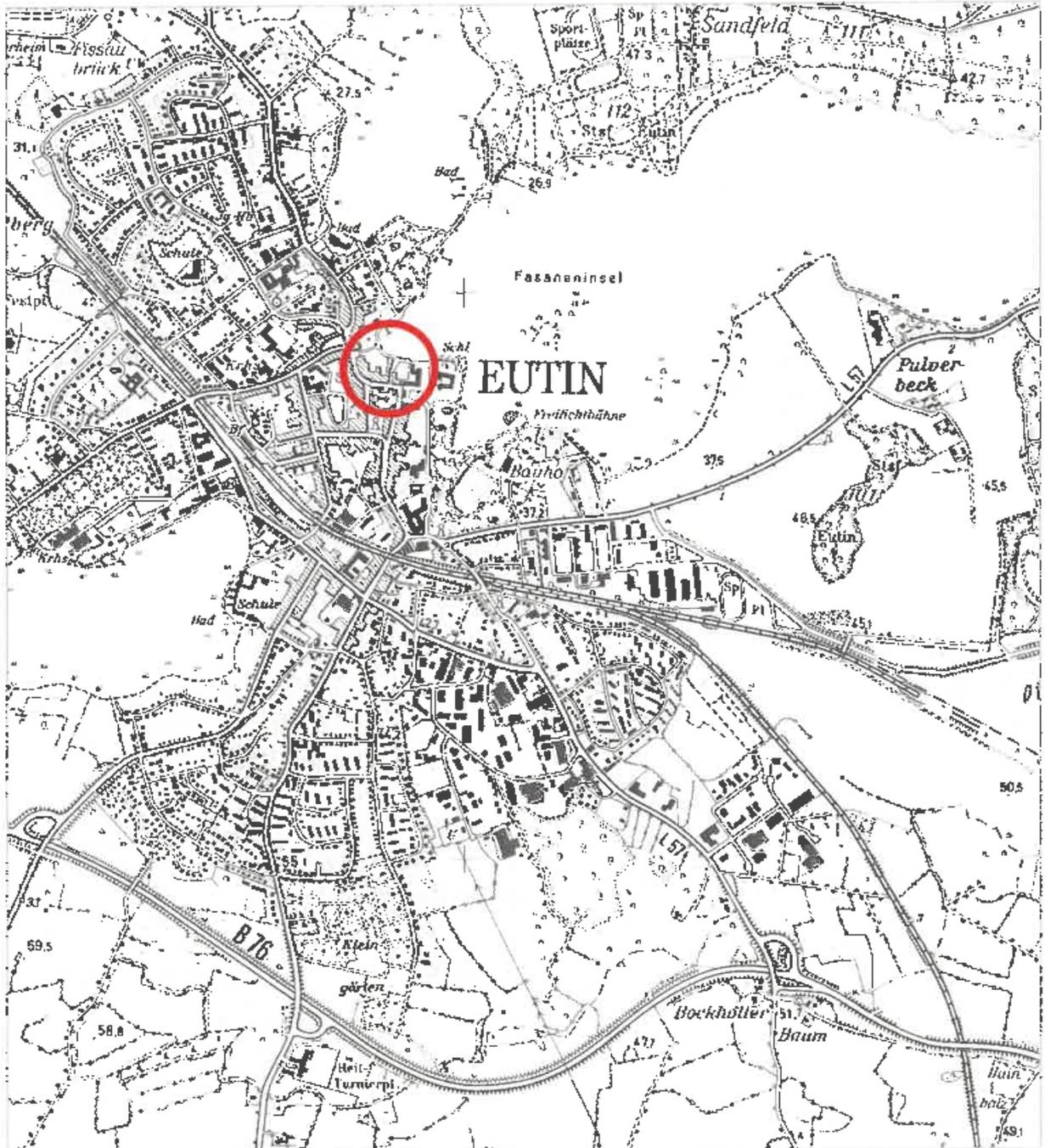


für ein Gebiet zwischen dem Eutiner Schloss, der Schlosstraße/Am Rosengarten,
dem Vossplatz und dem Großen Eutiner See



1. Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Verfahren der Planaufstellung	4
2	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs	6
3	Ausgangssituation.....	7
	3.1 Bisherige Nutzungen.....	7
	3.2 Eigentumsverhältnisse	8
	3.3 Rechtliche Bindungen	9
	3.4 Rechtliche Ausgangssituation	11
	3.5 Natur und Umwelt	12
	3.6 Landschaftsschutzgebiet.....	14
	3.7 Schutzstreifen an Gewässern.....	14
	3.8 Gestaltungssatzung Eutin	15
	3.9 Denkmalschutz	16
4	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	17
	4.1 Städtebauliche Situation.....	17
	4.2 Städtebauliche Zielsetzung	18
5	Begründung der Planung	19
	5.1 Künftige Entwicklung und Nutzung.....	19
	5.2 Mischgebiet.....	20
	5.2.1 Art der baulichen Nutzung	20
	5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	21
	5.3 Flächen für den Gemeinbedarf.....	24
	5.4 Grün, Natur und Landschaft	26
	5.4.1 Landschaftsschutzgebiet	26
	5.4.2 Schutzstreifen an Gewässern	29
	5.4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	30
	5.4.4 Erhaltungsbindungen für Bäume.....	30
	5.4.5 Ortsbild	31
	5.4.6 Artenschutz.....	31
	5.4.7 NATURA 2000.....	32
	5.4.8 Boden- und Grundwasserschutz.....	33

5.5	Verkehrliche Erschließung	33
5.5.1	Stellplätze und Zufahrten	33
5.5.2	Öffentliche Verkehrsflächen	34
5.5.3	Fußgängerbereich mit Aufenthaltsqualitäten und Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen an der "Historischen Reithalle"	34
5.6	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	36
5.6.1	Versorgungsanlagen.....	36
5.6.2	Schmutz-, Regenwasser- und Abfallentsorgung	38
6	Nachrichtliche Übernahmen.....	39
7	Bodenordnung, Kosten	40
8	Hinweise	40
9	Städtebauliche Vergleichswerte	42
10	Beschluss	42

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Archäologisches Interessensgebiet im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138.....	17
Abb. 2:	1. Änderung der "Kreisverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Nordteil des Kreises Eutin" vom 25.03.1980, Zusatzkarte 1 (Auszug).....	28
Abb. 3:	Einzelabnahmen an Hydranten im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138.....	37

1 Anlass und Verfahren der Planaufstellung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 05.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138 für ein Gebiet zwischen dem Eutiner Schloss, der Schlossstraße/Am Rosengarten, dem Vossplatz und dem Großen Eutiner See beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 138 soll eine in Teilbereichen unbeplante Innenbereichssituation städtebaulich geordnet und entsprechend ihrer zentralen Lage planungsrechtlich gefasst und definiert werden.

Überplant wird ein Gebiet zwischen der Schlossplatz/Schlossstraße/Am Rosengarten und dem Großen Eutiner See für das bis zur Teilaufhebung 2015 der Bebauungsplan Nr. 14 verbindlich angewandt wurde. Mit der Teilaufhebung vom 13.01.2015 wurde das verbindliche Planungsrecht für das Gelände des Schlossplatzes mit den Eutiner Schlossterrassen (Historische Reithalle, Schlossplatz 3) und dem Ostholstein-Museum (Schlossplatz 1) sowie für den Bereich Jungfernstieg, das Schlossareal mit Schlossgarten und weitere überwiegend in zentraler Lage des Stadtgebietes gelegenen Flächen aufgehoben. Anstelle des Bebauungsplanes trat die Beurteilung von Bauvorhaben auf der rechtlichen Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 138 gilt im Bereich der Historischen Reithalle und des Ostholstein-Museums die Innenbereichsbeurteilung und für den westlich angrenzenden Bereich der Bebauungsplan Nr. 14 in seiner Ursprungsfassung vom 01.03.1978.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 sollen die Potenziale der innerstädtischen Grundstücke genutzt werden. Hierbei kommen einer Nutzungsdurchmischung und einer urbanen Dichte eine größere Bedeutung zu. Ziel ist hierbei, wie auch im Bebauungsplan Nr. 14, die Abkehr von der Funktionstrennung hin zu einem Neben- und Miteinander unterschiedlicher Nutzungsformen. Hierbei soll im Planverfahren die planerische Absicherung der attraktiven Nutzungsdurchmischung in der bevorzugten Lage von Eutin geprüft und entsprechend festgesetzt werden.

Weiterhin sollen die Möglichkeiten der Historischen Reithalle als Kultur- und Veranstaltungsort gebietsverträglich aufgewertet und verfestigt werden.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung innerstädtischer Flächen handelt, wird der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt, der für sogenannte Innenentwicklungs-Bebauungspläne die Möglichkeit zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren vorsieht.

Der Bebauungsplan erfüllt die hierfür in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen:

- Die Grundflächen für Hauptgebäude liegen im Plangeltungsbereich insgesamt unter 20.000 qm.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit finden für dieses Aufstellungsverfahren folgende Vereinfachungen Anwendung:

- Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- Verzicht auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan Nr. 126 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 440)
- das Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13.11.2019, (GVOBl. S. 425)
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. S. 398)

2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 liegt am nördlichen Rand des Zentrums von Eutin. Nördlich grenzt der Plangeltungsbereich an die Stadtbucht des Großen Eutiner Sees und an ein Mischgebiet mit Anschluss an den Vossplatz, westlich und teilweise südlich an das Kerngebiet der Eutiner Innenstadt mit den Straßen "Am Rosengarten" und "Königstraße". Südlich der Schlossstraße, westlich der Stolbergstraße befinden sich die Grundstücke um die St. Michaelis Kirche, östlich der Stolbergstraße befinden sich die Eutiner Landesbibliothek und die Kreisbibliothek. Östlich des Plangeltungsbereichs schließt das Gelände des Eutiner Schlosses an.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von rd. 3,1 ha. Er umfasst die Flurstücke der Flur 8: 7/1, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23/2, 23/4, 24/1, 24/2, 25, 26, 27/1, 28, 29/1, 30/2, 31/2, 32, 33, 34/1, 34/3, 34/4, 34/5, 36, 83/6 (tlw.) und 84/1 (tlw.) und der Flur 10: 1/1, 1/3, 1/4, 1/5, 1/8, 1/15, 1/16 (tlw.), 2/10 und 70 (tlw.) in der Gemarkung und Gemeinde Eutin.

Die Grenze des Plangeltungsbereichs ist begründet mit

- dem Anschluss des Plangeltungsbereichs an die Straße "Schlossplatz", die Schlossstraße und die Straße "Am Rosengarten" zur Herstellung der verkehrlichen Erschließung,
- dem Anschluss des Plangeltungsbereichs über die Seepromenade und den Rosengarten an das innerstädtische Fußwegenetz,
- dem Anschluss des Plangeltungsbereichs an das denkmalgeschützte Schloss Eutin,
- die Einbeziehung der denkmalgeschützten historischen Reithalle (Schlossplatz 3) und des denkmalgeschützten Ostholstein-Museums (Schlossplatz 1).

Die Geländehöhen liegen im Plangeltungsbereich zwischen dem tiefsten Wert an der Seepromenade mit 27,20 m und dem höchsten Wert an der Schlossstraße Nr. 3 mit 33,07 m über DHHN¹, zwischen 27,40 m und 29,80 m über DHHN am Rosengarten, zwischen 27,30 m und 32,50 m über DHHN an der Wasserstraße und zwischen 27,00 m und 32,20 m über DHHN östlich der Historischen Reithalle.

¹ DHHN-Höhe = Deutsches Haupthöhennetz

3 Ausgangssituation

3.1 Bisherige Nutzungen

Der Plangeltungsbereich ist geprägt von Grünflächen, gemischt genutzten Grundstücken, kirchlich und kulturell genutzten Grundstücken und im östlichen Teil des Plangeltungsbereichs von einem historischen Gebäudekomplex im Übergang zum Eutiner Schloss.

Am westlichen Rand des Plangeltungsbereichs bildet der Rosengarten mit 2 links und rechts des Fußweges stehenden Hänge-Buchen für Spaziergänger einen von verschiedenen Rosenarten geprägten Übergang von der Seepromenade zur Straße "Am Rosengarten".

Auf den Grundstücksteilen hinter den Häusern an der Straße "Am Rosengarten" und der Schlossstraße in Richtung Stadtbucht dominieren große Laub- und Nadelbäume das Ortsbild. Einige dieser Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Eutin geschützt.

Ein vergleichbares Ortsbild ergibt sich im "Garten am frischen Wasser" des Kirchenkreises Ostholstein. Auch hier dominieren große Laubbäume das Ortsbild. Einige dieser Bäume sind ebenfalls gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Eutin geschützt. Zwei Geschlitzblättrige Buchen (*Fagus sylvatica* 'laciniata'), auch "Federbuche" genannt, beherrschen hier den Garten des Evangelischen Zentrums (Schlossstraße 13).

Von der im Zuge der Landesgartenschau 2016 gebauten Seepromenade aus bieten sich auf der einen Seite weite Blicke über die Stadtbucht des Großen Eutiner Sees und auf der anderen Seite Einblicke in die parkähnlich gestalteten Privatgrundstücke.

Die Seepromenade ist überwiegend gepflastert. Sitzbänke, Fahrradständer und neu gepflanzte Bäume laden hier mit Blick auf den Großen Eutiner See und das Eutiner Schloss zum Verweilen ein.

Am östlichen Ende der Seepromenade präsentiert sich gegenüber des Eutiner Schlosses der Gebäudekomplex der Historischen Reithalle und des Ostholstein-Museums (Schlossplatz 1).

Die historische Reithalle (Schlossplatz 3) als Teil des ehemaligen Marstalls gehört zum Gebäudeensemble der einstigen Residenz Schloss Eutin. Das Marstallgebäude wurde in den Jahren 1830 bis 1832 im klassizistischen Stil erbaut. Der Südflügel des Gebäudes beherbergte den herzoglichen Marstall. Der zum Schloss hin gerichtete Nord-Ost-Flügel wurde als Reithalle errichtet. Das Gebäudeensemble Schloss Eutin besitzt als schleswig-holsteinisches Kulturdenkmal überregionale kulturhistorische Bedeutung. Seit 1962 wurde die Historische Reithalle als Veranstaltungssaal genutzt. Sie befindet sich heute in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Zusammen mit der Eutiner Landesbibliothek und der Kreisbibliothek südlich der Straße Schlossplatz bieten sich dem Betrachter in Verbindung mit dem Eutiner Schloss hier fantastische Aussichten auf Eutins bedeutsame Kulturdenkmale.

Neben dem Ostholstein-Museum (Schlossplatz 1) befindet sich in der Schlossstraße Nr. 13 das Zentrum des Evangelisch-Lutherischen Kirchenkreises Ostholstein. Hinter den Gebäuden sind Stellplätze untergebracht.

Im Gebäude Schlossstraße Nr. 11 bietet der Kirchenkreis Psychologische Beratung für Familien- und Lebensfragen. Personal- und Organisationsentwicklung des Kirchenkreises sind hier ebenfalls untergebracht. In einem Wohngebäude hinter dem Gebäude des Kirchenkreises befindet sich die Wohnung des Probstes.

In der Wasserstraße, die von der Seepromenade hoch zur Schlossstraße führt, stehen neben dem Wohngebäude für den Probst östlich der Wasserstraße auf der westlichen Seite weitere Gebäude mit Wohnungen und mit gewerblichen Nutzungen.

Die Gebäude zwischen der Wasserstraße und dem Rosengarten werden vielfältig genutzt. Den größten Flächenanteil nehmen die Gebäude des Ostholsteiner Anzeigers ein. Hinter den Gebäuden an der Schlossstraße befinden sich ein weiteres Betriebsgebäude und Stellplätze.

Im weiteren Verlauf der Bebauung auf der Nordseite der Schlossstraße und der Straße "Am Rosengarten" befinden sich derzeit unterschiedliche Gewerbebetriebe: Bäckerei, Sportgeschäft, Optiker, Imbiss, Friseur, Bestell-Shop, Reisebüro, Post, Café und Griechisches Restaurant. Die Räumlichkeiten eines ehemaligen Buchladens stehen derzeit leer. In nahezu allen Gebäuden sind über den Gewerbebetrieben im Erdgeschoss Wohnungen untergebracht. An der Ecke Wasserstraße / Schlossstraße steht ein Wohnhaus.

Hinter den Hauptgebäuden sind auf 2 Grundstücken noch Stellplätze und Garagen untergebracht. Hinter den Hauptgebäuden in der Straße "Am Rosengarten" wurden in der Vergangenheit einige untergeordnete Nebengebäude errichtet. Weiterhin steht hier auf einem Grundstück ein einzelnes Wohnhaus neben einem ehemaligen Gebäude, auf dessen Bestehen nur noch die Außenmauern des Erdgeschosses hinweisen.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangeltungsbereich liegen sowohl in städtischem als auch in privatem Eigentum.

3.3 Rechtliche Bindungen

Landesentwicklungsplan 2010 und Regionalplan 2004

Der Landesentwicklungsplan 2010 weist Eutin die Funktion als Mittelzentrum, eingebunden in einen Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zu. Für die Mittelzentren sind in Ziffer 2.2.2 folgende Ziele und Grundsätze für die Raumordnung formuliert:

Ziele

"Die Zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln."

Mittelzentren bieten Versorgungsmöglichkeiten für Güter und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs, wie beispielsweise weiterführende allgemeinbildende und berufsbildende Schulen, Behörden der unteren Stufe oder Krankenhäuser der Regelversorgung.

Grundsätze

"Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute Verkehrsverbindung im Verflechtungsbereich und zu anderen Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen."

Im Regionalplan 2004 ist Eutin als Mittelzentrum nachrichtlich übernommen worden. Hierzu heißt es im Regionalplan: "Die Bedeutung der Stadt Eutin als Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt reicht über den Nahbereich hinaus und erstreckt sich insbesondere auf die angrenzenden Gebiete aus den Planungsräumen I und III. Als Standort der Landespolizeischule und Bundeswehr sowie im kulturellen Bereich durch Schloss, Schlossgarten und Opernfestspiele ist Eutin überregional bedeutsam und bekannt. Im Zuge der Weiterentwicklung der Stadt Eutin stehen der Ausbau der zentralörtlichen Funktion im Hinblick auf ein attraktives Dienstleistungs- und Versorgungszentrum für die Bereiche Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Bildung, Kultur und Gesundheit sowie die Zielsetzung, ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten zu erreichen, im Vordergrund. Zum Erhalt des attraktiven Zentrums ist darauf zu achten, dass innenstadtrelevante Sortimente nicht am Stadtrand angesiedelt werden."

Weiterhin ist auch das Stadtgebiet Eutin als "Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung" dargestellt. In der Begründung heißt es dazu in Ziffer 5.6: "Die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (Vorbe-

haltsgebiete) umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund ihrer Landschaftsstruktur und ihres Potenzials an zum Beispiel Infrastruktur und Erschließung als Freizeit- und Erholungsgebiete eignen."

Baugesetzbuch

In § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) heißt es: Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Zum Thema Innenentwicklung führt die Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein auf ihrer Webseite weiter aus: "Innenentwicklung ist wichtig, um den Flächenverbrauch weiter zu reduzieren, aber auch, um die Folgen des demographischen Wandels besser bewältigen zu können.

Innenentwicklung ist eine städtebauliche Strategie, die das Ziel hat, den zukünftigen Flächenbedarf möglichst weitgehend durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken, statt neue Flächen auf der "grünen Wiese" auszuweisen.

Dies ist keine neue Strategie. Bereits in der Vergangenheit haben sich Dorferneuerungs- und Stadtentwicklungsplanungen mit der Mobilisierung von Baulandpotenzialen im Innenbereich von Städten und Gemeinden beschäftigt. In den letzten Jahren hat das Thema Innenentwicklung aber an Bedeutung gewonnen."

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eutin vom 07.07.2006 stellt die Flächen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 zwischen Rosengarten und Ostholstein-Museum (Schlossplatz 1) als "Gemischte Bauflächen" dar. Die Flächen um den Gebäudekomplex der Historische Reithalle (Schlossplatz 3) und des Ostholstein-Museums sind als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dargestellt.

Die Grünflächen an der Seepromenade haben die Zweckbestimmung "Parkanlage". Weiterhin dargestellt sind eine Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Holsteinische Schweiz", der 50 m breite Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gemäß Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), die Abgrenzung eines Wasserschongebietes, das den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 mittig von Norden nach Süden kreuzt und zweimal eine "Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen": Das Ensemble mit der Historischen Reithalle, dem Ostholstein-Museum und dem Eutiner Schloss sowie das städtische Ensemble von der Seepromenade bis zum Doktor-Wittern-Gang.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan vom 28.10.2005 sieht für den Plangeltungsbereich vor: "Gestaltung / Leitgrün an wichtigen Zugängen zum Seeufer":

- Von der Straße "Am Rosengarten" über den Rosengarten zur Seepromenade
- Von der Schlossstraße über die Wasserstraße zur Seepromenade
- Vom Schlossplatz zur Seepromenade

Der Erhalt und die Förderung von altem Baumbestand ist im Landschaftsplan ein Ziel im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138.

Aus dem Entwurf des Landschaftsrahmenplans wurde die Darstellung eines geplanten Wasserschutzgebietes nachrichtlich übernommen. Die Grenze des geplanten Gebietes liegt über der Historischen Reithalle. Weiterhin ist eine Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Holsteinische Schweiz" dargestellt, die von der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin und von der Darstellung der Unteren Naturschutzbehörde deutlich abweicht.

3.4 Rechtliche Ausgangssituation

Bebauungsplan Nr. 14 (Stadtkern) und 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 14

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 138 gelten im Bereich der Historischen Reithalle (Schlossplatz 3) und des Ostholstein-Museums (Schlossplatz 1) die Innenbereichsbeurteilung und für den westlich angrenzenden Bereich der Bebauungsplan Nr. 14 in seiner Ursprungsfassung vom 01.03.1978.

Vom Rosengarten bis zur Schlossstraße Nr. 11 ist im Bebauungsplan Nr. 14 ein Mischgebiet festgesetzt. Dabei liegt die Geschossigkeit zwischen 1 und 3, wobei die 3-Geschossigkeit überwiegt. In der Wasserstraße ist eine 2-Geschossigkeit, hinter den Gebäuden "Am Rosengarten" Nr. 10 bis 16 ist eine 1-Geschossigkeit festgesetzt. In allen Bauflächen des Mischgebietes ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt; nur auf der Ostseite der Wasserstraße ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist im Gebiet der Straße "Am Rosengarten" Nr. 6 bis 18 mit 0,6, zwischen der Straße "Am Rosengarten" Nr. 4 bis Schlossstraße Nr. 7 mit 0,4, zwischen Schlossstraße Nr. 9 und der südlichen Wasserstraße bis zur Mitte mit 0,75 und die nördliche Hälfte der Wasserstraße mit 0,5 festgesetzt. Die Grundflächenzahl auf der Ostseite der Wasserstraße ist mit 0,4 festgesetzt. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen im Mischgebiet liegen zwischen 0,8 und 1,8.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Mischgebiet entlang der Straßen "Am Rosengarten" und Schlossstraße sowie auf der Westseite der Wasserstraße mit einer Baulinie abgegrenzt. In Richtung Seepromenade bilden Baugrenzen das Ende der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke "Am Rosengarten" Nr. 2 und 4 sowie der Schlossstraße Nr. 1 bis 7 sind großflächig als "Flächen für Stellplätze" festgesetzt.

Das Zentrum des Evangelischen Kirchenkreises (Schlossstraße 13) ist in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

Die Seepromenade, der Rosengarten und die parkartigen Privatgrundstücke sind als Grünflächen festgesetzt.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Holsteinische Schweiz" und der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen sind nachrichtlich dargestellt. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes hat hier wiederum einen anderen Verlauf als die Darstellungen im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan.

3.5 Natur und Umwelt

Pflanzen und Tiere

In den Grünflächen im Plangeltungsbereich stehen viele große Laub- und Nadelbäume. 21 Laubbäume sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Eutin vom 16.12.1987, 1. Änderung vom 12.07.1993, geschützt:

- 2 Hänge-Buchen auf dem Flurstück 10, Flur 8
- 1 Sand-Birke auf dem Flurstück 26, Flur 8
- 1 Hainbuche (auch Weißbuche genannt) auf dem Flurstück 24/1, Flur 8
- 1 Gewöhnliche Esche auf dem Flurstück 19, Flur 8
- 1 Sand-Birke (auch Weiß-Birke genannt) auf dem Flurstück 19, Flur 8
- 1 Tulpenbaum auf dem Flurstück 19, Flur 8
- 1 Rot-Buche auf dem Flurstück 19, Flur 8
- 1 Stiel-Eiche auf dem Flurstück 19, Flur 8
- 2 Säulen-Eichen (auch Pyramiden-Eichen genannt) auf dem Flurstück 19, Flur 8
- 1 Rot-Buche auf dem Flurstück 17, Flur 8
- 1 Sand-Birke auf dem Flurstück 31/2, Flur 8
- 2 Geschlitzblättrige Buchen auf dem Flurstück 34/5, Flur 8
- 3 Linden auf dem Flurstück 34/5, Flur 8
- 1 Blut-Buche auf dem Flurstück 34/5, Flur 8
- 1 Säulen-Eiche auf dem Flurstück 1/8, Flur 10

Die Flächen unter den Bäumen bestehen aus häufig gemähtem Rasen.

Die Beete im Rosengarten mit verschiedenen Rosensorten werden von der Stadt sehr gut gepflegt.

Die Verkehrsflächen im Plangeltungsbereich sind überwiegend gepflastert; bis auf einzelne Baumstandorte an der Seepromenade und auf dem Platz zwischen Rosengarten und der Straße "Am Rosengarten" sind hier keine Vegetationsflächen vorhanden.

Die großen Bäume in den Grünflächen bieten Lebensräume für Vögel und Fledermäuse. Aufgrund der von Spaziergängern intensiv genutzten Seepromenade sind bei den Vögeln entlang der Seepromenade nur störungsunempfindliche und anspruchslose Gehölzbrüterarten zu erwarten. In den Privaten Grünflächen bieten die zentral stehenden Bäume aber auch Lebensräume für anspruchsvollere Gehölzbrüter.

In einigen der großen Laubbäume im Plangeltungsbereich sind Spalten und Höhlen zu erwarten, die Fledermäusen Sommerquartiere und Tagesquartiere bieten können. Die Lage am Ufer des Großen Eutiner Sees lässt erwarten, dass die Grünflächen im Plangeltungsbereich von Fledermäusen auch als Jagdhabitat genutzt werden. Ebenso können auch einige Gebäude im Plangeltungsbereich Quartiere für Fledermäuse bieten.

Boden und Wasser

Gemäß der Bodenübersichtskarte im Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Naturschutz und Digitalisierung Schleswig-Holstein handelt es sich im Plangeltungsbereich um künstlich veränderte Flächen, die sich über die gesamte Innenstadt bis zum Kleinen Eutiner See erstrecken. Die Bodentypengesellschaft wird angegeben mit: Böden der Aufschüttungsflächen (häufig Regosole und Pararendzinen).

Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums liegt der Plangeltungsbereich innerhalb des geplanten Trinkwasserschutzgebietes Eutin, das insgesamt eine Fläche von ca. 11,191 km² aufweisen könnte. Der Plangeltungsbereich liegt gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas nicht über einem gefährdeten Grundwasserkörper. Im Plangeltungsbereich liegt keine Grundwasserentnahmestelle der Wasserversorger. Auf den Flurstücksnummern 22 und 23/4 der Flur 8 liegen zwei Grundwassermessstelle.

Ortsbild

Das Ortsbild im Plangeltungsbereich ist mit Blick von der Seepromenade aus gekennzeichnet durch die großen Bäume, die ihre Baumkronen in der Vergangenheit durch ihren teilweisen Einzelstand gut entwickeln konnten. Der weite Stand der Bäume und die darunter liegenden Rasenflächen vermitteln dem Betrachter den Eindruck einer parkartigen Grünfläche.

Das Straßenbild entlang der Straße "Am Rosengarten" und der Schlossstraße bis zur Nr. 9 ist geprägt von den Gebäuden mit den gewerblichen Nutzungen, hauptsächlich im Erdgeschoss, und den Wohnungen in den Obergeschossen. Ab der Schlossstraße Nr. 11 in Richtung Schlossplatz verändert sich das Straßenbild durch die lockere Bebauung im Gebiet des Evangelischen Zentrums (Schlossstraße 13). Der historische Gebäudekomplex mit Ostholstein-Museum (Schlossplatz 1) und Historischer Reithalle (Schlossplatz 3) bildet den Übergang aus dem Zentrum in Richtung Eutiner Schloss und gibt auch den Blick frei auf den Großen Eutiner See.

3.6 Landschaftsschutzgebiet

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereichs liegt im Landschaftsschutzgebiet "Holsteinische Schweiz". Die Verordnung "zum Schutz von Landschaftsteilen im Nordteil des Kreises Eutin (Stadt Eutin, Gemeinden Bosau, Süsel und Malente)" ist vom 10.06.1965.

In der Verordnung, geändert durch Kreisverordnungen zur 1. bis 14. Änderung der Kreisverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Nordteil des Kreises Eutin vom 25.3.1980, 26.5.1988, 09.06.1999, 14.11.2000, 15.04.2002, 14.10.2003, 20.01.2004, 14.04.2005, 17.10.2005, 14.06.2006, 20.08.2007, 26.11.2014, 08.11.2016 und 20.09.2018 wird weder ein Schutzzweck noch ein Schutzziel genannt.

Um trotzdem Anhaltspunkte zu einem Schutzzweck des 9.015 ha großen Landschaftsschutzgebietes "Holsteinische Schweiz" zu erhalten, wird auf § 26 BNatSchG zurückgegriffen. Schutzzweck ist es,

1. die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. die naturraumtypischen Lebensstätten von Tier und Pflanzengemeinschaften als Lebensraumverbund örtlicher und überörtlicher Bedeutung,
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes in ihrer besonderen Bedeutung für die naturverträgliche Erholung, die das Erleben und den Genuss von Natur und Landschaft beinhaltet

in diesem Naturraum zu erhalten, wiederherzustellen und zu entwickeln.

3.7 Schutzstreifen an Gewässern

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereichs liegt in einem Schutzstreifen an Seen gemäß § 61 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Gemäß § 35 Absatz 2 LNatSchG dürfen an

Seen mit einer Größe von 1 ha und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

3.8 Gestaltungssatzung Eutin

Am 01.01.2008 wurde die "Satzung der Stadt Eutin über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Innenstadt" bekanntgemacht. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 liegt im Gestaltungsbereich 1 "Historische Altstadt / Geschäftsbereich" des Geltungsbereichs der Satzung. Die Karte der Geltungsbereiche ist der Satzung beigelegt.

Im Folgenden werden einige für den Bebauungsplan Nr. 138 relevanten Inhalte wiedergegeben.

- § 1 Absatz 1: Die Satzung gilt für die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen.
- § 1 Absatz 2: Der örtliche Geltungsbereich umfasst die gesamte Eutiner Innenstadt. Der Geltungsbereich ist in vier Gestaltungsbereiche aufgeteilt.
- § 3 Absatz 1: Es sind Satteldächer anzuordnen. Flachdächer sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht als solche zu erkennen sind. [...] Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind zulässig.
- § 4 Absatz 1 Nummer 1: Dächer sollen sich in den Gestaltungsbereichen 1 und 4 an den vorhandenen Nachbargebäuden in der Neigung orientieren
- § 10 Absatz 2 Nummer 1: Die Fassadenbreiten dürfen im Gestaltungsbereich 1 zwischen 5 und 16 m betragen.
- § 10 Absatz 3: Ist ein Gebäude breiter als die in Abs. 2 Nr. 1 – 3 genannten Höchstmaße, so muss es in mehrere Fassaden gegliedert werden.
- § 11 Absatz 2 Nummer 1: Die Traufhöhen dürfen im Gestaltungsbereich 1 zwischen 5 und 12 m betragen.
- § 17 Absatz 1: [...] Glänzende Materialien sind nicht zugelassen. [...].
- § 17 Absatz 2: In den Gestaltungsbereichen 1, 3, 4 sind die Wandoberflächen zu verputzen, zu schlämmen oder aus rotem Ziegelmauerwerk auszuführen.
- § 17 Absatz 4: Fassadenanstriche sind in weißen oder lichten, maximal pastellen Farbtönen mit einem Hellbezugswert von mindestens 70, der nachzuweisen ist, oder heller, geschlänmt bzw. gestrichen herzustellen. Grelle, leuchtende oder reflektierende Farben sind nicht zulässig. [...].
- § 34: Ausnahmen und Befreiungen können im Einzelfall – auch von genehmigungsfreien Vorhaben – gestattet werden. Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet hierüber nach § 76 (5) Landesbauordnung in eigener Zuständigkeit im Einvernehmen mit der Gemeinde (Stadt Eutin).

3.9 Denkmalschutz

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 sind gemäß Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege vom 01.02.2021 folgende gesetzlich geschützten Kulturdenkmale in die Denkmalliste eingetragen:

Baudenkmale (Einzeldenkmale)

- Am Rosengarten Nr. 2: Wohn- und Geschäftshaus
- Am Rosengarten Nr. 6: Geschäftshaus
- Schlossgarten: Nordeingang
- Schlossplatz Nr. 1-3: Marstall
- Schlossstraße Nr. 1: Wohn- und Geschäftshaus
- Schlossstraße Nr. 9: Ehemalige Stadtschule
- Schlossstraße Nr. 11: Superintendentur
- Schlossstraße Nr. 13: Pastorat

Sachgesamtheit

Schlossplatz 1-3: Sachgesamtheit: Schloss Eutin

Es wird darauf hingewiesen, dass die Denkmalliste kontinuierlich fortgeschrieben wird und der aktuelle Stand bei der Denkmalschutzbehörde abgefragt werden kann.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet (s. Abb. 1). Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

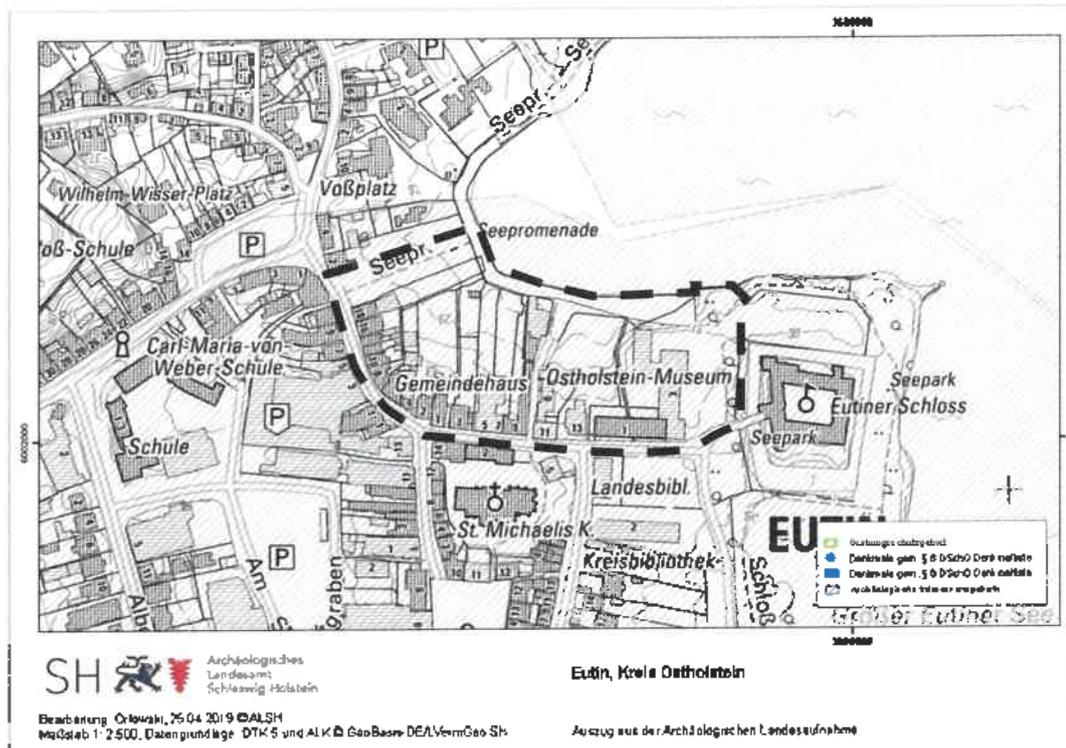


Abb. 1: Archäologisches Interessensgebiet im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138

4 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Städtebauliche Situation

Im Norden grenzt ein im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetztes "Mischgebiet" an den Plangeltungsbereich. Die Grundflächenzahlen der Teilgebiete liegen hier bei 0,4 und 0,7. Die Geschossigkeit liegt zwischen 2- und 4-geschossig. Auch hier sind die überbaubaren Grundstücksflächen straßenseitig mit einer Baulinie abgegrenzt. Die Bauweise ist geschlossen.

Westlich der Straße "Am Rosengarten" und für das Grundstück Schloßstraße / Königstraße Nr. 14 ist im Bebauungsplan Nr. 14 ein Kerngebiet festgesetzt. Die Geschossigkeit beträgt maximal 3 und die Grundflächenzahl 0,8. Eine Baulinie grenzt die überbaubare Grundstücksfläche ab; es ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Südlich der Schloßstraße ist im Bebauungsplan Nr. 14 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche" festgesetzt. Die Geschossigkeit der Gebäude mit Ausnahme der St. Michaelis Kirche ist auf 2 begrenzt, die Bauweise ist geschlossen. Auch hier sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Baulinie straßenseitig begrenzt.

Die Bebauung im Plangeltungsbereich entlang der Straße "Am Rosengarten" und der Schloßstraße bis zum Evangelischen Zentrum (Schloßstraße 13) wird als geschlossene Bebauung wahrgenommen, teilweise unterbrochen durch unterschiedlich breite Durchgänge zwischen den Gebäuden für Durchgänge oder Durchfahrten zu den hinterliegenden Grundstücksflächen oder Stellplätzen. Die Geschossigkeit der Gebäude liegt zwischen 2 und 3, die sichtbaren Gebäudehöhen zwischen 10,0 m und 14,80 m über dem anstehenden Gelände. Die Fassaden sind aus unterschiedlichen Materialien, wie z.B. rotes Ziegelmauerwerk, Fachwerk oder verputztes Mauerwerk in unterschiedlichen Farben. Die Gebäude stehen sowohl giebel- als auch traufständig.

In der Wasserstraße liegen im Mischgebiet die sichtbaren Gebäudehöhen zwischen rd. 8 m und 10 m über dem anstehenden Gelände. Die Gebäude stehen alle traufständig und haben ein Ziegelmauerwerk.

Auf der Höhe der Schloßstraße Nr. 9, Nr. 11 und Nr. 13 ergibt sich mit dem Wohngebäude an der Ecke zur Wasserstraße, den Gebäuden des Evangelischen Zentrums (Schloßstraße 13) und den Gebäuden im Umfeld der St. Michaelis Kirche wiederum ein einheitlicheres Straßenbild. Hier fügen sich die Gebäude des Ostholsteiner Anzeigers nicht in das ansonsten harmonische Straßenbild ein.

Im Bereich des Gebäudes mit dem Ostholstein-Museum (Schloßplatz 1) und der Historischen Reithalle (Schloßplatz 3) sind städtebaulich keine Störeinflüsse erkennbar. Der Freiraum zwischen der Historischen Reithalle und dem Eutiner Schloss wurde im Zuge der Umbauten für die Landesgartenschau 2016 erheblich aufgewertet und verfügt heute in diesem denkmalgeschützten Umfeld über deutlich mehr Aufenthaltsqualitäten als vor der Landesgartenschau.

Die privaten, parkartigen Grünflächen, der Rosengarten, der Große Eutiner See, die Historische Reithalle und das Eutiner Schloss bieten einen beeindruckenden Rahmen mit vielfältigen interessanten Sichtbeziehungen für die Spaziergänger auf der Seepromenade.

4.2 Städtebauliche Zielsetzung

In den vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem Entwicklungskonzept im Zuge der "Städtebaulichen Gesamtmaßnahme: Historischer Stadtkern" sind räumliche Handlungsschwerpunkte beschrieben. Dazu zählt auch die Stadtbucht mit ihrem Umfeld, zu dem wiederum der Bereich der Historischen Reithalle gehört.

Die Satzung ist mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung am 20.01.2014 rechtswirksam geworden. Sie stellt den rechtlichen Rahmen für die Umsetzung eines umfassenden Entwicklungskonzepts dar, das im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet erarbeitet wurde. Dafür werden in den nächsten Jahren bis zum geplanten Ende der Gesamtmaßnahme im Jahr 2028 umfangreiche öffentliche Mittel eingesetzt.

Für die Stadtsanierung kann die Stadt Eutin das Städtebauförderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz nutzen. In Schleswig-Holstein erfolgt dies über eine Drittelfinanzierung, d.h. ein Drittel wird vom Bund, ein Drittel vom Land und ein Drittel von der Stadt selbst finanziert. Städtebaufördermittel können (nachrangig nach dem Ausschöpfen anderer Förderungsmöglichkeiten) sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich eingesetzt werden. Im öffentlichen Bereich betrifft dies Maßnahmen der Grundstücksneuordnung, die Umgestaltung von Freiflächen, Straßen und Plätzen, die Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen und Maßnahmen der Sozialplanung.

Für die Historische Reithalle (Schlossplatz 3) wurde ein hoher Sanierungsbedarf festgestellt. Hierfür kann das Städtebauförderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz genutzt werden.

Um die Historische Reithalle zu sanieren, wurden bereits notwendige Vorbereitungen durchgeführt. So wurde der moderne, abgängige Bereich abgebrochen sowie ein Realisierungswettbewerb mit freiraumplanerischem Anteil durchgeführt.

Um die geplanten Baumaßnahmen planungsrechtlich zu sichern, wird der Bebauungsplan Nr. 138 aufgestellt, der die Bebauung und die Freiraumplanung planungsrechtlich regelt. Vorgesehen ist hierfür auch die Überplanung eines Gebietes zwischen der Schlossstraße und dem Großen Eutiner See für das bis zur Teilaufhebung 2015 der Bebauungsplan Nr. 14 verbindlich angewandt wurde. Dabei sollen die Möglichkeiten der Historischen Reithalle als Kultur- und Veranstaltungsort gebietsverträglich aufgewertet und verfestigt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 sollen auch die Potenziale der innerstädtischen Grundstücke zwischen der Straße "Am Rosengarten", der Schlossstraße Nr. 1 bis 9 und dem Großen Eutiner See genutzt werden. Hierbei kommen einer Nutzungsdurchmischung und einer urbanen Dichte eine gewisse Bedeutung zu.

5 Begründung der Planung

5.1 Künftige Entwicklung und Nutzung

Die planungsrechtliche Sicherung der Sanierung der Historischen Reithalle bildet einen wichtigen Aspekt des Bebauungsplans Nr. 138, wobei es im Bebauungsplan hauptsächlich um die planungsrechtliche Sicherung des neuen Erweiterungsbaus an der nordwestlichen Ecke der Historischen Reithalle und des östlich angrenzenden Freiraumes bis zur denkmalgeschützten Mauer des Nordgartens geht.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 138 ist auch eine Verdichtung der innerstädtischen Grundstücke zwischen der Schlossstraße Nr. 9 bis zur Straße "Am Rosengarten"

Nr. 18 geplant. Dabei geht es insbesondere darum, die Überdeckung der straßenseitigen Baugrundstücke mit den Hauptgebäuden gebietsweise anzugleichen, die Baulinie und die geschlossene Bauweise zu erhalten und die Höhe der Gebäude gebietsweise zu vereinheitlichen.

In den hinteren Grundstücksteilen dieses Teilgebietes zwischen der Schlossstraße Nr. 7 bis zur Straße "Am Rosengarten" Nr. 18 soll neu eine 2-geschossige Bebauung entstehen können, um der städtebaulichen Zielsetzung einer urbanen Verdichtung zu folgen. Aufgrund der Nähe zur Seepromenade soll die Gebäudehöhe nicht über die Kronen der großen Bäume in den Grünflächen hinausragen. Die Verdichtung soll sich auch an den bestehenden Standorten der Bäume in den Grünflächen orientieren, so dass das Ensemble der Bäume ohne sichtbare Lücken von der Seepromenade aus erhalten bleibt. Infolgedessen ist zwischen der Schlossstraße Nr. 1 bis Nr. 7 und auf den neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des Teilgebietes zwischen der Schlossstraße Nr. 1 bis zur Straße "Am Rosengarten" Nr. 18 keine geschlossene Bauweise festgesetzt.

In der Wasserstraße sind rückseitig kleine Erweiterungen möglich; die 2-Geschossigkeit soll erhalten bleiben, die Gebäudehöhen könnten mit dem Bebauungsplan Nr. 138 bestandsorientiert vereinheitlicht werden.

Im Evangelischen Zentrum (Schlossstraße 13) sind keine baulichen Verdichtungen geplant.

5.2 Mischgebiet

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene und die von der Stadt gewünschte planungsrechtliche Situation hält die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes aufrecht:

- Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Ein Mischgebiet liegt dann vor, wenn es sich um eine sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehende Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe handelt.

In dem Mischgebiet sind alle Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tankstellen und Wohnungsprostitution sowie Einrichtungen, Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.

Im Mischgebiet ist derzeit eine Durchmischung des Mischgebietes gegeben: Im Erdgeschoss sind in den meisten Gebäuden Gewerbebetriebe untergebracht, in den Obergeschossen befinden sich Wohnungen. Ausnahmen hierzu bilden die Gebäude des Ostholsteiner Anzeigers und das Wohngebäude in der Schlossstraße Nr. 9.

Die Stadt wird zukünftig im Rahmen der Bauantragsstellungen zu Vorhaben im Plangeltungsbereich im Zuge des städtischen Einvernehmens darauf achten, dass eine Durchmischung des Mischgebietes weiterhin gewährleistet ist.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die angestrebte städtebauliche Struktur wird durch Festsetzungen zur baulichen Dichte, zur Bauweise, zur Geschossigkeit sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich abgesichert (zur Geschossigkeit, Oberkante der Gebäude und überbaubaren Grundstücksfläche, jeweils für jedes Grundstück vorhanden und geplant, siehe Anhänge 1 und 2).

Zur Sicherung der straßenseitig geschlossenen Bebauungsstruktur werden im Mischgebiet Baukörperausweisungen mittels Baulinien entlang der straßenseitigen Gebäudekante (von der Straße "Am Rosengarten über die Schloßstraße und entlang der Wasserstraße) und auf der straßenabgewandten Seite mittels Baugrenzen in Kombination mit baukörperbezogenen Festsetzungen zur maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) und der maximal zulässigen Oberkante von Gebäuden (OK) über DHHN getroffen.

Ausnahmen bilden die Baudenkmale in der Straße "Am Rosengarten" Nr. 2 und Nr. 6 sowie in der Schloßstraße Nr. 1 und Nr. 9: Hier fordert die Denkmalschutzbehörde zur Sicherung ihrer Bausubstanz eine Umfahrung der Gebäude mit einer Baulinie.

In Verbindung der Baulinie mit der geschlossenen Bauweise wird straßenseitig bestandsorientiert eine geschlossene Gebäudefront festgeschrieben, die ausnahmsweise zwischen 1,25 m und 1,50 m breite Durchgänge oder Zufahrten aus Gründen der Erschließung der hinterliegenden Grundstücksteile, aus Sicherheitsaspekten (z.B. Brandschutz) oder aus Gesundheitsaspekten (Belüftung und Belichtung) zulässt. Der Bebauungsplan Nr. 138 folgt hier auch dem Bebauungsplan Nr. 14. Dies würde insbesondere bei einer Neubebauung der Grundstücke Schloßstraße Nr. 1 bis 5 gegenüber dem Bestand eine geschlossenerere Bebauung erfordern, bei gleichzeitiger Sicherung der Erschließung der hinterliegenden Grundstücksteile.

In den hinterliegenden Grundstücksteilen der Mischgebiete 3 und 8 (zur Nummerierung der Teilgebiete siehe Planzeichnung) ist eine geschlossene Bebauung nicht unbedingt gefordert, soll aber, wenn von einem Bauherren gewünscht, in Verbindung mit dem vorderen, straßenseitigen Gebäude durchaus möglich sein. Daher ist in diesen Mischgebieten weder eine geschlossene noch eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Gebäudehöhen werden in den Mischgebieten 1 und 2 mit 43,50 über DHHN festgesetzt, wodurch die sichtbaren Gebäudehöhen zwischen 12,50 und 13,80 m über dem anstehenden Straßenniveau liegen, in den Mischgebieten 4 und 5 mit

47,50 m über DHHN (sichtbare Gebäudehöhen zwischen 15,90 m und 14,50 m über dem anstehenden Straßenniveau), im Mischgebiet 6 mit 45,50 m über DHHN entsprechend der Höhe des bestehenden Gebäudes (sichtbare Gebäudehöhe 12,60 m über dem anstehenden Straßenniveau). Im Mischgebiet 7 orientiert sich die festgesetzte maximale Gebäudehöhe mit 39,0 m über DHHN (sichtbare Höhen zwischen 10,0 m und 7,60 m über anstehendem Gelände) ebenfalls an den bestehenden Gebäudehöhen.

In den Mischgebieten 3 und 8 wird die maximal zulässige Höhe ortsbildverträglich auf 40,0 m über DHHN festgesetzt, wodurch sich eine sichtbare Gebäudehöhe von 10,0 m über dem anstehenden Gelände ergibt.

Die Geschossigkeit wird entlang der Straße "Am Rosengarten" und der Schlossstraße straßenseitig bestandsorientiert auf 3 festgesetzt. Entlang der Wasserstraße bleibt mit einer 2-Geschossigkeit die bestehende Geschossigkeit erhalten. In den hinterliegenden Mischgebieten 3 und 8 ergänzt die 2-Geschossigkeit die hier maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m über dem anstehenden Gelände.

Im Mischgebiet 1 ist mit der GRZ von 0,8 eine bauliche Erweiterung zulässig. Im Mischgebiet 2 sind mit der GRZ von 0,65, je nach Bestandssituation und Grundstücksgrößen, kleinflächige bauliche Erweiterungen möglich. Im Mischgebiet 3 ist mit der GRZ von 0,2 eine kleinflächige Bebauung möglich.

Im Mischgebiet 4 wird mit der GRZ 0,77 ebenso der Bestand lediglich festgeschrieben wie im Mischgebiet 6 mit 1,0. Im Mischgebiet 5 ist mit der GRZ von 0,6 gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 14 keine Veränderung vorgesehen. Im Mischgebiet 7 sind mit der GRZ 0,6 Erweiterungen nach Westen möglich.

Im Mischgebiet 8 liegt die größte Fläche für eine Neubebauung. Mit der GRZ von 0,42 sind hier vielfältige Möglichkeiten für eine Bebauung gegeben.

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung liegt in Mischgebieten gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,6.

Um eine städtebaulich angemessen dichte Bebauung des Eckgrundstückes auf der Westseite des Mischgebietes zu ermöglichen, wird im Mischgebiet 1 eine Ausnahmeregelung nach § 16 Abs. 6 BauNVO getroffen. Die GRZ wird auf 0,8 festgesetzt, so dass für das Restaurant eine begrenzte Erweiterungsmöglichkeit gegeben ist. Die zulässige Grundfläche darf durch einen Wintergarten um 15% überschritten werden. Dies entspricht einer Grundfläche des Wintergartens von rd. 60 m². Im Mischgebiet 1 ist die Fläche für eine Terrasse, mit Ausnahme einer Fläche für einen Wintergarten innerhalb der Fläche für Terrasse, dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil etc.) zu befestigen. Da die Fläche im Bestand bereits als Außenfläche des Restaurants dient (bisher noch nicht versiegelt), ergeben sich für die Bodenfunktionen durch die Zulassung einer Terrasse im Bebauungsplan Nr. 138

gegenüber der bestehenden Situation mit Bodenverdichtungen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.

Im Mischgebiet 2 liegen die bestehenden Grundflächenzahlen zwischen 0,41 und 0,65. Um in diesem Gebiet bei einem zukünftig erforderlichen Neubau gegenüber dem Bestand keinen Grundstückseigentümer zu "schädigen", orientiert sich die GRZ an der im Bestand maximal vorhandenen GRZ. Dadurch ergeben sich auf einigen Grundstücken kleinflächige Erweiterungen. Kleinflächige Erweiterungen können nur im hinteren Grundstücksteil erfolgen, so dass straßenseitig keine sichtbare zusätzliche bauliche Verdichtung erfolgt. Zudem sind in den hinteren Grundstücksteilen bereits heute untergeordnete Nebenanlagen vorhanden, wie z.B. kleine Schuppen, die sodann bei einer Erweiterung des Hauptgebäudes entfernt werden müssten.

Im Mischgebiet 4 wird die bestehende Grundflächenzahl von 0,77 festgeschrieben. Da es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, ist davon auszugehen, dass der Bestand langfristig zu erhalten ist.

Um eine städtebaulich angemessen dichte Bebauung des Eckgrundstückes auf der Ostseite des Mischgebietes zu ermöglichen, wird im Mischgebiet 6 eine Ausnahmeregelung nach § 16 Abs. 6 BauNVO getroffen. Die GRZ wird auf 1,0 festgesetzt. Das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Stadtschule (Hauptgebäude) nimmt auf diesem Eckgrundstück im Mischgebiet 6 die gesamte maßgebliche Fläche des Baugrundstücks ein. Eine Verkleinerung des Gebäudes ist aus Gründen des Denkmalschutzes nicht möglich und zudem von Seiten der Stadt Eutin auch nicht gewünscht. Infolgedessen ist eine maximale Ausnutzung des Baugrundstücks städtebaulich vertretbar.

§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO nennt Voraussetzungen für zugelassene Überschreitungen der Obergrenzen der Grundflächenzahlen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO:

1. Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens.

In den Mischgebieten 1 und 2 sind die natürlichen Funktionen des Bodens der zusätzlich überbaubaren Flächen bereits heute durch intensivere Nutzungen oder durch untergeordnete Nebenanlagen z.T. erheblich vorbelastet. Natürliche Bodenfunktionen sind hier nur noch selten vorhanden. Im Mischgebiet 4 werden aufgrund der Überschreitung der GRZ von 0,6 auf 0,77 keine zusätzlichen Flächen versiegelt, da hier der Bestand festgeschrieben wird. Gleiches gilt für das Mischgebiet 6.

2. Oder wenn die Einhaltung der Grenze von 0,6 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

In den Mischgebieten 4 und 6 würde die Einhaltung der GRZ von 0,6 eine Reduzierung der Gebäudegrundfläche der beiden denkmalgeschützten Gebäude bedeuten. Dies ist nicht städtebauliches Ziel der Stadt Eutin im Bebauungsplan Nr. 138.

5.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf sind keine Baugebiete im Sinne von § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO. Demzufolge sind u.a. die Vorschriften des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO über die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen nicht anwendbar. Dasselbe gilt für die Vorschriften des § 23 Abs. 5 BauNVO zur Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, da sich diese Vorschrift unmittelbar auf § 14 BauNVO bezieht.

Wenn also für eine Gemeinbedarfsfläche, die kein BauNVO-Baugebiet ist, überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden, so sind nicht nur die baulichen Anlagen der Hauptnutzung, sondern auch die Nebenanlagen innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zu erstellen. Infolgedessen wird im Teil B – Text – normiert, dass der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen (Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO entsprechend) sowie Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Kirchlichen und Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Evangelisches Zentrum)

Planungsrechtlich fallen unter Anlagen für kirchliche Zwecke bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen aller Religionsgemeinschaften und ihnen gleichgestellter Vereinigungen, die sich die gemeinschaftliche Pflege einer Weltanschauung zum Ziel gesetzt haben. Die Nutzungen müssen "kirchlichen Zwecken" dienen. Das trifft auf alle Einrichtungen zu, die in weiter Auslegung den spezifischen Zwecken einer solchen Religionsgesellschaft entsprechen und planungsrechtlich als Einrichtung mit Gemeinbedarfscharakter anzusehen sind. Demzufolge sind auf der Grundlage dieser Vorschrift nicht nur Kirchen, Kapellen, Andachtsräume und andere Einrichtungen für die gemeinsame Glaubensausübung zulässig, sondern auch die Amts- und Wohngebäude für Geistliche, Vorbeter usw. sowie Gemeindehäuser, Beratungs- und Betreuungsstellen, Einrichtungen für die Aus- und Fortbildung u.a. Auf der Grundlage dieser Vorschrift können grundsätzlich auch spezifische Bildungseinrichtungen zugelassen werden, die in der Trägerschaft einer Religionsgesellschaft stehen.

Kulturellen Zwecken dienen solche Anlagen, bei denen Bildung, Wissenschaft oder Kunst von bestimmender Bedeutung sind. Die Spanne liegt zwischen Schulen jedweder Art, Forschungseinrichtungen, Archiven, Museen bis hin zu Theatern, wenn sie Gemeinbedarfscharakter haben.

Zulässig sind nicht nur die unmittelbar kulturellen Zwecken dienenden Anlagen, sondern auch die diesem Zweck mittelbar dienenden "Zubehöranlagen". So gehören z.B. zu einem Museum nicht nur Archive, sondern auch ein Vortragssaal und ggf. eine Cafeteria sowie ein Museumsshop.

Zum Maß der baulichen Nutzung wird hier der Bestand festgesetzt: Die Geschosigkeit der Hauptgebäude zur Schloßstraße wird mit 3, das Hauptgebäude an der Wasserstraße wird bestandsorientiert mit 2 festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe des Gebäudes Schloßstraße Nr. 11 wird ebenfalls bestandsorientiert mit 45,50 m über DHHN festgesetzt. Dies entspricht einer sichtbaren Gebäudehöhe von 13 m über dem Straßenniveau. Die maximal zulässige Höhe des Gebäudes an der Schloßstraße Nr. 13 wird bestandsorientiert mit 48,50 m über DHHN festgesetzt. Damit werden 16,30 m über dem Straßenniveau sichtbar. Die maximal zulässige Höhe des Gebäudes an der Wasserstraße wird mit 40,0 m über DHHN festgesetzt, was einer sichtbaren Höhe von maximal 8,60 m über dem anstehenden Gelände entspricht.

Um die Bausubstanz der beiden denkmalgeschützten Gebäude des Evangelischen Zentrums (Schloßstraße Nr. 11 und Nr. 13) zu sichern, fordert die Denkmalschutzbehörde eine Umfahrung beider Gebäude mit einer Baulinie.

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Historische Reithalle)

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 138 wurde für die Sanierung, den Umbau und die Erweiterung der Historische Reithalle (Schloßplatz 3) ein nicht offener, einphasiger hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit freiraumplanerischem Anteil, mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren und nachgeschaltetem Verhandlungsverfahren durchgeführt.

Gegenstand des Wettbewerbs war die denkmalgerechte Sanierung, der Umbau und die bauliche Erweiterung der "Historischen Reithalle". Insgesamt geht es bei dem Vorhaben darum, die Reithalle denkmalgerecht zu sanieren, qualitativ aufzuwerten und wieder in den Fokus zu rücken. Darüber hinaus geht es um die Funktionalität des Ensembles.

Als Zielsetzung des Wettbewerbs wurde von der Ausloberin, der Stadt Eutin, formuliert: "Das Gebäude soll zukünftig als multifunktionaler Veranstaltungsort und Kultursaal fungieren und nachhaltig entwickelt werden. In dem denkmalgeschützten Gebäude und einem möglichen Erweiterungsbau soll die Durchführung von Veranstaltungen unterschiedlichster Größe – ggf. auch parallel – ermöglicht werden. U.a. sollen Messen, Kongresse, Theater- und Tanzveranstaltungen, private Feiern, aber auch Gremiensitzungen, Konzerte und Vereinsfeiern in der "Historischen Reithalle" stattfinden. Eine möglichst hohe Flexibilität ist gewünscht. Neben Veranstaltungsräumen und den notwendigen Nebenfunktionen soll eine Catering-Küche in den Gebäudekomplex integriert werden."

Das Preisgericht gab dem 1. Preis des Realisierungswettbewerbs folgende Bewertung (Auszug): "Der Erweiterungsbaukörper wurde aus Sicht des Preisgerichts souverän platziert. Er fügt sich selbstverständlich in den baulichen Kontext ein und weist gegenüber der Reithalle angenehme Proportionen auf."

Der Entwurf erscheint klar und pragmatisch; der Erweiterungskörper ist auf das Notwendigste reduziert und nimmt sich gegenüber dem historischen Bestand zurück. Die Verfasser bilden eine sehr dezente Fuge zwischen Erweiterung und Bestandsgebäude aus, wodurch sich der Neubau nur wenig absetzt und als bauliche Weiterführung der Historischen Reithalle zu lesen ist.

Der Anbau wirkt insgesamt leicht und elegant und bietet verschiedene Blickbeziehungen zum See. Im Inneren des Gebäudes zeigen sich einige funktionale Schwächen, die jedoch die hohe gestalterische Qualität der Innenräume nicht infrage stellen. [...]

Aus Sicht der Denkmalpflege handelt es sich um einen überzeugenden Entwurf, der - von allen drei Seiten aus gesehen - gleichwertige Qualitäten aufweist. Die reduzierte Architektursprache wird im Hinblick auf den historischen Bestand als durchaus angemessen betrachtet."

Zum Maß der baulichen Nutzung wird hier, bis auf den Erweiterungsbau, der Bestand festgesetzt: Die Geschossigkeit der Historischen Reithalle mit Erweiterungsbau und des Ostholstein-Museums (Schlossplatz 1) wird bestandsorientiert mit 2 festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der Historischen Reithalle und des Ostholstein-Museums wird ebenfalls bestandsorientiert mit 45,50 m über DHHN festgesetzt. Dies entspricht einer sichtbaren Gebäudehöhe von rd. 13,50 m bei der Historischen Reithalle und von rd. 13,70 m über dem Straßenniveau beim Ostholstein-Museum.

Die maximal zulässige Höhe des Erweiterungsgebäudes der Historischen Reithalle wird gemäß Entwurf des Architekten mit 41,00 m über DHHN festgesetzt. Damit werden ca. 9,0 m über dem angrenzenden Gelände sichtbar.

Bis auf den nordwestlichen Erweiterungsbau der Historischen Reithalle wird die überbaubare Grundstücksfläche des denkmalgeschützten Gebäudes mit einer Baulinie entlang des Gebäudekörpers festgesetzt. Auf der Grundlage des Architektenentwurfs wird die überbaubare Grundstücksfläche des Erweiterungsbaus mit einer Baugrenze festgesetzt.

Gemäß der Forderungen der Denkmalschutzbehörde ist für den nordwestlichen Anbau an die "Historische Reithalle" nur ein Flachdach zulässig. Weiterhin darf die Traufhöhe der "Historischen Reithalle" durch die Oberkante des Dachs des Anbaus nicht wesentlich überschritten und nicht durchschnitten werden.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

5.4.1 Landschaftsschutzgebiet

In § 1 Abs. 1 der Verordnung vom 10.06.1965 heißt es: "Den in die Landschaftsschutzkarte mit grüner Umrandung eingetragenen und im Verzeichnis der geschützten Landschaftsteile bei meiner Behörde unter Nr.12 geführten Nordteil des

Kreises Eutin unterstelle ich (mit Ausnahme der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der in Bebauungs- oder Flächennutzungsplänen als Baugebiete [...] ausgewiesenen Teile) mit dem Tage der Bekanntmachung als Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“ (Nordteil des Kreises Eutin) dem Schutz des Reichsnaturschutzgesetzes.“

In der 1. Änderung der "Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Nordteil des Kreises Eutin" vom 25.03.1980 heißt es in Artikel 1 Nr. 2a u.a.: Das Landschaftsschutzgebiet wird im Bereich der Gemeinden Stadt Eutin und Malente geändert. Aus dem Landschaftsschutz werden entlassen folgende Bereiche:

a) Stadt Eutin:

Die gesamte zusammenhängende Ortslage einschließlich Eutin-Neudorf samt einigen Abrundungen sowie die Ortslage Eutin-Fissau einschließlich des Bereichs Hubertushöhe / Wilhelmshöhe; ausgenommen sind der Kleine Eutiner See mit Friedhofsgelände sowie der Schloßpark mit Schloß und Bauhof.“

Die Darstellung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 138 wurde aus einer digitalen Darstellung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein übernommen. In der Kartendarstellung zur 1. Änderung der Kreisverordnung vom 25.03.1980 endet die Grenze des Landschaftsschutzgebietes jedoch an der südlichen Grenze des Rosengartens, so dass das Grundstück "Am Rosengarten Nr. 18" größtenteils außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt (siehe Abb. 2). Dies entspricht auch der Festlegung in Artikel 1 Nr. 2a der 1. Änderung der Kreisverordnung, dass die gesamte zusammenhängende Ortslage nicht im Landschaftsschutzgebiet liegt. Das Haus "Am Rosengarten Nr. 18" gehörte auch 1980 bereits zur zusammenhängenden Ortslage.



Abb. 2: 1. Änderung der "Kreisverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Nordteil des Kreises Eutin" vom 25.03.1980, Zusatzkarte 1 (Auszug)

In § 2 der Verordnung vom 10.06.1965 gehört die Errichtung baugenehmigungspflichtiger Anlagen im Landschaftsschutzgebiet nicht zu den Verboten.

In § 61 Abs. 1 LNatSchG vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13.11.2019, (GVOBl. S. 425) heißt es: "In einem Landschaftsschutzgebiet, das vor dem Inkrafttreten des Landesnaturschutzgesetzes vom 16. Juni 1993 (GVOBl. Schl.-H. S. 215) durch Verordnung unter Schutz gestellt worden ist, gelten im Außenbereich, unbeschadet der Landschaftsschutzverordnung im Übrigen, bis zu einer Neuregelung aufgrund dieses Gesetzes mindestens folgende Verbote:

1. Die Errichtung baugenehmigungspflichtiger Anlagen und Hochspannungsleitungen ist unzulässig."

Der Plangeltungsbereich liegt nicht im Außenbereich, so dass die Errichtung baugenehmigungspflichtiger Anlagen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 auch gemäß § 61 Abs. 1 LNatSchG kein Verbot darstellt.

In § 3 Abs. 1 der Verordnung vom 10.06.1965 heißt es u.a.: "Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet, die das Landschaftsbild verunstalten, die Natur schädigen

oder den Naturgenuss beeinträchtigen und nicht nach § 2 verboten sind, bedürfen meiner Genehmigung.

Das gilt im besonderen:

a) für die Errichtung von baulichen Anlagen sowie für die Vornahme wesentlicher baulicher Veränderungen an den Außenseiten bestehender Baulichkeiten."

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück "Am Rosengarten Nr. 18" wird das Landschaftsbild nicht verunstaltet, die Natur nicht geschädigt und der Naturgenuss nicht beeinträchtigt.

Ergebnis:

Gemäß der 1. Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 25.03.1980 liegt das Grundstück "Am Rosengarten Nr. 18" innerhalb der zusammenhängenden Ortslage und damit nicht im Landschaftsschutzgebiet.

In § 2 der Verordnung vom 10.06.1965 gehört die Errichtung baugenehmigungspflichtiger Anlagen im Landschaftsschutzgebiet nicht zu den Verboten.

Gemäß § 61 Abs. 1 LNatSchG ist die Errichtung baugenehmigungspflichtiger Anlagen nur im Außenbereich verboten.

Da durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück "Am Rosengarten Nr. 18" das Landschaftsbild nicht verunstaltet, die Natur nicht geschädigt und der Naturgenuss nicht beeinträchtigt wird, ist für die Errichtung eines Gebäudes auf dieser Fläche auch keine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

5.4.2 Schutzstreifen an Gewässern

In § 65 Abs. 2 LNatSchG heißt es: "*§ 35 Absatz 2 gilt nicht für Flächen, für die in einem am 24. Juni 2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen ist, oder dessen bisher vorgesehene Bebauung umgewidmet werden soll. Satz 1 tritt am 23. Juni 2021 außer Kraft.*"

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin war am 24. Juni 2016 rechtswirksam. Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan innerhalb des 50 m breiten Gewässerschutzstreifens eine gemischte Baufläche dargestellt. Diese bauliche Nutzung wird durch den Bebauungsplan Nr. 138 übernommen. Da der Satzungsbeschluss bis zum 23. Juni 2021 erfolgen wird, muss bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein kein Ausnahmeantrag von den Verboten des § 35 Abs. 2 LNatSchG gestellt werden.

5.4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Grundsätzlich sind in den Mischgebieten 1, 2, 3, 5 und 8 überwiegend bereits verdichtete, teilversiegelte oder vollversiegelte Flächen von einer gegenüber der bestehenden Situation zusätzlichen Bebauung betroffen. Dies betrifft insbesondere auf die Mischgebiete 5 und 8 mit den im Bestand großflächig vollversiegelten Flächen für Stellplätze und Garagen zu.

Im Mischgebiet 7 sind kleinflächige Erweiterungen möglich.

In den Mischgebieten 4 und 6 sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf, mit Ausnahme des nordwestlichen Anbaus an die "Historische Reithalle" (Schlossplatz 3), sind zudem keine Neuversiegelungen vorgesehen, da hier der Bestand festgeschrieben wird.

Gemäß der Bodenübersichtskarte im Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Naturschutz und Digitalisierung Schleswig-Holstein handelt es sich im Plangeltungsbereich um künstlich veränderte Flächen, so dass sich bei Neuversiegelungen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf natürliche Bodenfunktionen ergeben.

Durch den Erhalt der großen Bäume in den Grünflächen nördlich des Mischgebietes 8 sind hier für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und das Ortsbild keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Nach den Worten des Preisgerichts des Realisierungswettbewerbs für die Historische Reithalle fügt sich der geplante Erweiterungsbau in den baulichen Kontext und weist gegenüber der Reithalle angenehme Proportionen auf. Auch wenn der Erweiterungsbau auf einer Art "Balkon zum Eutiner See" steht, wird der geplante Anbau leicht und elegant und überhaupt nicht als Fremdkörper im denkmalgeschützten Ensemble mit dem Eutiner Schloss wirken. Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild sind daher nicht zu erwarten.

Bei einer Erweiterung des Restaurants am westlichen Ende des Mischgebietes könnte eventuell eine ortsbildgerechte Einbindung in den Freiraum des Platzes an der Straße "Am Rosengarten" und des Rosengartens erforderlich werden.

5.4.4 Erhaltungsbindungen für Bäume

20 der 21 gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Eutin vom 16.12.1987, 1. Änderung vom 12.07.1993, geschützten Laubbäume im Plangeltungsbereich sind im Bebauungsplan Nr. 138 als zu erhalten festgesetzt.

Die Rot-Buche auf dem Flurstück 17 der Flur 8 im Mischgebiet 2 liegt innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche. Es ist davon auszugehen, dass sie zukünftig im Zuge von baulichen Veränderungen auf dem Grundstück entfallen wird. Infolgedessen ist die Rot-Buche als künftig entfallend dargestellt. Die Rodung der Rot-Buche ist gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Eutin vom 16.12.1987, 1. Änderung vom 12.07.1993 gleichartig oder standortgerecht in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm zu ersetzen.

Als Ersatz für die Rot-Buche ist im Seepark, im Bereich der Wiesenflächen am Bebensundweg, ein gleichartiger oder heimischer und standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzung hat unmittelbar nach der Rodung der Rot-Buche zu erfolgen. Der Standort der Pflanzung und die zu pflanzende Baumart wird vom Fachbereich Bauen, Stadtentwicklung und Klimaschutz der Stadt Eutin festgelegt.

Darüber hinaus wurde bei der Festlegung der Grenzen des Mischgebietes und der Flächen für den Gemeinbedarf darauf geachtet, dass auch die nicht nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume erhalten bleiben können.

5.4.5 Ortsbild

Durch den Erhalt der ortsbildprägenden Bäume in den Grünflächen und der behutsamen Zulassung einer Neubebauung in den Mischgebieten 1, 2, 3, 5, 7 und 8 ergeben sich von den Spazierwegen und den öffentlichen Straßen "Am Rosengarten", Schlossstraße und Schlossplatz keine sichtbar nachteiligen Veränderungen des Ortsbildes.

Eine sichtbar positive Veränderung ergibt sich von der Seepromenade aus in Richtung Historische Reithalle (Schlossplatz 3). Durch die zukünftige Erweiterung auf der Nordwestseite der Historischen Reithalle verschwindet ein Provisorium. Der Erweiterungsbaukörper wird sich zukünftig in den baulichen Kontext der Reithalle einfügen und gegenüber der Reithalle angenehme Proportionen aufweisen.

Im Gebiet des Evangelischen Zentrums (Schlossstraße 13) ergeben sich durch den Bebauungsplan Nr. 138 sowohl auf der Fläche für den Gemeinbedarf als auch auf der Grünfläche keine Veränderungen gegenüber der bestehenden Situation.

5.4.6 Artenschutz

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 138 sind weder artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten noch gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

Zum Schutz der in Bäumen brütenden Vögel ist das gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG gesetzlich vorgegebene Rodungsverbot zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines jeden Jahres ausreichend. Zum Schutz der Fledermäuse wird das

gesetzlich vorgegebene Rodungsverbot jedoch bis zum 30.11. eines jeden Jahres erweitert.

Der Artenschutz ist auch bei An- und Umbauten bzw. Abriss und Neubau von Gebäuden auf den Einzelgrundstücken innerhalb des Plangeltungsbereichs zu beachten. Aufgrund der Nähe zum großen Eutiner See, angrenzender Park- und Waldstrukturen, die für Fledermäuse als Fortpflanzungsstätte, Nahrungsraum und Jagdgebiet dienen können, ist eine besondere Bedeutung für Fledermäuse zu erwarten.

5.4.7 NATURA 2000

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem NATURA 2000-Gebiet und grenzt nicht direkt an ein NATURA 2000-Gebiet.

Das FFH-Gebiet DE 1830-391 "Gebiet der oberen Schwentine" liegt mindestens rd. 500 m nordöstlich des Plangeltungsbereichs. Im Zuge der Planungen zur Landesgartenschau 2016 wurde vom Büro Lutz 2014 eine FFH-Verträglichkeitsstudie² erstellt. Hierbei wurden alle Planungen zur Landesgartenschau im Seepark und in der Stadtbucht auf ihre Auswirkungen auf das FFH-Gebiet DE 1830-391 untersucht.

Die Studie kommt zu folgendem Ergebnis: "Der Lebensraumtyp 3150 „Natürliche eutrophe Seen“ wird nicht beeinträchtigt. Die Gesamtfläche des Lebensraumtyps im FFH-Gebiet beträgt nach FFH-Monitoring (2013)³ 1.454.000 m² (145,4 ha). [...] Zur Erheblichkeitsbewertung ist die Stufe III der Tabelle 5 aus Lambrecht & Trautner (2007)⁴ anzuwenden. Demnach sind Verluste von bis zu 1000 m² unerheblich. Der Lebensraumtyp „Natürliche eutrophe Seen“ wird demnach nicht erheblich beeinträchtigt.

Der Fischotter wird von der Landesgartenschau nur sehr gering beeinträchtigt. Zudem ist die Beeinträchtigung nicht dauerhaft. Daraus ist keine erhebliche Beeinträchtigung abzuleiten."

Die angesprochene Verlust-Schwelle von 1.000 m² bezieht sich auf einen Flächenverlust innerhalb des FFH-Gebietes. Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb des FFH-Gebietes so dass davon auszugehen ist, dass sich durch die Planungen im

² Lutz, Karsten 2014: FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet DE – 1830-391 „Gebiet der oberen Schwentine“ für die Planungen zur Stadtentwicklung Eutin 2016+. Stand 18.11.2014.

³ FFH-Monitoring (2013): Karte der Berichtsperiode 2007-2012. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein.

⁴ Lambrecht, H., Trautner, J. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP – Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007.

Plangeltungsbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes DE 1830-391 ergeben.

Durch die bestehende Ufergestaltung in der Stadtbucht und den bereits bestehenden Touristenverkehr am Ufer der Stadtbucht ist davon auszugehen, dass der Lebensraum des Fischotters nicht beeinträchtigt wird.

5.4.8 Boden- und Grundwasserschutz

Altlasten

Im Plangeltungsbereich liegen "Altlastenverdächtige Flächen". Nördlich der Straße "Am Rosengarten" und der Schlossstraße besteht gemäß Kreisverwaltung Ostholstein Altlastverdacht oder der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung, die sich aus Nutzungen in der Vergangenheit ergeben, wie z.B. Druckerei, Färberei, Schlosserei.

In den Mischgebieten MI1 bis MI8 können altlastenverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Um den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nummer 1 BauGB (allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) zu entsprechen, ist diesen Hinweisen im Rahmen von Bauantragsstellungen nachzugehen.

Boden- und Grundwasserschutz

Gemäß der Bodenübersichtskarte im Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Naturschutz und Digitalisierung Schleswig-Holstein handelt es sich im Plangeltungsbereich um künstlich veränderte Flächen. Im Zuge des durch den Bebauungsplan Nr. 138 möglichen Neubaus von Gebäuden für Wohnungen und Gewerbebetriebe, insbesondere im Mischgebiet 8, ist kein Bau von Tiefgaragen oder Kellern zulässig.

Durch die künstlich veränderten Standorte im Plangeltungsbereich und durch die Unzulässigkeit von Tiefgaragen oder Kellern ist davon auszugehen, dass durch Baumaßnahmen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und das Grundwasser zu erwarten sind.

5.5 Verkehrliche Erschließung

5.5.1 Stellplätze und Zufahrten

In den Mischgebieten 1, 2, 3, 4, 6 und 7 ergibt sich bezüglich der Stellplätze für die Wohnungen und Gewerbebetriebe durch den Bebauungsplan Nr. 138 gegenüber der bestehenden Stellplatzsituation, keine Änderung, da keine Stellplätze beseitigt

werden und die Errichtung von Stellplätzen wie in der Vergangenheit auch zukünftig mangels Freifläche nicht möglich sein wird.

Sofern bei einer Erhöhung der Geschossigkeit von 2 auf 3 neue Wohnungen oder Räume für Gewerbetreibende entstehen sollten, ist § 4 Abs. 2 der Stellplatzsatzung Eutin vom 10.10.2016 anzuwenden: "Soweit die Unterbringung der Stellplätze und Abstellplätze, die herzustellen sind, auf dem Grundstück nicht möglich ist, gilt die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Abstellplätzen auch als erfüllt, wenn mit der Stadt Eutin ein Ablösevertrag über die Ablösung dieser Stellplätze rechtsverbindlich vereinbart ist."

In Mischgebieten sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Stellplätze sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Mischgebieten 5 und 8 bieten die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen Platz für Stellplätze. Diese hierfür verfügbaren Flächen sind entweder über Hausdurchfahrten oder über ausnahmsweise zulässige Durchfahrten von 2 nebeneinander liegenden Grundstücken möglich.

Im Evangelischen Zentrum (Schlossstraße 13) ist keine bauliche Verdichtung vorgesehen, so dass sich die Stellplatzsituation nicht ändert.

Für die Besucher der Historischen Reithalle steht der Parkplatz am Schloss mit 90 Parkplätzen zur Verfügung. Weitere Parkplätze für Besucher befinden sich im Jungfernstieg und in der Stolbergstraße.

5.5.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Plangeltungsbereich kann mit einem Kraftfahrzeug oder dem Fahrrad über den Jungfernstieg oder die Stolbergstraße erreicht werden. Die Königstraße bietet zudem dem Fußgänger eine weitere Möglichkeit der Erschließung.

Die Seepromenade ist vorrangig Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Die nur im Bedarfsfall zulässigen Nutzungen durch Polizei, Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr sowie für Versorgungsfahrzeuge des Fahrgastschiffbetriebes schränkt diese Nutzungen nicht ein. Dies trifft auch auf den Fußgängerbereich mit Aufenthaltsqualitäten vor der "Historischen Reithalle" zu.

5.5.3 Fußgängerbereich mit Aufenthaltsqualitäten und Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen an der "Historischen Reithalle"

Der Fußgängerbereich mit Aufenthaltsqualitäten und der Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen an der "Historischen Reithalle" liegen innerhalb der "Sachgesamtheit Schloss Eutin" und unterliegen dem Denkmalschutz.

Die Funktionen des "Fußgängerbereichs mit Aufenthaltsqualitäten" im Bereich zwischen dem Eutiner Schloss und der "Historischen Reithalle" sind vielfältig:

- Ansprechender Zugangsbereich für Veranstaltungen in der "Historischen Reithalle"
- Attraktiver Aufenthaltsbereich für Besucher von Veranstaltungen der "Historischen Reithalle, Erholungssuchende und Spaziergänger
- Reizvoller Durchgang für Erholungssuchende und Spaziergänger vom Schlossplatz zur Seepromenade mit einer ausladenden Treppe im Übergang vom Fußgängerbereich zur Seepromenade.

Die Gestaltung dieses Fußgängerbereichs beruht auf Planungen zur Landesgartenschau 2016. Fußwege, Rasenflächen, Sitzbänke und Fahrradlehnbügel laden in Verbindung mit den beiden ortsbildprägenden Bäumen am Schlossplatz zum Verweilen ein oder bieten einen attraktiven Verbindungsweg vom Schlossplatz zur Seepromenade.

Der an den "Fußgängerbereich mit Aufenthaltsqualitäten" östlich angrenzende "Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen" bildet für Erholungssuchende und Spaziergänger ebenfalls eine Verbindung zwischen dem Schlossplatz und der Seepromenade. Da dieser Teil des Bereichs zwischen dem Eutiner Schloss und der "Historischen Reithalle" aber auch von Autos befahren werden darf, die den Parkplatz zwischen Eutiner Schloss und dem Ufer des Großen Eutiner Sees anfahren wollen, steht hier die Aufenthaltsqualität nicht unbedingt im Vordergrund.

Innerhalb des "Bereichs mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen" ist auch eine mit einem Handlauf abgetrennte Rampe für Rollstuhlfahrer integriert, die eine barrierefreie Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen Schlossplatz und Seepromenade ermöglicht.

Die Freiraumplanungen berücksichtigten all die Funktionen, die dieser gesamte Bereich zwischen dem Eutiner Schloss und der "Historischen Reithalle" erfüllen muss. Hierzu gehört auch die Erschließung des Parkplatzes nördlich des Eutiner Schlosses. Diese Funktionen spiegeln sich auch in den beiden Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in diesem Bereich wider.

Insgesamt betrachtet ergänzen sich die beiden Verkehrsflächen: Von fahrendem Verkehr ungestört ist ein Spaziergang vom Schlossplatz zur Seepromenade hierdurch ebenso möglich wie eine Fahrt mit dem Fahrrad, ohne dabei Fußgänger oder Rollstuhlfahrer zu gefährden. Die wenigen Autos, die den verkehrsberuhigten Bereich täglich befahren fallen dabei kaum ins Gewicht.

Der Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen ist mit einem Kleinpflaster befestigt. Direkt östlich angrenzend verläuft parallel zu diesem Bereich die Mauer am Schlossgraben. Für die Anschlüsse des Kleinpflasters an die Mauer wurden von dem Landschaftsarchitekturbüro "A24 Landschaft" im Rahmen der Freiraumpla-

nungen im Vorfeld der Landesgartenschau Detailzeichnungen angefertigt, auf deren Grundlage die bauliche Umsetzung erfolgte⁵. Diese Detailzeichnungen werden in der Planzeichnung als "Darstellungen ohne Normcharakter" übernommen.

5.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

5.6.1 Versorgungsanlagen

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken Eutin GmbH durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.

Versorgung mit elektrischer Energie

Der Plangeltungsbereich wird durch die Stadtwerke Eutin GmbH mit elektrischer Energie versorgt.

Feuerschutzeinrichtungen / Löschwasser

Im Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung - ist festgelegt, welche Löschwassermenge in Abhängigkeit der Bebauung zur Verfügung stehen muss. Die mindestens bereitzustellende Löschwassermenge in Gebieten mit niedriger, in der Regel freistehender Bebauung, ist bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung auf 48 m³/Std. festgelegt. Sonst gelten in der Regel 96 m³/Std., beide Werte jeweils für eine Dauer von mindestens zwei Stunden.

Die Löschwassermenge muss gemäß Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m um das Objekt zur Verfügung stehen. Dabei darf zwar weiterhin in Luftlinie gemessen werden, es dürfen aber keine besonderen Hindernisse mehr dazwischenliegen (Bahnstrecken, Autobahnen, große Firmengelände).

Der Feuerschutz in Eutin ist durch die Freiwillige Feuerwehr Eutin sichergestellt. Aufgrund der mehrgeschossigen sowie der historischen Gebäude im Plangeltungsbereich ist eine Löschwasserkapazität von mindestens 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen.

Laut Angaben der Stadtverwaltung Eutin, nach Abstimmung mit den Stadtwerken Eutin, können unter normalen Betriebsbedingungen im Wasserwerk und im Wasserrohrnetz der Stadtwerke Eutin GmbH aus den Überflur- und Unterflurhydranten im Bereich des Plangeltungsbereichs in der Einzelabnahme folgende Wassermengen entnommen werden (siehe Abb. 3):

1. Am Rosengarten Nr. 13 - U-Hydrant 156 m³/h

⁵ A24 Landschaft Landschaftsarchitektur GmbH 2015: Städtebauliche Gesamtmaßnahme "Historischer Stadtkern" der Stadt Eutin. Einzelmaßnahme Stadtbucht. Genehmigungsplanung. Stützmauer Schlossplatz Radabweiser und Handlauf Rampe. Stand: 24.06.2015

5.6.2 Schmutz-, Regenwasser- und Abfallentsorgung

Schmutzwasser

In Abstimmung mit den Städtischen Betrieben Eutin - Stadtentwässerung erfolgt der Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt ordnungsgemäß in der zentralen Kläranlage der Stadt Eutin.

Regenwasser

Mit der Lage am Ufer des Großen Eutiner Sees ist zu erwarten, dass das Grundwasser hoch ansteht. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens gemäß Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138 kann infolgedessen nicht nachgewiesen werden. Für ein Regenwasserrückhaltebecken mit Behandlung (Schadstoffrückhalt) des Niederschlagswassers ist im Plangeltungsbereich keine Fläche vorhanden. Insbesondere der Bestand an geschützten Bäumen verhindert eine großflächige zentrale Lösung.

Eine direkte Einleitung des Oberflächenwassers von den Grundstücken im Plangeltungsbereich in den Großen Eutiner See ist aufgrund der verbauten Spundwände am Ufer der Stadtbucht nicht möglich.

Infolgedessen ist eine Einleitung in den Großen Eutiner See nur indirekt über das Gewässer 1.14.1 im Bereich des Rosengartens möglich. Hierfür muss das belastete Regenwasser von Stellplätzen aus dem Plangeltungsbereich vor der gedrosselten Einleitung in das Gewässer 1.14.1 einer Regenwasser-Behandlungsanlage zugeführt werden.

Niederschlagsabflüsse von bebauten oder befestigten Flächen können verschmutzt sein, so dass eine Behandlung vor Einleitung in ein Gewässer erforderlich ist. Zurückgehalten werden müssen dabei insbesondere feinkörnige Feststoffe, Schwermetalle und Kohlenwasserstoffe (MKW, PAK).

Um die Behandlungsbedürftigkeit zu konkretisieren, bieten die DWA-Arbeitsblätter 153 bzw. 102 (Gelbdruck) Anhaltspunkte. Für die Bemessung von Rückhalteräumen bzw. Versickerungsanlagen sind die DWA-Arbeitsblätter 117 bzw. 138 maßgeblich. Abwasserbehandlungsanlagen gemäß § 52 Landeswassergesetz SH sind genehmigungspflichtig.

Hierfür geeignete kompakte Regenwasserbehandlungssysteme können den Niederschlagsabfluss von verschmutzten Oberflächen auf dem jeweiligen Grundstück reinigen. In einem zum Beispiel kompakten Schachtsystem können dabei, je nach Anforderung, die Funktionen "Leichtflüssigkeitsrückhalt - Sedimentation - Filtration" vereint werden. Durch physikalisch-chemische Prozesse können bei einer Ausrüstung mit Filter auch gelöste Schadstoffe gebunden werden. Durch eine geringe Einbautiefe sind solche Systeme auch für Standorte mit hohem Grundwasserstand geeignet.

Eine Abgabe des auf den Grundstücken gereinigten Regenwassers und des unbelasteten Dachflächenwassers in das Gewässer 1.14.1 ist nur gedrosselt möglich. Eine gedrosselte Abgabe ist aufgrund der engen Platzverhältnisse und zum Schutz der Bäume im Plangeltungsbereich über eine dezentrale unterirdische Rückhaltung auf den Grundstücken zu gewährleisten.

Generell sollte möglichst viel anfallender Niederschlag vor Ort verdunstet bzw. versickert werden. Hierzu bieten sich ferner Rasengittersteine, Fassadenbegrünung, Mulden, Gründächer und Baumpflanzungen an. Die örtliche Versickerungsfähigkeit des Bodens kann im Rahmen baugrundgutachterlicher Untersuchungen erfasst werden.

Wasserwirtschaftliche Maßnahmen können per Vertrag vereinbart (z.B. im Kaufvertrag) oder durch Erleichterungen in der Abwassersatzung befördert werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Müllabfuhr des Zweckverbandes Ostholstein. Die Müll- und Wertstoffdetails sind mit dem Zweckverband Ostholstein rechtzeitig abzustimmen.

6 Nachrichtliche Übernahmen

Die Folgenden, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereichs liegt gemäß "Verordnung "zum Schutz von Landschaftsteilen im Nordteil des Kreises Eutin (Stadt Eutin, Gemeinden Bosau, Süsel und Malente)" vom 10.06.1965 im Landschaftsschutzgebiet Holsteinische Schweiz.

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereichs liegt gemäß § 61 BNatSchG in Verbindung mit § 35 LNatSchG, ausgehend von der Uferlinie des Großen Eutiner Sees, im 50 m breiten Schutzstreifen an Seen.

Am Schlossplatz, in der Schlossstraße und in der Straße "Am Rosengarten" sind mehrere Gebäude in die Denkmalliste eingetragen. Dabei handelt es sich um Baudenkmale und um die Sachgesamtheit: Schloss Eutin. Die einzelnen Kulturdenkmale sind in Ziffer 3.9 der Begründung benannt und räumlich zugeordnet.

Im Plangeltungsbereich sind 21 Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Eutin geschützt. Die einzelnen Bäume sind in Ziffer 3.5 der Begründung benannt und räumlich zugeordnet.

7 Bodenordnung, Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Festsetzungen nicht notwendig.

Nach Abschluss der Vorplanung ergeben sich für die Historische Reithalle / Schlossterrassen (Schlossplatz 3) einschließlich des nordwestlichen Anbaus gemäß einer Kostenschätzung vom 11.06.2020 nach DIN 276 für die Kostengruppen 300 und 400 folgende Kosten:

- Kostengruppe 300 (Bauwerk - Baukonstruktionen) € 3.701.319,00 (netto)
- Kostengruppe 400 (Bauwerk - Technische Anlagen) € 2.238.900,00 € (netto)

Das sind gesamt: 5.940.219,00 netto.

Für die bauliche Verdichtung im Mischgebiet entstehen der Stadt Eutin keine Kosten.

8 Hinweise

Denkmalschutz

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Auf den denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 12 Abs. 1 DSchG wird hingewiesen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Artenschutz

Zum Schutz der in Bäumen brütenden Vögel ist das gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG gesetzlich vorgegebene Rodungsverbot zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines jeden Jahres ausreichend. Zum Schutz der Fledermäuse wird das gesetzlich vorgegebene Rodungsverbot jedoch bis zum 30.11. eines jeden Jahres erweitert.

Der Artenschutz ist auch bei An- und Umbauten bzw. Abriss und Neubau von Gebäuden auf den Einzelgrundstücken innerhalb des Plangeltungsbereichs zu beachten. Aufgrund der Nähe zum großen Eutiner See, angrenzender Park- und Waldstrukturen, die für Fledermäuse als Fortpflanzungsstätte, Nahrungsraum und Jagdgebiet dienen können, ist eine besondere Bedeutung für Fledermäuse zu erwarten.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind ggf. Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen. Der Kampfmittelräumdienst des Landeskriminalamts Schleswig-Holstein ist frühzeitig zu informieren.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Eutin, Lübecker Straße 17, 23701 Eutin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese ebenfalls bei der Stadt Eutin zur Einsichtnahme bereitgehalten.

9 Städtebauliche Vergleichswerte

Geltungsbereich B-Plan Nr. 138 gesamt	30.910 m²
davon: Flächen für den Gemeinbedarf	7.040 m ²
Mischgebiet	8.380 m ²
Öffentliche Grünfläche: Rosengarten	1.880 m ²
Öffentliche Grünfläche: Parkanlage	560 m ²
Private Grünflächen: Parkanlage	5.370 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.790 m ²
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	5.890 m ²
davon	
- Verkehrsberuhigter Bereich (Schlossplatz)	570 m ²
- Fußgängerbereich mit Aufenthaltsqualitäten	2.020 m ²
- Seepromenade	2.160 m ²
- Quartiersplatz	330 m ²
- Verkehrsberuhigter Bereich (Wasserstraße)	810 m ²

10 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 10.03.2021 gebilligt.

Eutin, den 23. April 2021




 (Carsten Behnk)
 - Bürgermeister -

ANHANG

- **Anhang 1: Abbildung Bestand: Anrechenbare Grundstücksflächen, Grundflächen und Grundflächenzahlen im Mischgebiet**
- **Anhang 2: Tabelle zu Geschossigkeit, Oberkante Gebäude, Grundflächenzahlen vorhanden und geplant im Mischgebiet**