

# Stadt Eutin

Kreis Ostholstein

## Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14

Gebiet: Teilbereich I: Westlich der Bahnlinie Lübeck-Kiel zwischen der Elisabethstraße und der Bahnlinie, östlich der Bahnlinie Lübeck-Kiel, westlich der Albert-Mahlstedt-Straße und südlich der Plöner Straße

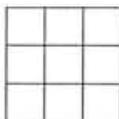
Teilbereich II: Östlich des Jungfernstiegs einschließlich des Geländes des Schlossplatzes sowie des Schlossareals mit Schlossgarten und einschließlich des Wohngebietes zwischen der Oldenburger Landstraße, der Bahnlinie Lübeck-Eutin, der C.-M.-von Weber-Straße und des Bundeswehrgeländes

## Begründung mit Umweltbericht

Planstand:  . Satzungsausfertigung



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de  
www.planlabor.de

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
1.4.	Plangebiet.....	4
2.	Umweltbericht .....	6
2.1.	Einleitung .....	6
2.1.1.....	Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	6
2.1.2.....	Prüfung der betroffenen Belange.....	7
2.1.3.....	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne.....	10
2.2.	Zusammenfassung .....	10
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	11
4.	Planinhalt.....	11
4.1.	Städtebau .....	11
4.2.	Verkehrliche Erschließung .....	12
4.3.	Immissionen.....	13
4.4.	Archäologie und Denkmalpflege .....	13
5.	Ver- und Entsorgung .....	15
6.	Kosten.....	16
7.	Schutzgebiete .....	16
8.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	17
9.	Billigung der Begründung.....	17

Anlage: Übersichtsplan mit der Darstellung des rechtsverbindlichen Innenstadtbebauungsplanes  
Themenkarten mit der planerischen Bewertung der Entwicklungspotentiale und des Gebietscharakters

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Anlass für eine Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 ist die Schaffung von Nachverdichtungspotenzialen zur Wohnraumentwicklung im innerstädtischen Kernstadtbereich und in der bebauten Peripherie des Schlossgartens sowie der Verzicht auf bauleitplanerische Regelungen in den Bereichen des Schlossensembles. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 verzichtet die Stadt Eutin künftig in dem überplanten Bereich auf die strikte Beibehaltung der planerischen Zielsetzung der 1970er-Jahre mit der klar strukturierten Umsetzung der damaligen Rahmenplanung.

Bei der Betrachtung des mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 14 überplanten Innenstadtbereiches von Eutin ist festzustellen, dass für einen Großteil der dort planerisch geordneten Flächen zwischenzeitlich neue Bebauungspläne rechtsverbindlich gelten. Mit diesen umfangreichen partiellen Neuordnungen der städtebaulichen Zielsetzung für die Eutiner Innenstadt bei teilweiser Mehrfachüberplanung der Stadträume weicht die Stadt Eutin bereits seit längerem von der Planungssystematik aus dem Ende der 1970er Jahre als planerischen Grundgedanken ab und orientiert sich an den zeitgemäßen Bedürfnissen des Stadumbaues und der Stadterneuerung. Zur Klarstellung des bauleitplanerisch neu gefassten Bereiches des Ursprungsbebauungsplanes liegt der Begründung ein Übersichtsplan mit der Darstellung des rechtsverbindlichen Innenstadtbauungsplanes als Anlage bei. Diese überplanten Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 14 werden nicht in die vorliegende Teilaufhebung des B 14 einbezogen, da dies durch die bereits erfolgte Überplanung der Bereiche obsolet ist.

Nach Rechtskraft der Teilaufhebung erfolgt künftig in diesen innerstädtischen Bereichen die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Basis des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Weiterhin hat die Stadt Eutin für den innerstädtischen Bereich eine Erhaltungs- und eine Sanierungssatzung erarbeitet, die am 18.12.2013 von der Stadtvertretung beschlossen und am 20.01.2014 gem. § 143 BauGB bekanntgemacht wurden. Diese beiden städtebaulichen Instrumente sind zusätzlich für eine Beurteilung der Bebauung innerhalb des Aufhebungsbereiches anzuwenden, sofern sich diese innerhalb des genannten Geltungsbereichs befinden.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Der Landesentwicklungsplan 2010 weist Eutin die Funktion als Mittelzentrum, eingebunden in einen Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zu. Teilweise wird dieser Umgebungsbereich von dem Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung überlagert.

In der Regionalplanung 2004 ist Eutin als Mittelzentrum nachrichtlich übernommen worden. Die Stadt Eutin befindet sich eingebunden in die Ausweisung als Gebiet mit

besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung in zentraler Lage der Holsteinischen Schweiz. Nördlich schließt sich an die bebaute Ortslage von Eutin bzw. an den Großen Eutiner See ein regionaler Grünzug an, der Eutin mit der Holsteinischen Schweiz vernetzt.

Im Landschaftsplan ist die bebaute Innenstadt weitgehend von den differenzierten Flächendarstellungen ausgenommen und zusammengefasst als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Lediglich für den Schlossgarten erfolgt eine gesondert hervorgehobene Darstellung als „Grünfläche“ sowie als Gartendenkmal mit integrierten Einzelstandorten von archäologischen Denkmälern. Weiterhin erfolgt für die Stadtbucht die Kennzeichnung als Grünfläche. Überlagert werden diese Grünflächen mit der flächenhaften Darstellung des Landschaftsschutzgebietes.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen des am 12.12.2012 als informelle Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und entwickelt diese Zielsetzung und Handlungsschwerpunkte inhaltlich fort.

Der Flächennutzungsplan stellt die überplante Fläche als unterschiedliche Bauflächen (Gemischte Baufläche und „Wohnbaufläche“) sowie als Fläche für Gemeinbedarf mit differenzierten Zweckbestimmungen (Schule, Kultur, Kirche, öffentliche Verwaltung, sozialen Zwecken dienende Einrichtungen) sowie als Verkehrsfläche und insbesondere im Bereich des Schlossgartens als umfangreiche Grün- und Wasserflächen dar. Überlagert wird die Darstellung der historischen Kernstadt von Eutin durch die nachrichtliche Kennzeichnung der Umgrenzungsbereiche von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (Altstadt mit Schlossgelände und Stadtgraben sowie Schlossgarten) und der ebenfalls nachrichtlich übernommenen Kennzeichnung der Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

### **1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Eutin gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 werden keine Änderungen bezüglich der Nutzung vorgenommen, sondern lediglich die Option zur Nachverdichtung gem. § 34 BauGB ermöglicht. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

### **1.4. Plangebiet**

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 besteht aus zwei Teilbereichen. Der Teilbereich I erstreckt sich auf den Bereich zwischen der Bahnlinie Lübeck-Kiel und der Albert-Mahlstedt-Straße. Der Teilbereich II befasst sich vorwiegend mit den Flächen des Schlossgartens und des Schlossensembles. Weiterhin schließt der Teilbereich II die durch Villenbebauung geprägten Bereiche zwischen der Oldenburger

Landstraße und der Bahnlinie Eutin-Lübeck und den Bereich westlich der Carl-Maria-von-Weber-Straße mit ein.

Für einen dritten Teilbereich im Zentrum der Eutiner Kernstadt bleiben die planerischen Regelungen des B 14 unverändert, da dort die Stadt Eutin derzeit nicht auf städtebauliches Planungsrecht verzichten kann. Insbesondere aus Gründen der Sicherung der städtischen Entwicklung insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und Verhinderung unerwünschter baulicher Veränderungen ist ein Aufhebungsverfahren für diesen zentralen Bereich um den Markt, die Königstraße und Am Rosengarten einschließlich der Stadtbucht nicht empfehlenswert.

Mittelfristig ist für diesen zentralen Bereich jedoch die Überplanung des B 14 durch Neuaufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen. Diese Überplanung kann jedoch erst nach Abschluss des derzeit durchgeführten Wettbewerbsverfahrens „Historische Kernstadt“ erfolgen. Als Ziel dieses Wettbewerbsverfahrens sollen die Entwicklungspotentiale der zentralen historischen Kernstadt vor allem im öffentlichen Raum herausgearbeitet sowie die innerstädtische Verkehrsführung für alle Verkehrsarten neu geordnet werden.

Die Größe des Teilgebietes Nr. 1 beträgt ca. 10,6 ha und des Teilgebietes Nr. 2 ca. 18,7 ha.

Der Geltungsbereich für das Teilgebiet Nr. 1 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Teilungslinie durch die Plöner Straße.
Im Osten:	Teilungslinie durch die Plöner Straße, westliche Straßenbegrenzungslinie der Albert-Mahlstedt-Straße, südl. Grenze des Flst. 32/4, Teilungslinie durch die Straße Am Mühlenberg und die Bahnhofstraße, nördl. Grenze des Flst. 28/25 nordöstl. Grenze des Flst 28/37, Teilungslinie durch das Flst. 37/2, südl. Grenze des Flst. 36/12, nördl. Grenze des Flst. 36/15 und 1/4 und östl. Grenze des Flst. 1/4.
Im Süden:	Südl. Grenze des Flst. 1/4 und 36/15, Teilungslinie durch das Flst. 24/6, nördl. und westl. Grenze des Flst. 1.
Im Westen:	Teilungslinie durch das Flst. 51/2, südwestl. Grenze des Flst. 28/8, 28/11, 28/10, 28/36, 28/28, 28/22.

Der Geltungsbereich für das Teilgebiet Nr. 2 wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Südl. Grenze des Großen Eutiner Sees.
Im Osten:	Südwestl. Grenze des Großen Eutiner Sees, Teilungslinie durch das Flst. 2/9, westl., südl. und östl. Grenze des Flst. 3, östl. Grenze des Flst. 2/9, Teilungslinie durch die Oldenburger Landstraße, östl. Grenze der Flst. 9, 10, 11, 12, 13, 15/1, 15/5 und 1/1, nördl. Grenze des Flst. 15/3, Teilungslinie durch das Flst. 55/2.
Im Süden:	Südl. Grenze des Flst. 55/2, Teilungslinie durch das Flst. 59/1, südl. Grenze des Flst. 55/2, nördl. Grenze des Flst. 60/1, südl. Grenze des Flst. 55/8.
Im Westen:	Teilungslinie durch das Flst. 55/8, südl. Grenze des Flst. 35/10 und 35/8, Teilungslinie durch die C.-M.-v.-Weber-Straße und Jungfernstieg, nördl. Grenze des Flst. 22/1, westl. Grenze des Flst. 12/1, nördl. Grenze des Flst. 71, Teilungslinie durch die Stolbergstraße und Schloßstraße, westl. Grenze des Flst. 36, westl. und nördl. Grenze des Flst. 1/8, Teilungslinie durch das Flst. 1/5, östl. Grenze des Flst. 1/5.

---

## 2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zu dem Landschaftsschutzgebiet und dem Denkmalschutz vorgebracht.

### 2.1. Einleitung

#### 2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Anlass für eine Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 ist die Schaffung von Nachverdichtungspotenzialen zur Wohnraumentwicklung im innerstädtischen Kernstadtbereich und in der bebauten Peripherie des Schlossgartens sowie der Verzicht auf bauleitplanerische Regelungen in den Bereichen des Schlossensembles. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 verzichtet die Stadt Eutin künftig in dem überplanten Bereich auf die strikte Beibehaltung der planerischen Zielsetzung der 1970er-Jahre mit der klar strukturierten Umsetzung der damaligen Rahmenplanung. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst zwei Teilgebiete die ca. 10,6 ha und 18,7 ha groß sind. (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

### **2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange**

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Da objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen, können in der Umweltprüfung nur allgemeine Aussagen zu diesen Belangen getroffen werden.

#### **a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Mit Aufhebung des Bebauungsplanes sind der Teilbereich I sowie die bebauten Flächen im Teilbereich II nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Das bedeutet, dass bei baulicher Inanspruchnahme unbebauter Flächen naturschutzrechtlich gem. Bundesnaturschutzgesetz kein Eingriffssachverhalt vorliegt. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erübrigt sich daher.

Eine Nutzungsinanspruchnahme des Schlossparks ist sowohl durch den Denkmalschutz als auch durch die Bestandsprägung nicht möglich, so dass hier durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ebenfalls mit keinen erheblichen Eingriffen zu rechnen ist. Der Schlossgarten und das Schlossgebiet liegen zudem im Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“. Die Verbotsvorschriften der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung und des § 61 Landesnaturschutzgesetz gelten unabhängig eines gültigen Bebauungsplanes und sind entsprechend zu berücksichtigen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes entfallen grünordnerische Festsetzungen in Form von Grünflächen und Baumstreifen. Diese Festsetzungen liegen überwiegend im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen an der Oldenburger Landstraße und dienen der Durchgrünung des Straßenraumes. Es liegt in der Eigenverantwortung der Gemeinde, diese Strukturen dauerhaft zu erhalten.

Das Wohngebiet südlich des Schlossparks zeichnet sich durch eine straßenorientierte Villenbebauung mit dahinter liegenden, relativ großen Gärten aus. Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung im Bereich der rückwärtigen Gärten sind auf der Grundlage des § 34 BauGB sowie aufgrund denkmalrechtlicher Anforderungen kaum gegeben, da diese nicht der Eigenart der Umgebung entsprechen würde.

Im Plangebiet ist insbesondere im Bereich des Schlossareals mit dem Schlossgarten, im Bereich der Wohnbebauung südlich der Oldenburger Landstraße und im Bereich der Gärten am Mühlenberg mit Artenvorkommen zu rechnen, die den Schutzbestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz unterliegen. Insbesondere die Rodung hier vorhandener alter Bäume kann artenschutzrechtliche Verbote hervorrufen. Die Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes gelten vorhabenbezogen unabhängig gültiger Bauleitplanungen. Für Bauvorhaben in diesen Bereichen ist entsprechend unabhängig eines gültigen Bebauungsplanes die artenschutzrechtli-

che Unbedenklichkeit mit einem Artenschutzfachlichen Gutachten nachzuweisen. Veränderte Rechtsgrundlagen ergeben sich mit Aufhebung des Bebauungsplanes nicht.

**b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG**

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

**c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Die vorhandenen Immissionen aus der Bahnlinie und der Landesstraße Nr. 57 sind in dem Ursprungsplan bereits berücksichtigt worden und entsprechende Schutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden festgesetzt. Die umgesetzten Maßnahmen bestehen nach der Teilaufhebung fort und für Bauvorhaben, die sich nach § 34 BauGB in die Umgebung einfügen, müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen werden (§ 34 (1) 2 BauGB). Von einer Erheblichkeit auf Grund der Teilaufhebung wird nicht ausgegangen.

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich einige archäologische Fundplätze und bekannte Denkmale, die nach § 1 Denkmalschutzgesetz in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Die Teilfläche II (Schlossareal, Schlossplatz, Randbereiche zur mittelalterlichen Altstadt) und kleinere Bereiche der Teilfläche I sind archäologisches Interessengebiet. Entsprechend ist bei Planungen mit Eingriffen in den Boden das archäologische Landesamt frühzeitig zu beteiligen, so dass bei ev. Betroffenheit archäologischer Denkmale entsprechende Maßnahmen zur Sicherung, Bergung und Dokumentation getroffen werden können.

Im historischen Stadtkern Eutins befindet sich eine Vielzahl von Gebäuden, die als Kulturdenkmal eingestuft und in das Denkmalschutzbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Denkmale können ggf. mit ihrem Umgebungsschutzbereich in das Plangebiet einwirken. Innerhalb des Aufhebungsbereiches finden sich Baudenkmale im Teilbereich I am Mühlenweg, an der Albert-Mahlstedt-Straße sowie am Bahnhof. Im Teilbereich II liegen Baudenkmale im Bereich des Schlossareals und im Schlosspark. Die Villenbebauung südlich der Oldenburger Landstraße sowie einzelne Gebäude an der Weberstraße stehen ebenfalls unter Denkmalschutz (s. Abschnitt 4.4). Die aus dem Denkmalschutz resultierenden Schutzansprüche gelten als übergeordnete Planvorgaben weiterhin fort und sind auch bei Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch zu berücksichtigen.

Die Altstadt Eutin wurde im Jahr 2012 in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Am 20. Januar 2014 wurde für den Bereich der Historischen Altstadt eine Sanierungssatzung sowie eine Erhaltungssatzung öffentlich

bekannt gemacht, um damit langfristig erhaltenswerte Gebäude und die historische Stadtstruktur zu sichern und eine zeitgemäße Umgestaltung des öffentlichen Raums zu ermöglichen. Damit bedarf es für alle wesentlichen baulichen Veränderungen eine sanierungsrechtliche Genehmigung der Stadt Eutin.

**e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Auch die Ableitung von Oberflächenwasser ist durch die Planung nicht berührt, da das Gebiet bereits zum großen Teil versiegelt ist und neue Versiegelungen durch Bebauungen nach § 34 BauGB nur einen geringen Teil ausmachen.

**f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig.

**g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

**h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d**

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

### **2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne**

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

Das Bundesnaturschutzgesetz zielt auf die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ab. Das Gesetz wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung von Artenschutzbelangen berücksichtigt.

Das Bundesbodenschutzgesetz hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel. In der Planung wird diesem Ziel durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf mögliche Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sowie Bodenverdichtungen entsprochen.

Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen. Dieser Belang fließt in die fachliche Betrachtung mit ein und wird bei Erfordernis über Lärmschutzfestsetzungen und Abstandsregelungen berücksichtigt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Aussagen zur Berücksichtigung in der Planung sind unter Ziffer 1.2. der Begründung aufgeführt.

Der Landschaftsplan zielt auf die Sicherung örtlicher Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ab. Die Darstellungen wurden bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen für den Plangeltungsbereich nicht vor.

## **2.2. Zusammenfassung**

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes und planungsrechtlicher Beurteilung des Plangebietes nach § 34 BauGB liegt gemäß Bundesnaturschutzgesetz bei baulicher Inanspruchnahme unbebauter Flächen kein Eingriffssachverhalt vor. Dennoch sind diverse übergeordnete Rechtsgrundlagen wie die Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Holsteinische Schweiz“, die Biotopschutzbestimmungen und die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote zu berücksichtigen. Diese Rechtsgrundlagen gelten unabhängig von einem gültigen Bebauungsplan, so dass sich aus der Aufhebung des Bauleitplanes keine Erheblichkeit hinsichtlich möglicher Auswir-

kungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt ergibt.

Der vorhandene Schallschutz besteht nach der Teilaufhebung für den Bestand weiterhin fort. Neubauten, die sich nach § 34 BauGB in die Umgebung einfügen, sind nur zulässig, insofern sie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen.

Im Plangebiet liegen diverse Baudenkmale bzw. archäologische Denkmale. Die aus dem Denkmalschutz resultierenden Schutzansprüche gelten als übergeordnete Planvorgaben weiterhin fort und sind auch bei Vorhaben nach § 34 BauGB zu berücksichtigen. Die seit Januar 2014 rechtskräftigen Erhaltungs- und Sanierungssatzungen stellen zudem sicher, dass bei baulichen Veränderungen von Gebäuden oder Grundstücksteilen eine Genehmigung bei der Stadt Eutin eingeholt werden muss. Durch diesen Ablauf werden denkmalschutzrechtliche Auflagen ausreichend berücksichtigt.

### **3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 14 wird die stringente Planung der 1970er Jahre aufgehoben. Dadurch können Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Altstadt von Eutin nach § 34 BauGB genutzt werden. Wesentliche Auswirkungen sind die Belebung der Altstadt durch die Bebauung von Potentialflächen. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind nicht zu erwarten. Im Baugenehmigungsverfahren können im Einzelfall Fehlentwicklungen aufgrund der Bestimmungen der Erhaltungssatzung vermieden werden.

## **4. Planinhalt**

### **4.1. Städtebau**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans werden die zwei Teilgebiete, die nicht bereits im Geltungsbereich eines neueren Bebauungsplans liegen, zukünftig nach § 34 BauGB bewertet. Dies ermöglicht eine Bebauung von Flächen mit Nachverdichtungspotential. Voraussetzung für eine Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist, dass es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das vorhandene Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Neben der Beurteilung eines Bauvorhabens nach den Vorgaben des § 34 BauGB, gelten im Innenstadtbereich der Stadt Eutin mehrere Satzungen, die zu den Berei-

chen Gestaltung, Baumschutz, Erhaltungsstatus und Sanierungswürdigkeit eines Gebäudes Vorgaben machen und einen Rahmen zur baulichen Weiterentwicklung der Stadt Eutin setzen.

Die Gestaltungssatzung von 2007 macht Vorgaben bei der Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen oder Werbeanlagen. Sie umfasst mehrere Teilbereiche, die sowohl die Innenstadt als auch die Bereiche der innenstadtnahen Stadterweiterungen abdecken. Sie trifft Aussagen zur Ausführung der baulichen Elemente, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind. Diese betreffen die Gestaltung von Dächern und Fassaden, die Maße baulicher Anlagen, von Bauteilen und die Zulässigkeit von Werbeanlagen oder der Sonnenenergienutzung.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes aus dem Jahr 1987 dient dem Schutz erhaltenswerter Bäume und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes. Diese trifft Aussagen zum Schutz, zur Pflege und zu Ersatzmaßnahmen von Bäumen innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Eutin.

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung aus dem 2014 bedürfen bauliche Veränderungen sowie Bau und Abriss von Gebäuden aber auch Nutzungsänderungen, die das äußere Erscheinungsbild verändern, der Genehmigung. Ziel ist eine behutsame Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur und Gestalt der Stadt Eutin. Im gleichen Zug ist mit der Erhaltungssatzung auch eine Sanierungssatzung aufgestellt worden, die die Innenstadt als Sanierungsgebiet festsetzt und eine Förderung zum Erhalt städtebaulich relevanter Gebäude vorsieht.

In den Bereichen der Teilaufhebung, die nicht durch einen anderen Bebauungsplan abgedeckt werden, sind die ausgewiesenen Baurechte größtenteils ausgenutzt. Es finden sich vereinzelt Baufelder, die noch unbebaut sind. Nach der Aufhebung des Bebauungsplans und einer Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB können die bisherigen Baurechte weitgehend als Baulücken gewertet werden. Hinzu kommen Flächen, die bisher außerhalb von Baufeldern lagen, die als Lückenbebauung beurteilt werden können. Die bebauten Bereiche entsprechen weitgehend Gebiets-typen der Baunutzungsverordnung. Der Begründung sind entsprechende Themen-karten mit der planerischen Bewertung der Entwicklungspotentiale und des Gebiets-charakters beigelegt.

#### **4.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Bei der Umsetzung eines Bauvorhabens muss die Erschließung nachgewiesen werden.

Die Deutsche Bahn verweist hinsichtlich ihrer Betriebsanlagen darauf, dass sie weder der Gesetzgebungskompetenz noch der Verwaltungshoheit der Länder unterliegen

(Artikel 73, 87 des GG). Durch die Teilaufhebung dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Der Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr und das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie weisen darauf hin, dass durch die Teilaufhebung entstehende Veränderungen, die sich mittel- oder unmittelbar auf die Landesstraße L 57 auswirken, mit ihm abgestimmt werden müssen.

#### 4.3. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus der südlich angrenzenden Bahnlinie und der Landesstraße L 57 berührt. Durch die Teilaufhebung ergeben sich keine neu zu bewertenden Immissionen, wodurch die bereits festgelegten und umgesetzten Schutzmaßnahmen weiterhin für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sorgen. Nähere Ausführungen s. Umweltbericht.

#### 4.4. Archäologie und Denkmalpflege

Das Archäologische Landesamt weist darauf hin, dass sich im Plangebiet archäologische Fundplätze und bekannte Denkmäler befinden, die nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Die Teilfläche 2 (Schlossareal, Schlossplatz, Schlossgarten, Randbereiche zur mittelalterlichen Altstadt) und kleinere Bereiche der Teilfläche 1 sind Archäologische Interessengebiete. Bei künftigen Planungen mit Eingriffen in den Boden ist das archäologische Landesamt frühzeitig zu beteiligen, damit anhand detaillierter Pläne geprüft werden kann, ob archäologische Denkmäler betroffen sind und damit ggf. entsprechende Maßnahmen zur Sicherung, Bergung und Dokumentation der Denkmäler getroffen werden können.

Im historischen Stadtkern Eutins befindet sich eine Vielzahl von Gebäuden, die als Kulturdenkmal eingestuft und in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holsteins eingetragen sind. Hieraus resultieren Schutzansprüche, die als übergeordnete Planvorgaben unabhängig eines gültigen Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Im Rahmen beschlossener Erhaltungs- und Sanierungssatzungen wird die Stadt Eutin über erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigungen sicherstellen, dass die denkmalschutzrechtlichen Auflagen bei baulichen Veränderungen an Gebäuden oder Grundstücken ausreichend erfüllt werden.

#### Denkmale im Teilbereich I

<b>Eingetragene Kulturdenkmäler von besonderer Bedeutung gem. § 5 Abs. 2 DSchG (vom 31.03.1996 in der Fassung vom 21.11.1996, zuletzt geändert am 16.12.2002)</b>	
Bahnhofsgebäude	Bahnhofstraße 17
Mühle	Mühlenweg 5

Ehemalige Kaserne	Plöner Straße 19
<b>Einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 Abs. 2 DSchG (vom 31.03.1996 in der Fassung vom 21.11.1996, zuletzt geändert am 16.12.2002)</b>	
	Bahnhofstraße 26
	Bahnhofstraße 36
	Albert-Mahlstedt-Straße 2
	Albert-Mahlstedt-Straße 6
	Albert-Mahlstedt-Straße 8

## Denkmale im Teilbereich II

<b>Eingetragene Kulturdenkmäler von besonderer Bedeutung gem. § 5 Abs. 2 DSchG (vom 31.03.1996 in der Fassung vom 21.11.1996, zuletzt geändert am 16.12.2002)</b>	
Villa	Robert-Schade-Straße 20
Villa	Robert-Schade-Straße 22
Villa	Robert-Schade-Straße 24
Weberdenkmal	Weberstraße
Straßenraum	Jungfernstieg
Schlossplatz, Schlossgebäude (einschl. Schlossinventar), Schlosshof, Schlossbrunnen, Schlossgraben, Schlossbrücke, 2 Kanonen, Schlossinsel, Remise, Kavaliershäuser, Marstall	
Schlossgarten, Nordgarten, Mauer Nordgarten, Orangerie, Küchengarten, Küchengartenmauer, Pforthaus, Lindenallee, Lindenbruchgraben, Eiskeller, Sonneuhr, Monopteros/Sonnentempel, Nymphäum (sog. Webertempel), Seetempel, Südbrücke (Schlossgraben), Chinesische Bogenbrücke, Brücke am Gr. Piependiek, Brücke über den Duvendiek, 2 Brücken am Wasserfall, 3 einfach Brücken, Großer u. Kleiner Wasserfall, Großer und Kleiner Piependiek, Gartenteich (ehem. Bar. Bassin), Duvendiek, Umfassungsmauer und Gitter, Parktor, Nord- und Südeingang, Florastatue, Kriegsehrenmal, Fasaneninsel mit Wohnhaus und Verwalterhaus	
<b>Einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 Abs. 2 DSchG (vom 31.03.1996 in der Fassung vom 21.11.1996, zuletzt geändert am 16.12.2002)</b>	
Villa	Oldenburger Landstraße 4
Villa	Oldenburger Landstraße 5
Villa	Oldenburger Landstraße 6
Villa	Oldenburger Landstraße 7
Villa	Oldenburger Landstraße 8
Villa	Oldenburger Landstraße 9
Villa	Oldenburger Landstraße 11
Villa	Robert-Schade-Straße 1
Villa	Robert-Schade-Straße 3

Villa	Robert-Schade-Straße 5
Villa	Robert-Schade-Straße 7
Villa	Robert-Schade-Straße 13
Villa	Robert-Schade-Straße 2
Villa	Robert-Schade-Straße 10
Villa	Robert-Schade-Straße 12
Villa	Robert-Schade-Straße 28
Villa	Weberstraße 9
Villa	Weberstraße 11
Villa	Weberstraße 13
Villa	Weberstraße 15
Villa	Weberstraße 17
Villa	Weberstraße 19
Villa	Weberstraße 16
Villa	Weberstraße 18
Gärtnerhaus	Schlossgarten

## 5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH. Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Erdgas sind im beschriebenen Planungsgebiet insbesondere im Bereich Bahnlinie, Schloss und Schlossgarten nur im geringen Umfang vorhanden. Im Bereich der vorhandenen städtischen Bebauung sind ausreichend dimensionierte Versorgungsleitungen vorhanden. Weitere Aspekte der Versorgung durch die Stadtwerke Eutin sind zu beachten:

- Die Aufteilung der für die Versorgung entstehenden Kosten ist in einem noch zu vereinbarenden Vertrag zu regeln
- Mögliche Umlegungen von Versorgungseinrichtungen gehen zu Lasten des Verursachers
- Für die Neuverlegung von Versorgungsleitungen sind die erforderlichen Flächen kostenlos zur Verfügung zu stellen
- Die Anbindung an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Eutin GmbH ist direkt abzustimmen
- Löschwasser wird von den SWE in der Menge zur Verfügung gestellt, die zum Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann

- Bei Bauarbeiten sind auf die vorhandenen Anlagen des Versorgungsträgers Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich solcher Anlagen sind nur in Absprache mit dem zuständigen Sachbereich durchzuführen
- Bei Anpflanzungen ist auf Leitungen Rücksicht zu nehmen. Tiefwurzelnde Sträucher oder Bäume sind im Leitungsbereich nicht zugelassen

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt durch die Stadtentwässerung Eutin. Entsorgungsleitungen sind im Teilbereich 1 entlang der Bahnlinie und im Teilbereich 2 Schloss und Schlossgarten nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Des Weiteren sind folgende Punkte zu beachten:

- Im Teilbereich 1 Kreuzung Elisabethstraße / Albert-Mahlstedt-Straße befindet sich der Stadtgraben (Verbindung zwischen kl. und gr. Eutiner See)
- In der Oldenburger Landstraße, Einmündung Rober-Schade-Straße befindet sich ein Abschlagbauwerk des Lindenbruchgrabens (Gewässer-II-Ordnung)
- Von dem Parkplatz im Jungfernstieg an, unter dem Ostholsteinmuseum verlaufend und weiter bis zum See (Stadtbucht) befindet sich ein historischer mit Feldstein aufgesetzter Regenwasserkanal
- Regenwassereinleitungen in den Stadtgraben bzw. Lindenbruchgraben sind durch die Kreiswasserbehörde OH genehmigungspflichtig
- Mögliche Umlegungen von Entsorgungseinrichtungen gehen zu Lasten des Verursachers
- Erweiterungen und Anbindungen an die vorhandenen Entsorgungsleitungen sind direkt mit der Stadtentwässerung Eutin abzustimmen
- Bei Bauarbeiten / Oberflächenerneuerung / Begrünung sind auf die vorhandenen Anlagen des Entsorgungsträgers Rücksicht zu nehmen. Tiefwurzelnde Sträucher und Bäume sind im Leitungsbereich nicht zugelassen. Diese Maßnahmen sind direkt mit der Stadtentwässerung Eutin abzustimmen.

## **6. Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

## **7. Schutzgebiete**

Der Schlossgarten und das Schlossgebiet liegen im Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“. Hier gelten die Verbotsvorschriften der Landschaftsschutzgebietsverordnung und des § 61 Landesnaturschutzgesetz.

Die Ufer des Großen Eutiner Sees unterliegen weitgehend den Biotopschutzvorschriften des § 30 Bundesnaturschutzgesetz. Aus der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf die hierdurch geltenden Schutzbestimmungen.

## 8. Naturschutz und Landschaftspflege

Die zukünftige planungsrechtliche Beurteilung des Plangebietes nach § 34 Baugesetzbuch bedeutet für die bislang unbebauten Bereiche, dass naturschutzrechtlich gem. Bundesnaturschutzgesetz bei baulicher Inanspruchnahme unbebauter Flächen kein Eingriffssachverhalt vorliegt. Dennoch sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes bei Bauvorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen. Insbesondere im Bereich des Schlossareals und dem Schlosspark sowie im Bereich der Villenbebauung südlich der Oldenburger Landstraße sind eine Vielzahl von Strukturen vorhanden, die besonders und/oder streng geschützten Arten einen Lebensraum bieten. Entsprechend ist bei Bauvorhaben in diesen Bereichen über ein artenschutzfachliches Gutachten nachzuweisen, dass keine artenschutzfachlichen Hindernisse dem Vorhaben entgegenstehen.

Eine Nutzungsinanspruchnahme des Schlossparks ist sowohl durch den Denkmalschutz als auch durch die Bestandsprägung nicht möglich. Der Schlossgarten und das Schlossgebiet liegen zudem im Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“. Die Verbotsvorschriften der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung und des § 61 Landesnaturschutzgesetz gelten unabhängig eines gültigen Bebauungsplanes und sind entsprechend zu berücksichtigen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes entfallen grünordnerische Festsetzungen in Form von Grünflächen und Baumstreifen. Diese Festsetzungen liegen überwiegend im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen an der Oldenburger Landstraße und dienen der Durchgrünung des Straßenraumes. Es liegt in der Eigenverantwortung der Stadt, diese Strukturen dauerhaft zu erhalten.

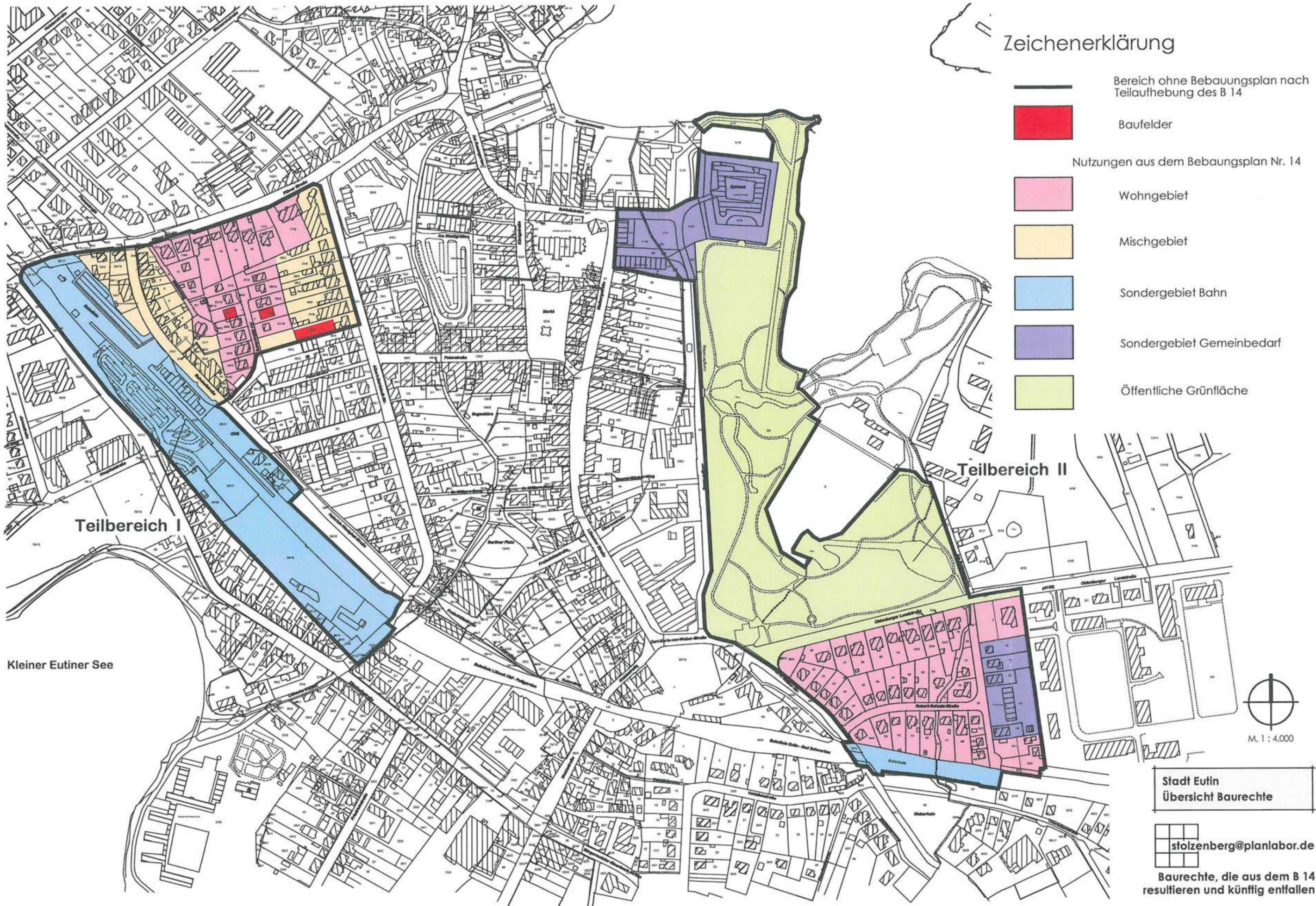
## 9. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 der Stadt Eutin wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 10.12.2014 gebilligt.

Eutin, 13.01.2015



  
Bürgermeister





**Zeichenerklärung**



Bereich ohne Bebauungsplan nach Teilaufhebung des B 14  
 Baulücke

**Teilbereich I**

**Teilbereich II**

Großer Eutiner See

Kleiner Eutiner See



M. 1 : 4.000

**Stadt Eutin**  
**Übersicht Baulücken**

[stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)

Baurechte, die nach Aufhebung B14 entstehen gem. § 34 BauGB



# Zeichenerklärung

Verbleibender Geltungsbereich  
Bebauungsplan Nr. 14

Verbleibender  
Geltungsbereich B-Plan 14

Großer Eutiner See

Kleiner Eutiner See



M. : 4.000

Stadt Eutin  
Übersicht Geltungsbereich

stolzenberg@planlabor.de

Übersichtsplan über den verbleibenden Geltungsbereich des B 14