutung. Er ist nicht über Wege zugänglich und hat deshalb für die regionale Erholung nur eine potenzielle Bedeutung.

Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen im Suchraum Nr. 8 wäre hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege das Landesamt für Denkmalpflege einzubeziehen.

4.2.7 Suchraum für gemischte Bauflächen Nr. 9

Die südliche Hälfte des rd. 4 ha großen Suchraums Nr. 9 ist im Flächennutzungsplan vom 01.10.2008 als geplante Wohnbaufläche W8 dargestellt. Die nördliche Hälfte des Suchraums Nr. 9 ist im Flächennutzungsplan als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Der Suchraum wird aufgrund des im Flächennutzungsplan nördlich angrenzenden Mischgebietes und weiter nördlich des Gewerbegebietes als gemischte Baufläche dargestellt. Mit den genannten Darstellungen im Flächennutzungsplan wurden die in den Jahren 2006 und 2008 vorliegenden übergeordneten Planungen abgeprüft. Da in der Zwischenzeit weitere übergeordnete Planungen entwickelt wurden, wird an dieser Stelle auf diese hingewiesen. Inwieweit sich daraus Anforderungen für einen Bebauungsplan ergeben könnten, ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzuwägen.

Von den Abwägungskriterien wären im Suchraum Nr. 9 aktuell folgende betroffen:

- Naturpark
- Belange des Denkmalschutzes
- Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung
- Gebiete mit besonderer Erholungseignung

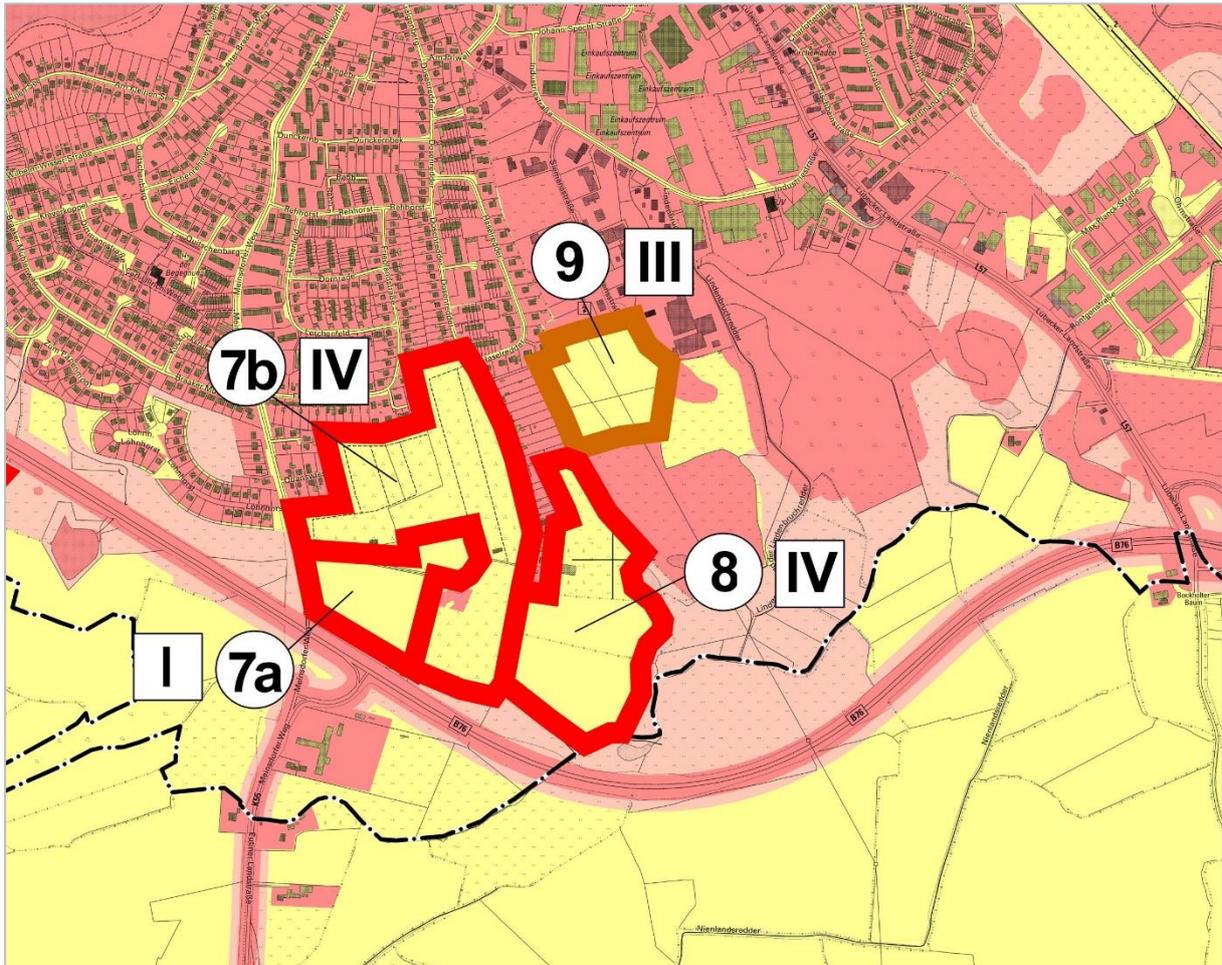


Abb. 20: Suchraum für gemischte Bauflächen Nr. 9

Nummer der Fläche = arabische Nummer im Kreis

Priorität der Fläche = römische Nummer im Quadrat

Für die Funktionen des Naturparks und den Tourismus haben diese Flächen zwischen der B 76 und dem Gewerbegebiet nur eine potenzielle Bedeutung.

Für die landschaftsgebundene Erholung hat der Suchraum Nr. 9 nur eine indirekte Bedeutung. Er ist nicht über Wege zugänglich und hat deshalb für die regionale Erholung nur eine potenzielle Bedeutung.

Bei der Ausweisung von gemischten Bauflächen im Suchraum Nr. 9 wäre hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege das Landesamt für Denkmalpflege einzubeziehen.

4.3 Tourismusflächenentwicklung

Die Tourismusflächensuchräume liegen sowohl innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Holsteinische Schweiz" als auch innerhalb des Regionalen Grünzuges. Gleichzeitig stellt der Landesentwicklungsplan 2010 (auch der 2. Entwurf des LEP 2020) die Flächen als "Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung" dar. Somit können sich bei einer Planung touristischer Vorhaben Konflikte ergeben, deren Ursache aufgrund der sich teilweise widersprechenden

Darstellungen bereits auf der raumordnerischen Ebene liegen. Hierfür müssen bei der Neuaufstellung des Regionalplans konfliktvermeidende Lösungen gefunden werden.

Die Fachverwaltung der Stadt Eutin hat unter Beteiligung der für den Tourismus verantwortlichen Stellen geeignete Räume und Standorte identifiziert, die zur Absicherung möglicher touristischer Infrastruktur- und Entwicklungsmaßnahmen in der Zukunft Bedeutung haben können. Im Vordergrund der Bewertung stand dabei zunächst die Eignung für eine jeweils beabsichtigte touristische Nutzung ohne Abwägung ggf. entgegenstehender Planaussagen. Allerdings knüpfen die vorgesehenen Orte regelmäßig an vorhandene Infrastrukturen an, ergänzen diese bzw. führen zu einer dauerhaften Aufwertung und Absicherung.

In einem Workshop gemeinsam mit den politischen Vertreterinnen und Vertretern des zuständigen Fachausschusses sind die Einzelflächen erörtert worden. Es besteht der gemeinsame Wunsch, diese Flächen vollständig im Zuge der Aufstellung des Regionalplans als Potenzialflächen für die touristische Entwicklung einzubringen und damit entsprechende Vorhaben künftig zu ermöglichen (vgl. Cima 2021: Seite 45³²).

4.3.1 Tourismusflächensuchraum Nr. 1

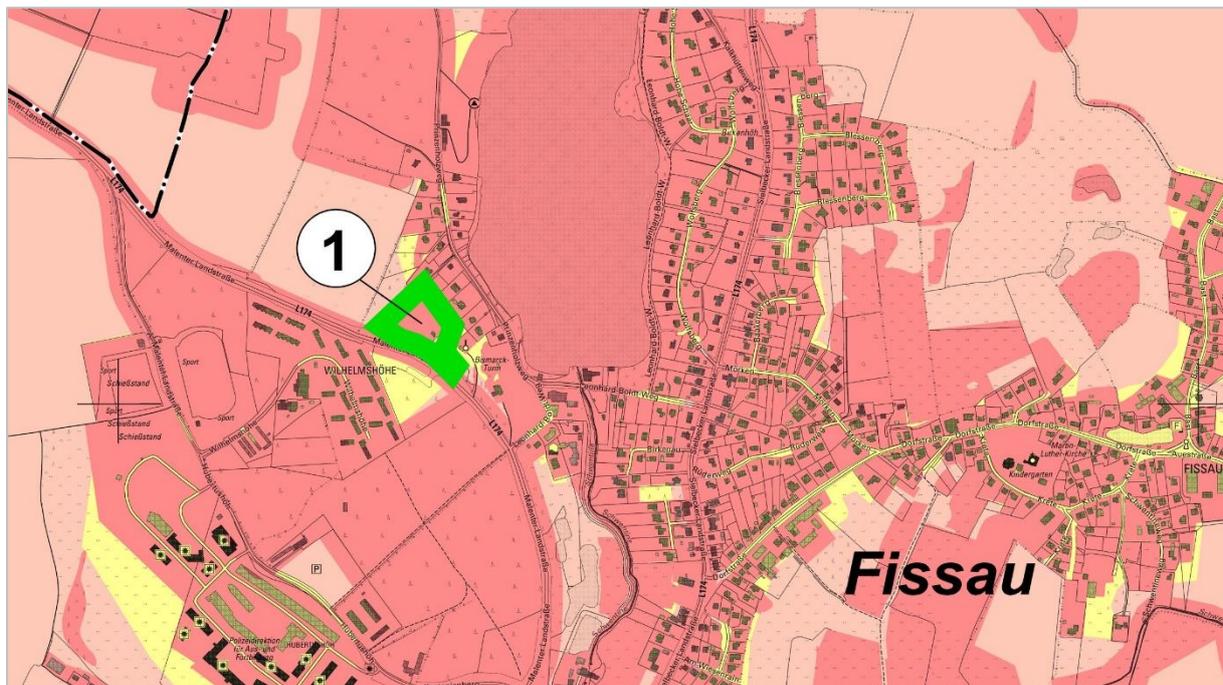


Abb. 21: Tourismusflächensuchraum Nr. 1

Der rd. 8 ha große Tourismusflächensuchraum Nr. 1 liegt in der weichen Tabuzone „Landschaftsschutzgebiet Holsteinische Schweiz“ (lt. Verordnung vom 10.06.1965). Für Vorhaben des Tourismus wäre eine Befreiung/Ausnahme von den LSG-Verboten erforderlich.

Von einer Tourismusentwicklung im Suchraum Nr. 1 wären folgende Abwägungskriterien betroffen:

³² CIMA Beratung + Management GmbH 2021: Ermittlung des Gewerbeflächen- und Wohnraumbedarfs sowie qualitative Betrachtung der zukünftigen touristischen Entwicklung in der Stadt Eutin bis 2035. Stand: 22.02.2021

- Naturpark
- Fördergebiet Vertragsnaturschutz
- Belange des Denkmalschutzes
- Charakteristischer Landschaftsraum
- Schwerpunktraum für Tourismus u. Erholung/Kernbereiche für Tourismus u./o. Erholung
- Gebiete mit besonderer Erholungseignung
- Regionale Grünzüge der Ordnungsräume

Eine Tourismusedwicklung im Suchraum Nr. 1 wäre auf ihre Verträglichkeit mit den Anforderungen des Naturparks und des charakteristischen Landschaftsraums auf der nachfolgenden Verfahrensebene (Bauleitplanung) zu überprüfen.

Der Verlust von Teilflächen des Gebiets mit besonderer Erholungseignung durch ein touristisches Vorhaben könnte durch Aufwertungen im LSG innerhalb von Maßnahmenflächen im Landschaftsplan der Stadt Eutin ausgeglichen werden.

Um im Suchraum Nr. 1 touristische Entwicklungen gemäß der Grundsätze und Ziele der Raumordnung (Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung) ermöglichen zu können, wäre eine Zurücknahme des regionalen Grünzugs bis zu den Grenzen des Suchraumes erforderlich. Damit lassen sich schon auf der Ebene des Regionalplans Konflikte verhindern, die sich durch möglicherweise gegensätzliche Funktionen des Schwerpunktraumes und des regionalen Grünzuges ergeben könnten.

Mögliche touristische Nutzung

Der in den Abbildungen 21 und 22 dargestellte Tourismusflächensuchraum Nr. 1 ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Sonderbaufläche Tourismus und als Grünfläche dargestellt. Westlich grenzt eine Waldfläche an die Sonderbaufläche.

Die Fläche wird bisher als Naturcampingplatz genutzt. Zwischen dem östlich angrenzenden Kaiser-Wilhelm-Turm und dem Naturcampingplatz besteht bisher keine Verbindung. Die Herstellung einer Verbindung wäre für eine städtebauliche Planung ein Ziel. Als weitere Zielsetzung kann eine Qualitätsverbesserung und Revitalisierung des Naturcampings gesehen werden.

Weiterhin wäre eine Zulassung von Tiny Houses innerhalb der Fläche zu prüfen, insbesondere bezüglich des Landschaftsschutzgebietes.



Abb. 22: Tourismusflächensuchraum Nr. 1 (grüne Umrandung)

4.3.2 Tourismusflächensuchraum Nr. 11

Der rd. 1 ha große Tourismusflächensuchraum Nr. 11 liegt in den weichen Tabuzonen „Landschaftsschutzgebiet Holsteinische Schweiz“ (lt. Verordnung vom 10.06.1965) und Biotopverbundsystem. Für Vorhaben des Tourismus wäre eine Befreiung/Ausnahme von den LSG-Verboten erforderlich.

Von einer Tourismusedwicklung im Suchraum Nr. 11 wären folgende Abwägungskriterien betroffen:

- Naturpark
- Belange des Denkmalschutzes
- Charakteristischer Landschaftsraum
- Schwerpunktraum für Tourismus u. Erholung/Kernbereiche für Tourismus u./o. Erholung
- Gebiete mit besonderer Erholungseignung
- Regionale Grünzüge der Ordnungsräume

Eine Tourismusedwicklung im Suchraum Nr. 11 wäre auf ihre Verträglichkeit mit den Anforderungen des Naturparks und des charakteristischen Landschaftsraums auf der nachfolgenden Verfahrensebene (Bauleitplanung) zu überprüfen.

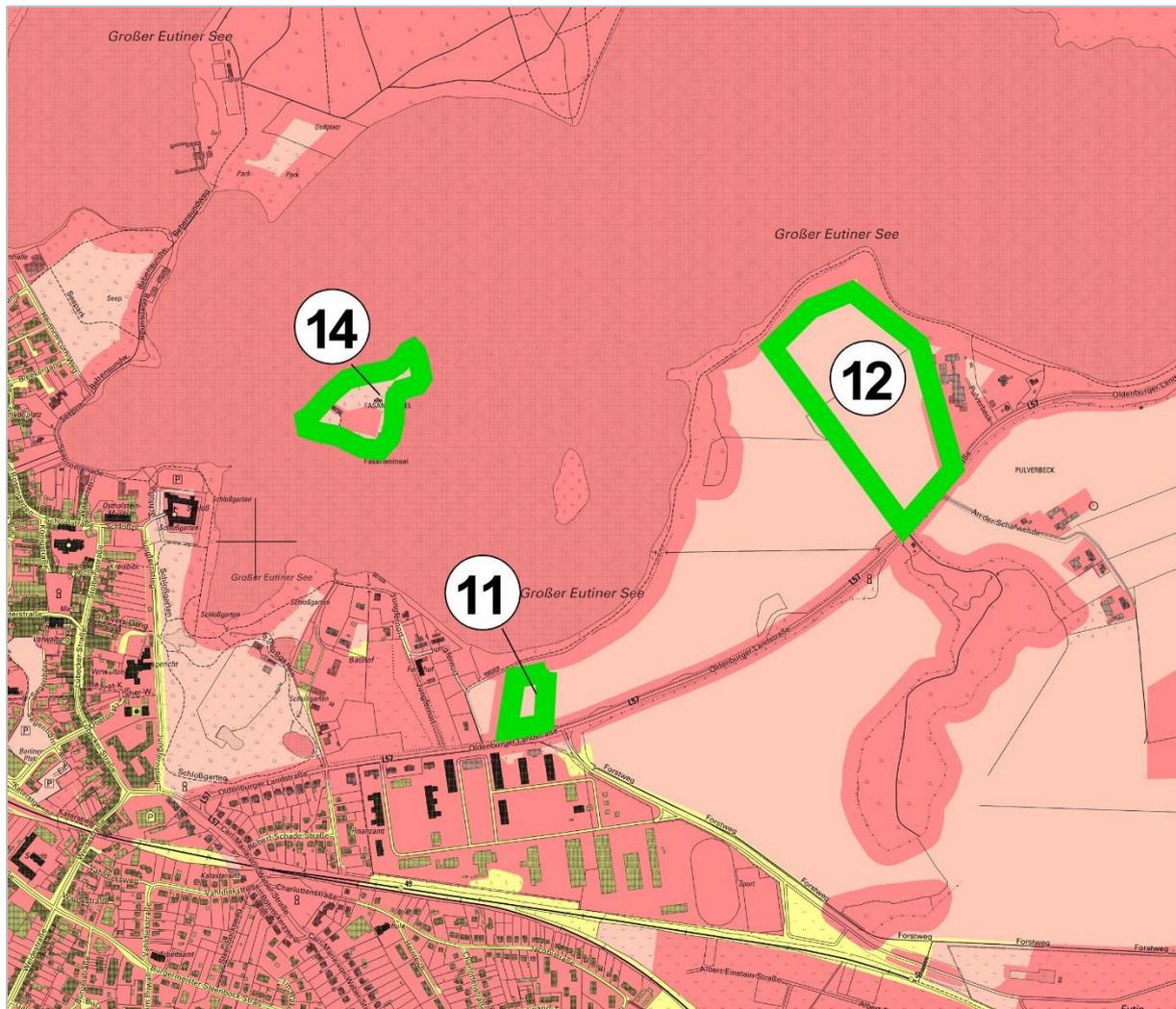


Abb. 23: Tourismusflächensuchraum Nr. 11

Der Verlust von Teilflächen des Gebiets mit besonderer Erholungseignung durch ein touristisches Vorhaben könnte durch Aufwertungen im LSG innerhalb von Maßnahmenflächen im Landschaftsplan der Stadt Eutin ausgeglichen werden.

Um im Suchraum Nr. 11 touristische Entwicklungen gemäß der Grundsätze und Ziele der Raumordnung (Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung) ermöglichen zu können, wäre eine Zurücknahme des regionalen Grünzugs bis zu den Grenzen des Suchraumes erforderlich. Damit lassen sich schon auf der Ebene des Regionalplans Konflikte verhindern, die sich durch möglicherweise gegensätzliche Funktionen des Schwerpunktraumes und des regionalen Grünzuges ergeben könnten.

Mögliche touristische Nutzung

Der in den Abbildungen 23 und 24 dargestellte Tourismusflächensuchraum Nr. 11 grenzt östlich an eine Fläche mit Klimawandelbäumen und an einen bestehenden Wohnmobilplatz mit 24 Stellplätzen und einem Servicegebäude. Zwischen den Klimawandelbäumen und dem Suchraum Nr. 11 liegt noch ein wassergebundener Fuß- und Radweg.



Abb. 24: Tourismusflächensuchraum Nr. 11 (grüne Umrandung)

Der bestehende Wohnmobilplatz verfügt über eine ideale Lage in unmittelbarer Nähe zum Großen Eutiner See. Die Qualität des Wohnmobilplatzes und des direkten Umfeldes, insbesondere des Sanitärhauses, ist als sehr hochwertig und gepflegt zu bewerten. Dies wird auch durch positive Rezensionen der Gäste bestätigt. Durch die gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie an Rad- und Wanderwege hat der Wohnmobilplatz eine sowohl natur- als auch stadtnahe Lage und bietet einen guten Ausgangspunkt für Ausflüge. Aufgrund der Nachfrage nach zusätzlichen Wohnmobilplätzen ist eine Erweiterung des bestehenden Angebotes erforderlich. Aufgrund der bestehenden Infrastruktur ist eine Erweiterung des bestehenden Platzes einer Neuanlage an anderer Stelle in ebenso attraktiver Lage im Stadtgebiet vorzuziehen. Ein neuer Standort in ebenfalls landschaftlich attraktiver Lage würde neue Konflikte bezüglich Naturschutz und Landschaftsbild hervorrufen.

4.3.3 Tourismusflächensuchraum Nr. 12

Der rd. 9 ha große Tourismusflächensuchraum Nr. 12 liegt in den weichen Tabuzonen „Landschaftsschutzgebiet Holsteinische Schweiz“ (lt. Verordnung vom 10.06.1965) und Biotopverbundsystem. Für Vorhaben des Tourismus wäre eine Befreiung/Ausnahme von den LSG-Verboten erforderlich.

Von einer Tourismusentwicklung im Suchraum Nr. 12 wären folgende Abwägungskriterien betroffen:

- Naturpark
- Fördergebiet Vertragsnaturschutz

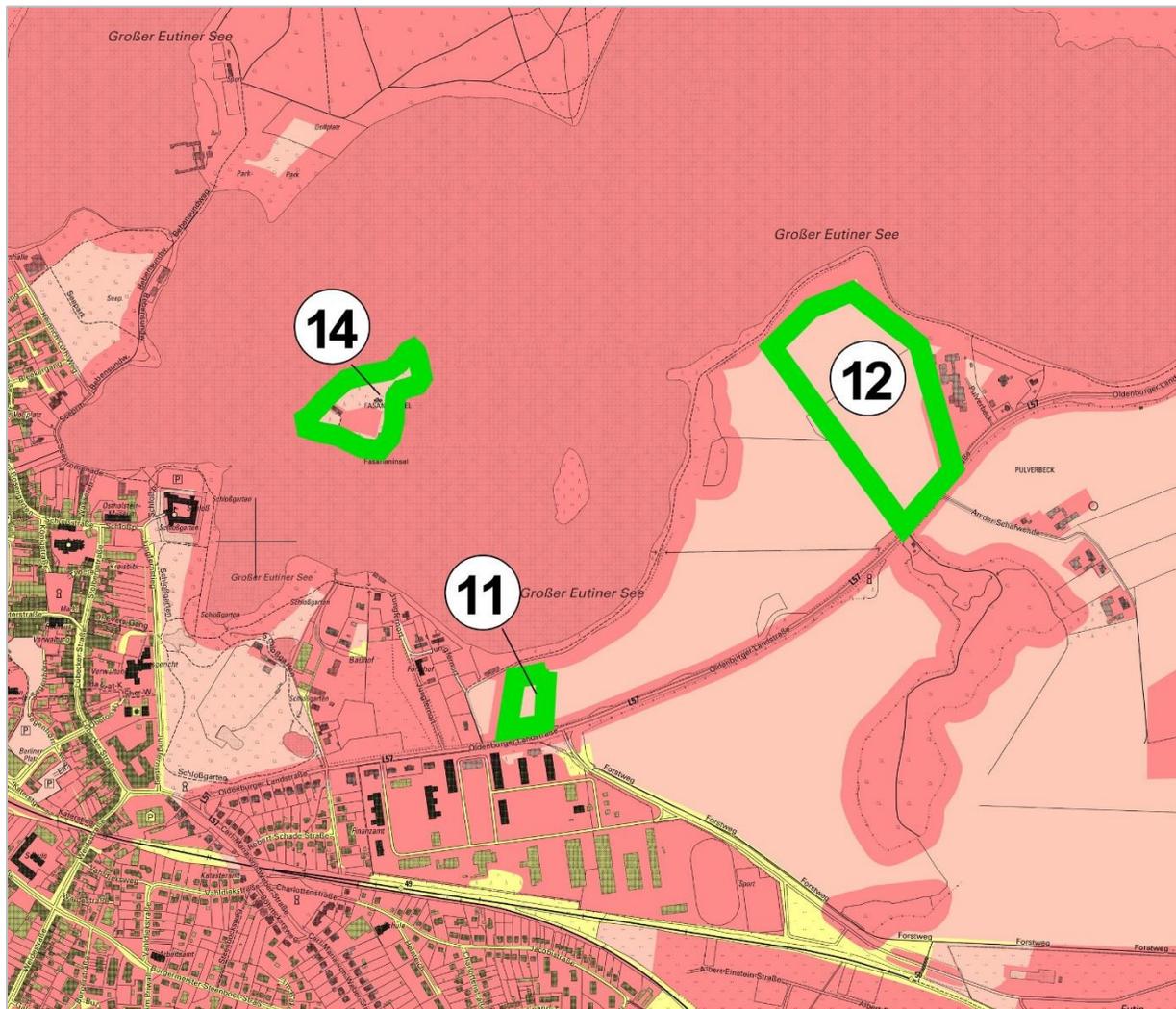


Abb. 25: Tourismusflächensuchraum Nr. 12

- Belange des Denkmalschutzes
- Charakteristischer Landschaftsraum
- Schwerpunktum für Tourismus u. Erholung/Kernbereiche für Tourismus u./o. Erholung
- Gebiete mit besonderer Erholungseignung
- Regionale Grünzüge der Ordnungsräume

Eine Tourismusentwicklung im Suchraum Nr. 12 wäre auf ihre Verträglichkeit mit den Anforderungen des Naturparks und des charakteristischen Landschaftsraums auf der nachfolgenden Verfahrensebene (Bauleitplanung) zu überprüfen.

Der Verlust von Teilflächen des Gebiets mit besonderer Erholungseignung durch ein touristisches Vorhaben könnte durch Aufwertungen im LSG innerhalb von Maßnahmenflächen im Landschaftsplan der Stadt Eutin ausgeglichen werden.

Um im Suchraum Nr. 12 touristische Entwicklungen gemäß der Grundsätze und Ziele der Raumordnung (Schwerpunktum für Tourismus und Erholung) ermöglichen zu können, wäre eine Zurücknahme des regionalen Grünzugs bis zu den Grenzen des Suchraumes erforderlich. Damit lassen sich schon auf der Ebene des Regionalplans Konflikte verhindern, die sich durch möglicherweise gegensätzliche Funktionen des Schwerpunktums und des regionalen Grünzuges ergeben könnten.

Mögliche touristische Nutzung

Grundsätzlich ist die Fläche am Pulverbeck für eine touristische Entwicklung gut geeignet, insbesondere vor dem Hintergrund, dass hier auf der rd. 9 ha großen Fläche eine gewisse Flächengröße dargestellt werden kann. Ein weiterer Vorteil ist die Lage inmitten der Natur. Es sollte festgehalten werden, dass Entwicklungen an diesem Standort zwingend darauf basieren, dass ein Seezugang zum Großen Eutiner See besteht. Aufgrund der isolierten Lage und der Entfernung zum Stadtzentrum wird hier eine Resortlösung für sinnvoll erachtet, sodass alle Infrastruktureinrichtungen (Gastronomie, Wellness, etc.) vor Ort angeboten werden.

Konzeptionell sollten die Themen Natur, Wasser und Nachhaltigkeit im Fokus stehen, um eine Entwicklung genehmigungsrechtlich zu ermöglichen.

Auf der in Abbildung 26 dargestellten Potenzialfläche ist ein hochwertiges Naturresort vorstellbar, z.B. nach dem dänischen Vorbild „Hvidebjerg Strand“. In diesem Konzept werden verschiedene Beherbergungstypen für sehr unterschiedliche Zielgruppen (Familien, Paare, Wellnessurlauber, usw.) angeboten. Diese variieren von eher klassischen Campingangeboten über mobile Einheiten / kleinen Ferienhäusern bis hin zu hochwertigen und modernen Apartments. Am See gibt es eine Badestelle und eine kleine Liegewiese. Die gesamte Infrastruktur (Gastronomie, Wellness, Spiel- und Spaßangebote für Kinder, weitere Aktivitäten) wird vor Ort angeboten. Es werden auch Aktivitäten wie Fahrradtouren oder kleine Wanderungen vom Resort aus organisiert und durchgeführt. Insgesamt entsteht dadurch der Charakter eines Ferienparks, der sich in die Umgebung und die umliegende Natur einfügt.

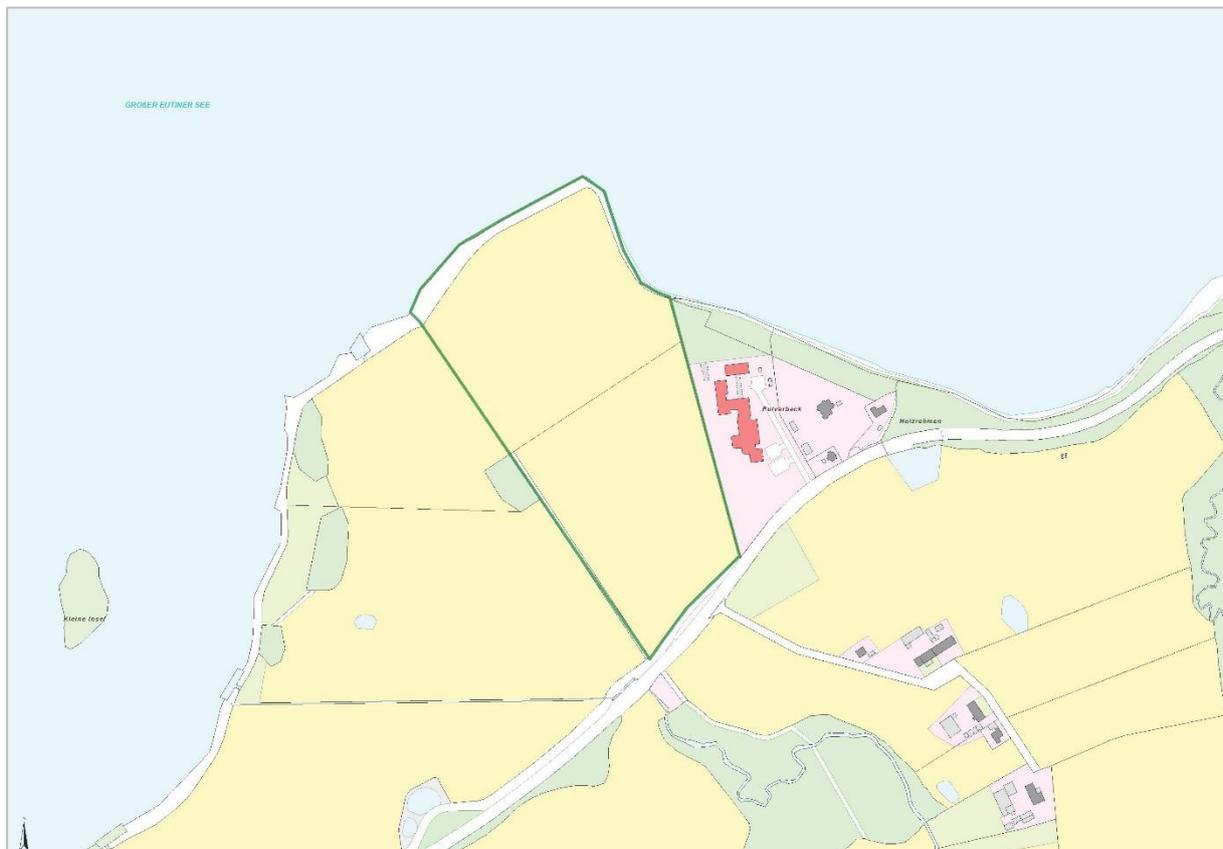


Abb. 26: Tourismusflächensuchraum Nr. 12 (grüne Umrandung)

4.3.4 Tourismusflächensuchraum Nr. 13

Der Tourismusflächensuchraum Nr. 13 liegt in der harten Tabuzone „Schutzstreifen an Gewässern“ und in der weichen Tabuzone „Landschaftsschutzgebiet Holsteinische Schweiz“ (lt. Verordnung vom 10.06.1965). Für Vorhaben des Tourismus wäre eine Befreiung/Ausnahme von den LSG-Verboten erforderlich.

Von einer Tourismusedwicklung im Suchraum Nr. 13 wären folgende Abwägungskriterien betroffen:

- Naturpark
- Belange des Denkmalschutzes
- Charakteristischer Landschaftsraum
- Schwerpunkttraum für Tourismus u. Erholung/Kernbereiche für Tourismus u./o. Erholung
- 200 m Abstand zu FFH-Gebieten

Eine Tourismusedwicklung im Suchraum Nr. 13 wäre auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets, mit den Anforderungen des Naturparks und des charakteristischen Landschaftsraums auf der nachfolgenden Verfahrensebene (Bauleitplanung) zu überprüfen.

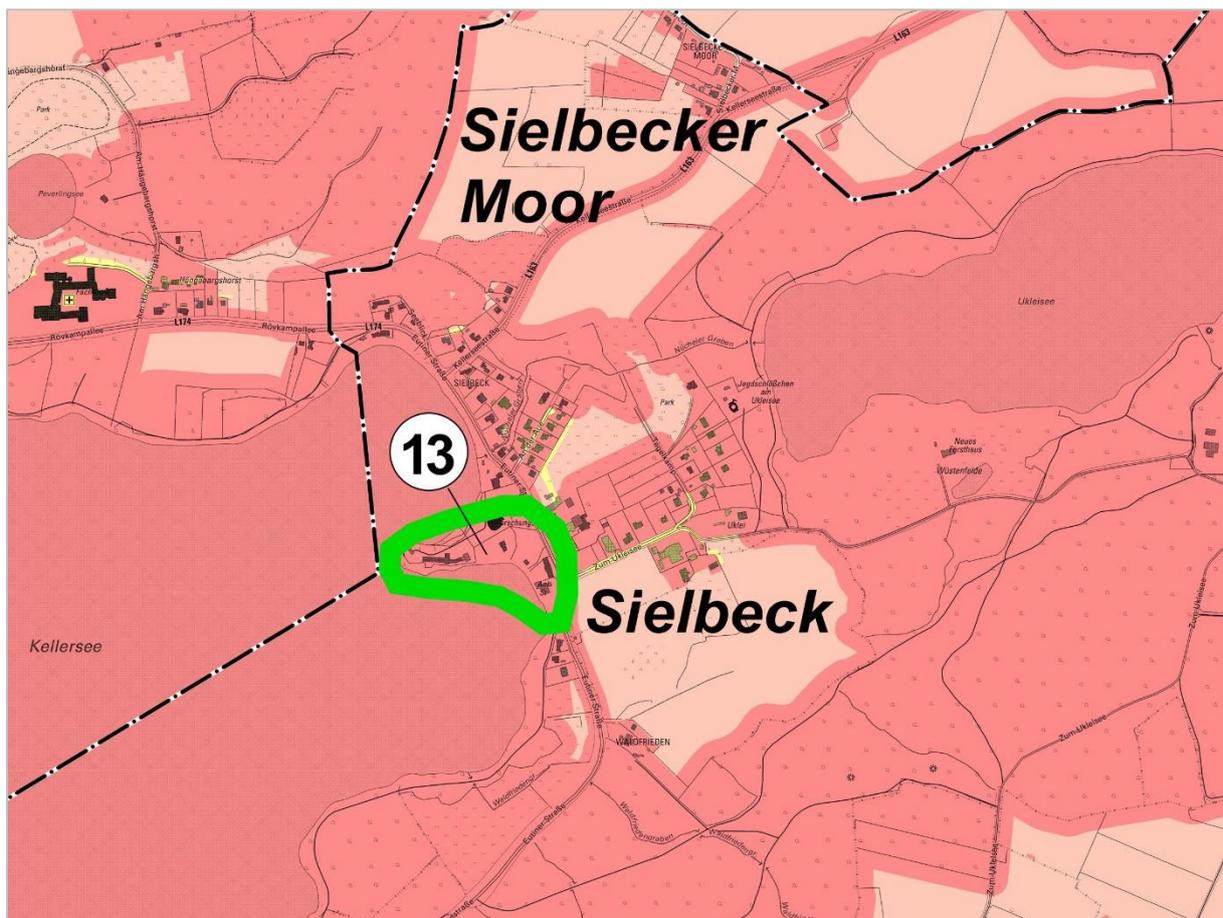


Abb. 27: Tourismusflächensuchraum Nr. 13

Der Verlust von Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes durch ein touristisches Vorhaben könnte durch Aufwertungen im LSG innerhalb von Maßnahmenflächen im Landschaftsplan der Stadt Eutin ausgeglichen werden.

Mögliche touristische Nutzung

Das Grundstück des Uklei Fährhauses in Sielbeck ist direkt am Kellersee gelegen, weshalb die Lage als äußerst attraktiv, ruhig und naturnah zu bezeichnen ist. Neben dem Hotel (22 Zimmer) und dem Restaurant bietet das Fährhaus Räumlichkeiten für Veranstaltungen mit bis zu 120 Personen. Weiterhin gehören eine große Seeterrasse, ein weitläufiger Hotelgarten mit Liegewiese am See und ein Badestrand zum Grundstück des Fährhauses, was ein insgesamt sehr potenzialreiches Ensemble ergibt. Ein weiteres Plus ist die vorteilhafte Ausrichtung des Grundstücks, wodurch von allen Zimmern Seeblick besteht. Insgesamt ist die Ausstattung des Hotel- und Gastronomiebetriebes in die Jahre gekommen.

Aufgrund der attraktiven und ruhigen Lage und seiner Größe wird für das Seegrundstück Entwicklungspotenzial gesehen.

Für ein Entwicklungsszenario wird neben dem Uklei Fährhaus auch das umliegende Grundstück des ehemaligen virologischen Zentrums mit in die Entwicklungsüberlegungen einbezogen. Das Uklei Fährhaus könnte die Funktion eines gastronomischen Betriebes mit öffentlicher Zugänglichkeit beibehalten. Das eigentliche Hotel könnte auf der Halbinsel des ehemaligen virologischen Zentrums entstehen, dies insbesondere unter Nutzung der bestehenden Bebauungsstruktur. Ergänzende Infrastrukturen könnten insbesondere Wellness-/Retreat-Einrichtungen sowie großzügige Hotel-Apartments darstellen. In der Gesamtkonzeption könnte die Nähe zur Natur und zum Wasser eine elementare Rolle spielen (Themen: Ruhe, Meditation, Fasten, Yoga etc.).

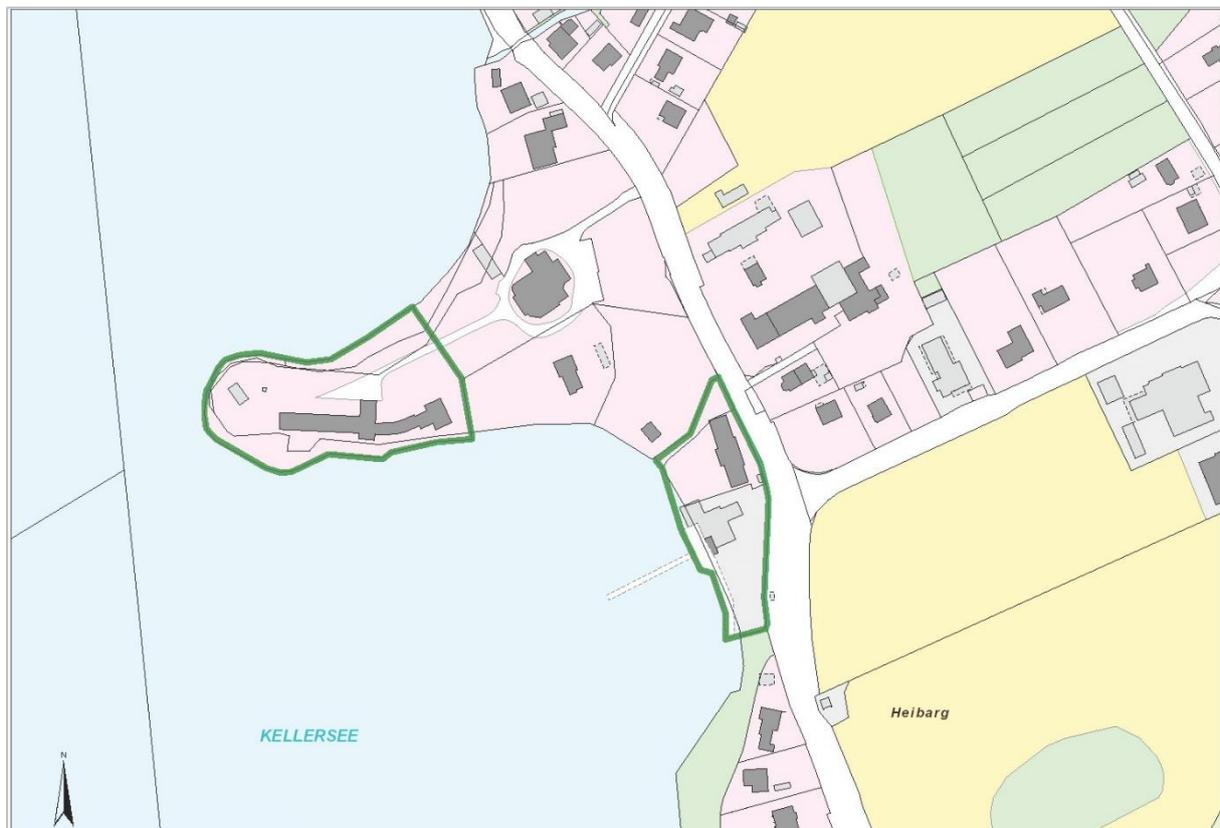


Abb. 28: Tourismusflächensuchraum Nr. 13 (grüne Umrandungen)

4.3.5 Tourismusflächensuchraum Nr. 14

Die "Fasaneninsel" als Tourismusflächensuchraum Nr. 14 liegt in der weichen Tabuzone „Landschaftsschutzgebiet Holsteinische Schweiz“ (lt. Verordnung vom 10.06.1965). Für Vorhaben des Tourismus wäre eine Befreiung/Ausnahme von den LSG-Verboten erforderlich.

Von einer Tourismusentwicklung im Suchraum Nr. 14 wären folgende Abwägungskriterien betroffen:

- Naturpark
- klimasensitive Böden
- Belange des Denkmalschutzes
- Charakteristischer Landschaftsraum
- Schwerpunkttraum für Tourismus u. Erholung/Kernbereiche für Tourismus u./o. Erholung
- Gebiete mit besonderer Erholungseignung

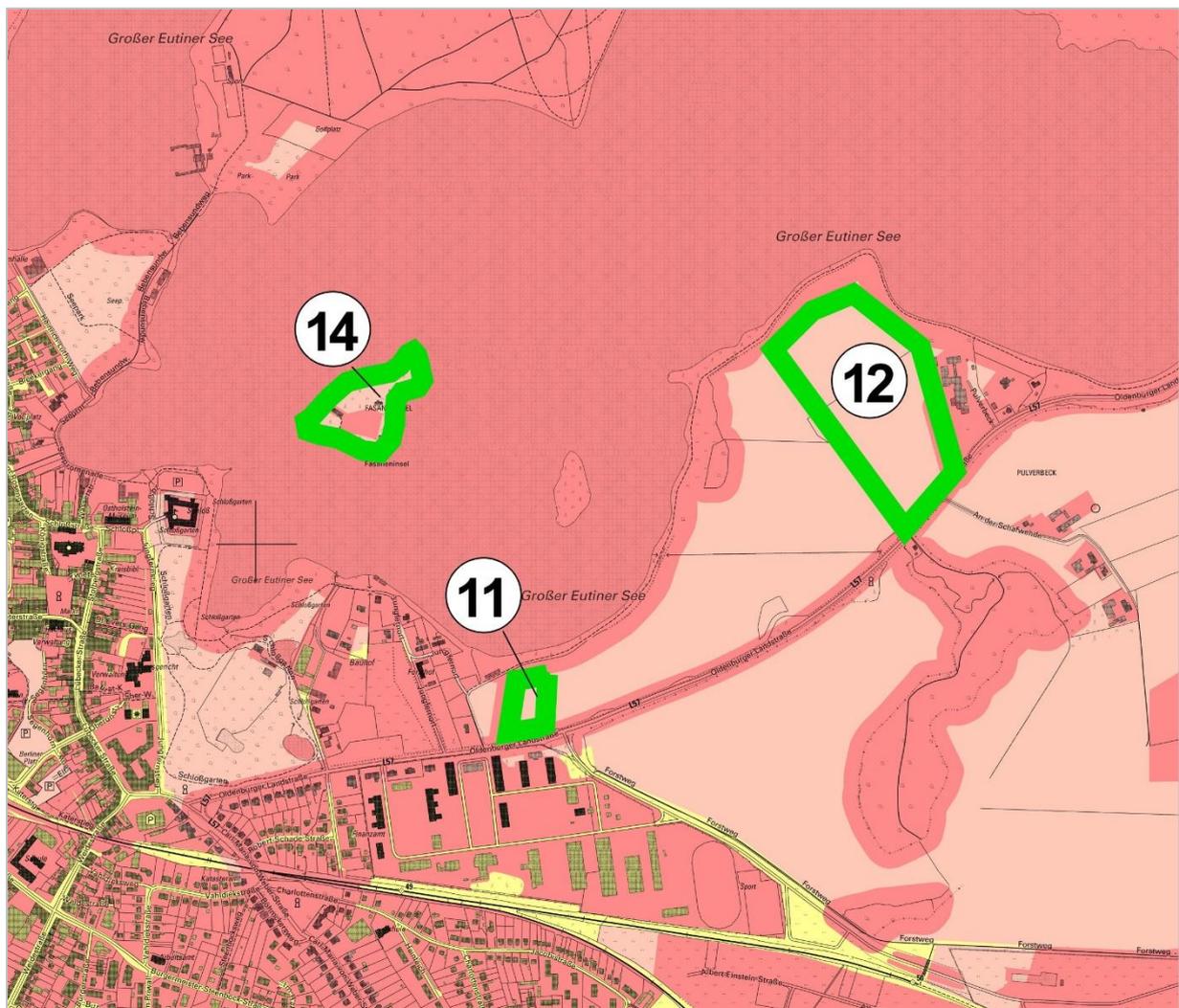


Abb. 29: Tourismusflächensuchraum Nr. 14

Eine Tourismusentwicklung im Suchraum Nr. 14 wäre auf ihre Verträglichkeit mit den Anforderungen der anstehenden klimasensitiven Böden, des Naturparks und des charakteristischen Landschaftsraums auf der nachfolgenden Verfahrensebene (Bauleitplanung) zu überprüfen.

Der Verlust von Teilflächen des Gebiets mit besonderer Erholungseignung durch ein touristisches Vorhaben könnte durch Aufwertungen im LSG innerhalb von Maßnahmenflächen im Landschaftsplan der Stadt Eutin ausgeglichen werden.

Mögliche touristische Nutzung

Die Fasaneninsel mit ihrer rund 2 ha großen Fläche ist mit diversen reetgedeckten Gebäuden bebaut. Die auf der Insel befindlichen Gebäude (Wohnhaus und Verwalterhaus, datiert um 1850) sind als Kulturdenkmale mit besonderem Wert (Einzeldenkmale) eingestuft und in der Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein eingetragen. Der Schutz umfasst jeweils die gesamten Gebäude. Zudem sind die Gebäude – wie auch die Insel – Bestandteile der Sachgesamtheit Eutiner Schloss (Ensemble). Die Insel selbst ist als Gründenkmal eingetragen.

Laut der vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2013 gilt die Insel als identitätsstiftende Besonderheit für Eutin und als besonderer Ort zur Erhaltung und Sicherung. Sie liegt dementsprechend im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“, welches als Satzung am 20.01.2014 in Kraft getreten ist.

Des Weiteren ist das Gebiet Bestandteil der Erhaltungssatzung der Stadt Eutin. Die Satzung dient der Erhaltung des Ortsbildes und der strukturellen Stadtgestalt von historisch wertvollen Anlagen.

Die nachhaltigen Nutzungsinteressen der Stadt Eutin liegen in erster Linie darin, die Insel nach vielen Jahrzehnten für die breite Öffentlichkeit zugänglich zu machen sowie die kulturhistorisch bedeutenden Strukturen zu erhalten. Neben dem Schutz der baulichen Anlagen geht es außerdem um die Erhaltung und Revitalisierung der ebenfalls denkmalgeschützten Grünanlage.

Die öffentliche Zugänglichkeit zu touristischen und soziokulturellen Zwecken soll in einem für das Kultur- und Gründenkmal verträglichen Rahmen stattfinden. Vorgesehen ist ein behutsamer Tourismus in einem denkmal- und naturschutzverträglichen Ausmaß, da die Insel, neben dem besonderen Denkmalstatus zudem ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet gemäß § 15 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein ist.

Um den Zugang zur Insel möglich zu machen, ist das Vorhandensein eines Bootssteiges sowie einer Kanueinsatzstelle erforderlich. Eine Versorgungsmöglichkeit der Besucher vor Ort, z.B. im Rahmen eines kleinen Kiosks mit anhängigen Toiletten (z.B. Komposttoiletten) ist wünschenswert.

Unter gartendenkmalpflegerischen und archäologischen Gesichtspunkten bietet sich die Chance, stadt- und kulturhistorisch wertvolle Befunde sicherzustellen und der Allgemeinheit zugänglich zu machen. Diese Befunde könnten in Teilbereichen der bestehenden Gebäude ausgestellt werden. Somit würde die Fasaneninsel den Status eines Außenpostens des Ostholsteinmuseums erhalten. Das Museum könnte somit auch Ausgangspunkt von Gruppenführungen auf die Insel sein.

Um die Vor-Ort-Betreuung der Besucher zu garantieren sowie zur Ausübung einer gewissen Kontrolle des Geschehens auf der Insel, ist die Einrichtung einer FSJ/FÖJ-Stelle angedacht. Entsprechende Versorgungsmöglichkeiten sind dementsprechend einzurichten.

Die Anzahl der Besucher auf der Insel soll in einem verträglichen, kontrollierten Rahmen gehalten werden. Zu diesem Zweck ist es denkbar, die touristische Nutzung in erster Linie im Rahmen von Gruppenführungen anzubieten. Zudem ist eine zeitliche Besuchsbeschränkung sowohl tages- als auch jahreszeitabhängig einzurichten. Diese muss sich u.a. auch nach Brutzeiten und ähnlichen Belangen der Inselfauna richten. Zudem muss geprüft werden, ob es Orte auf der Insel gibt, die aus verschiedenen Gründen (z.B. Naturschutz) nicht betreten werden sollten. In diesen Bereichen wären ggf. Zugangsbeschränkungen vorzunehmen.



Abb. 30: Tourismusflächensuchraum Nr. 14 (grüne Umrandung)

5 FAZIT FÜR DIE GEWERBLICHE ENTWICKLUNG

Hinsichtlich des von der Cima ermittelten Gewerbeflächen-Nettobedarfs (Nachfrageüberhang) von 8,91 ha³³ bzw. 11,82³⁴ ha bis 2035 ergibt sich unter den Voraussetzungen, dass

- die Nachbarschaft des Suchraumes Nr. 10 (als Teil des interkommunalen Gewerbegebietes Eutin/Süsel) zum FFH-Gebiet keine Abstandsflächen innerhalb des Suchraumes erfordert und
- unter Einbeziehung vorhandener Baulandpotenziale (Unternehmenspark Holsteinische Schweiz, Gewerbegebiet Industriestraße, Erweiterung Gewerbegebiet Röntgenstraße)

bis 2035 ein Angebotsüberhang an gewerblich nutzbaren Netto-Flächen von 4,92³³ ha bzw. 2,01 ha³⁴ (siehe Tab. 1).

³³ Szenario A = Auswertung langer Beobachtungszeitraum (2010 bis 2019)

³⁴ Szenario B = Auswertung kurzer Beobachtungszeitraum (2016 bis 2019)

Die Stadt Eutin verfügt aktuell noch über geringe Potenziale, wobei die erfassten Flächen alle reserviert sind oder ungünstige Voraussetzungen aufweisen bzw. vom privaten Eigentümer nicht zu aktuellen Marktpreisen angeboten werden. Erst mittel- bis langfristig kann sich diese Knappheit aufgrund der Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebiets entspannen.

Um langfristig keinen Engpass in der Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen zu erleben, wird im vorliegenden Entwicklungskonzept neben dem Suchraum Nr. 10 ein weiterer, für die Entwicklung geeigneter Gewerbeflächensuchraum dargestellt: Suchraum Nr. 5. Diese Vorgehensweise erscheint insofern zweckmäßig und berechtigt, als die vorhandenen Flächenansätze des Unternehmenspark Holsteinische Schweiz nach der aktuell angestrebten Erweiterung vollständig ausgeschöpft und nicht mehr erweiterbar sind.

Tab. 1: Bilanzierung von Gewerbeflächenbedarf bis 2035 mit den vorhandenen Potenzialen³⁵

Szenario A* Bilanz 2035	Szenario B* Bilanz 2035
Absoluter Gewerbeflächenbedarf, ha, netto	
8,91	11,82
Baulandpotenziale, ha, netto	
2,35	
1. Flächenbilanz, ha, netto	
-6,56 (Nachfrageüberhang)	-9,47 (Nachfrageüberhang)
FNP-Potenzial	
11,48	
2. Flächenbilanz, ha, netto	
+4,92 (Angebotsüberhang)	+2,01 (Angebotsüberhang)

* Szenario A = Auswertung langer Beobachtungszeitraum (2010 bis 2019)

Szenario B = Auswertung kurzer Beobachtungszeitraum (2016 bis 2019)

Unter dieser Voraussetzung sind die beiden in Ziffer 4.1 behandelten potenziellen Gewerbeflächen als langfristige Gewerbeflächenentwicklung zu betrachten. Bei einer möglichen eingeschränkten Flächennutzung des Suchraumes Nr. 10 muss auf den Suchraum Nr. 5 südlich der B 76 bereits in dem Zeitraum bis 2035 ein planungsrechtlicher Zugriff möglich sein.

³⁵ CIMA Beratung + Management GmbH 2021: Ermittlung des Gewerbeflächen- und Wohnraumbedarfs sowie qualitative Betrachtung der zukünftigen touristischen Entwicklung in der Stadt Eutin bis 2035. Stand: 22.02.2021

6 FAZIT FÜR DIE ENTWICKLUNG VON WOHNFLÄCHEN UND GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN

In Cima 2020³⁶ heißt es im Fazit zur Einschätzung des Wohnraumbedarfs bis 2035: "Final muss festgehalten werden, dass die im Stabilisierungsszenario ermittelten Bedarfe auch bei Inanspruchnahme aller vorhandenen Innenentwicklungspotenziale nicht gedeckt werden können. Den Bedarfen von 474 WE, inklusive der empfohlenen Entwicklungsreserve von 30% 616 WE, stehen aktuell lediglich 66 geeignete Baugrundstücke gegenüber." Hierdurch ergibt sich bis 2035 ein zu entwickelnder Wohnraumbedarf von 550 Wohneinheiten.

Für eine Gegenüberstellung des ermittelten Bedarfs von 550 Wohneinheiten und der innerhalb der Suchräume möglichen Entwicklung von Wohneinheiten hat das Büro Cima in folgender Tabelle die in den einzelnen Suchräumen für Wohnflächen und gemischten Bauflächen umsetzbaren Wohneinheiten überschlägig ermittelt.

Tab. 2: Berechnung der Wohneinheiten in den Suchräumen für Wohnflächen und gemischte Bauflächen³⁷

Stadt	Suchraum Nr.	Größe in ha, brutto	Größe in ha, netto	Baugrundstücke	alle WE (Baugrundstück * Anteil MFH)
Eutin	2	3,00	2,31	29	33
	3	7,50	5,77	72	83
	4	19,00	14,62	183	210
	6	17,00	13,08	163	188
	7a	5,00	3,85	48	55
	7b	14,00	10,77	135	155
	8	9,00	6,92	87	100
	9	2,00	1,54	19	22
Summe		76,50	58,8	736	846

Anmerkungen zur Tabelle 2:

- Die in Tabelle 2 genannten Suchräume für Wohnflächen und gemischte Bauflächen entsprechen den Nummern in Abbildung 6.
- Wohnflächensuchraum = Nr. 2, 4, 6, 7a, 7b, 8
- Suchraum für gemischte Bauflächen = Nr. 3, 9
(Hälfte der ermittelten Fläche ist als Wohnraum berechnet)

³⁶ CIMA Beratung + Management GmbH 2021: Ermittlung des Gewerbeflächen- und Wohnraumbedarfs sowie qualitative Betrachtung der zukünftigen touristischen Entwicklung in der Stadt Eutin bis 2035. Stand: 22.02.2021

³⁷ Angaben von Cima Beratung + Management GmbH. Stand: 18.02.2021

Annahmen zur Berechnung der Wohneinheiten aus den Siedlungsflächensuchräumen in Tabelle 2:

- Abschlag von rd. 30 Prozent der Bruttofläche für Erschließungsanlagen, Grün- und Gemeinbedarfsflächen, Ausgleich etc. angenommen
- Die durchschnittliche Größe eines Baugrundstücks beträgt 800 qm.
- Der Anteil der Mehrfamilienhäuser beträgt 15%. Der Faktor von 1,15 wird dementsprechend auf die Baugrundstücke aufgeschlagen.
- Die Ergebnisse sind nur als grobe Richtwerte zu verstehen.

Gemäß Tabelle 2 ist innerhalb der Suchräume für Wohnflächen und gemischte Bauflächen ein Angebot von überschlägig 846 Wohneinheiten möglich. Unter Abzug des ermittelten Bedarfs von 550 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 ergibt sich in der Summe aller Suchräume ein Überhang von 296 Wohneinheiten.

Auf der Basis dieses Ergebnisses hat sich die Stadt Eutin dafür entschieden, den Suchräumen für Wohnflächen und gemischte Bauflächen Prioritäten zuzuordnen. Die Zuordnung ist in folgender Tabelle aufgelistet und in Abbildung 6 dargestellt.

Tab. 3: Wohnflächen und gemischte Bauflächen mit zugeordneten Prioritäten

Priorität	Nummer der Fläche*	Nutzung
I	2	Wohnfläche
I	7a	Wohnfläche
II	4	Wohnfläche
III	3	gemischte Baufläche
III	9	gemischte Baufläche
IV	8	Wohnfläche
IV	7b	Wohnfläche
V	6	Wohnfläche

* Nummer der Flächen siehe Abbildung 6

Die Umsetzung dieser nach Prioritäten geordneten Flächenentwicklung kann nur dann eingehalten werden, wenn die jeweiligen Flächeneigentümer eine Bereitschaft zur Veräußerung in Aussicht stellen. Infolgedessen möchte die Stadt Eutin für die Deckung des Wohnraumbedarfs bis 2035 mit dem Suchraum Nr. 6 südlich der B 76 bei der Umsetzung im Bedarfsfall flexibel reagieren können, damit auch bei einer nicht Verfügbarkeit anderer Flächen nördlich der B 76 bis 2035 innerhalb des Stadtgebietes bedarfsgerecht Wohnflächen zur Verfügung stehen.

Der Suchraum Nr. 6 ist mit dem Anschluss an die Braaker Landstraße im Westen und dem für Fußgänger und Radfahrer geeigneten "Alten Braaker Mühlenweg" im Osten verkehrlich gut an das Stadtgebiet und an die B 76 angebunden.

7 FAZIT FÜR DIE TOURISTISCHE ENTWICKLUNG

Hinsichtlich der touristischen Entwicklungsräume sind die in Ziffer 4.3 beschriebenen Tourismusvorhaben einerseits auf ihre Verträglichkeit mit beispielsweise den Anforderungen des Landschaftsschutzgebiets auf der nachfolgenden Verfahrensebene (Bauleitplanung) zu überprüfen. Andererseits wäre in den Suchräumen Nr. 1, 11, 12, 13 und 14 eine Zurücknahme des regionalen Grünzugs bis zu den Grenzen des Suchraumes erforderlich. Damit lassen sich schon auf der Ebene des Regionalplans Konflikte verhindern, die sich durch gegensätzliche Funktionen des Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung und des regionalen Grünzuges ergeben könnten.

8 QUELLENVERZEICHNIS

CIMA Beratung + Management GmbH 2020: Ermittlung des Gewerbeflächen- und Wohnraumbedarfs sowie qualitative Betrachtung der zukünftigen touristischen Entwicklung in der Stadt Eutin bis 2035 (Stand: 15.12.2020).

Digitale Topographische Karte 1:5.000.

Google Maps Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Stand: 10.12.2020.

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein 2010: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.

Kreis Ostholstein 2017: Ausgleichsflächenmanagement.

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume 2020: Naturschutz – Fördergebiete Vertragsnaturschutz. URL: <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php> (Stand: 28.05.2020).

Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH 2020: Vertragsnaturschutz. URL: <https://www.lgsh.de/vertragsnaturschutz/vertragsnaturschutz/> (Stand: 06.02.2020).

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III.

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration 2018: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein. Entwurf 2018 – Fortschreibung.

Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999.

Ministerkonferenz für Raumordnung 2006: Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland, verabschiedet am 30.06.2006.

Stadt Eutin (2005): Landschaftsplan Eutin.

Stadt Eutin (2006): Flächennutzungsplan der Stadt Eutin.

UmweltPlan GmbH Stralsund 2016: Erarbeitung einer fachlichen Grundlage zur Abgrenzung von charakteristischen Landschaftsräumen als Ausschlussflächen für die Windenergienutzung.

9 ANHANG

9.1 Bewertungsmatrix der Tabu- und Abwägungskriterien

Quellen	Kriterien	Aus-schluss		Abwägung
		hart	weich	
Digitale Topografische Karte 1 : 5.000	Bebauung	hart		
Digitale Topografische Karte 1 : 5.000	Straßenverkehrsflächen / Festplatz / Wohnmobilplatz	hart		
Digitale Topografische Karte 1 : 5.000	Öffentliche Parkflächen		weich	
Digitale Topografische Karte 1 : 5.000	Marktplatz	hart		
Digitale Topografische Karte 1 : 5.000	Friedhof		weich	
Digitale Topografische Karte 1 : 5.000	Sportplätze	hart		
Ausgleichsflächenmanagement 2017	Kompensationsflächen, Eignungsflächen für Naturschutz und Kompensation, Suchräume für Kompensationsflächen			x
Ausgleichsflächenmanagement 2017	Ökokontoflächen		weich	
Landesentwicklungsplan 2018 Entwurf	Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung			x
Regionalplan III 2020 Windenergie	Naturparke			x
Regionalplan III 2020 Windenergie	Belange des Denkmalschutzes			x
Regionalplan III 2020 Windenergie	Biotopverbundsystem		weich	
Regionalplan III 2020 Windenergie	Landschaftsschutzgebiete		weich	
Regionalplan III 2020 Windenergie	Wald	hart		
Regionalplan III 2020 Windenergie	Gesetzlich geschützte Biotope	hart		
Regionalplan III 2020 Windenergie	Gewässer	hart		
Regionalplan III 2020 Windenergie	Straßenrechtliche Anbauverbotszone	hart		
Regionalplan III 2020 Windenergie	Straßenrechtliche Anbaubeschränkungszonen an Bundesautobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen		weich	
Regionalplan III 2020 Windenergie	200 m Abstand zu FFH-Gebieten			x
Regionalplan III 2020 Windenergie	Charakteristischer Landschaftsraum			x
Regionalplan III 2020 Windenergie	Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung, Kernbereiche für Tourismus und/oder Erholung			x
Regionalplan III 2020 Windenergie	Regionale Grünzüge der Ordnungsräume			x
Regionalplan III 2020 Windenergie	Gebiet zur Unterschutzstellung als NSG vorgeschlagen		weich	
Regionalplan III 2020 Windenergie	FFH-Gebiete	hart		
Flächennutzungsplan	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		weich	
Flächennutzungsplan	Kiesabbau	hart		
Bebauungspläne	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		weich	
Bebauungspläne	Bauflächen	hart		
Landschaftsrahmenplan III 2020	Trinkwasserschutzgebiet, geplant			x
Landschaftsrahmenplan III 2020	Gebiet, das Voraussetzungen für Unterschutzstellung als LSG erfüllt			x
Landschaftsrahmenplan III 2020	Gebiet mit besonderer Erholungseignung			x

Landschaftsrahmenplan III 2020	Klimasensitiver Boden			x
Landschaftsplan 2005	Vorschlag geschützter Landschaftsbestandteil		weich	
Landschaftsplan 2005	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		weich	
Umweltatlas	Fördergebiete Vertragsnaturschutz			x