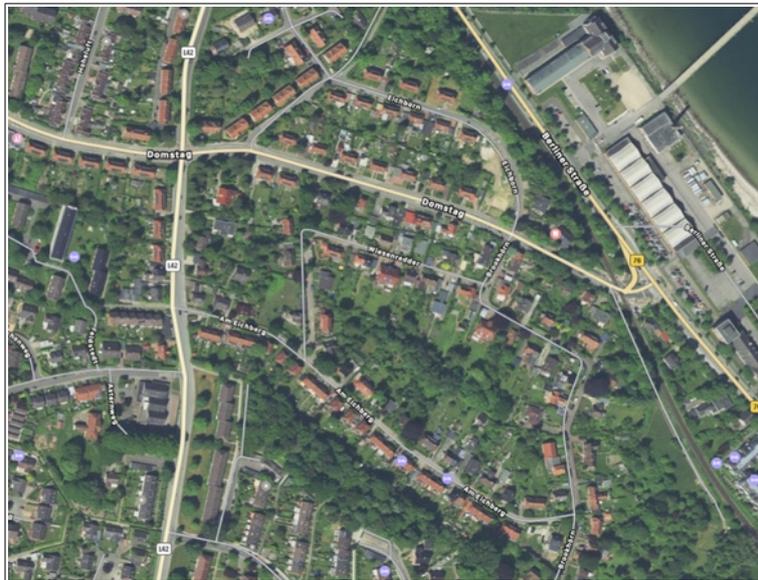


STADT ECKERNFÖRDE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 78 „Domstag / Auf der Höhe“

Begründung zum Bebauungsplan
und zum Vorhaben- und Erschließungsplan

- Anlage 2 -



Dezember 2022

Verfasser:

AC
PLANER
GRUPPE

www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Dipl.- Ing. Stefan Escosura
Dipl.-Ing. Evelyn Peters
M.Sc. Jorid Westphal

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL	5
1 Räumlicher Geltungsbereich	5
2 Planungserfordernis	5
3 Planungsvoraussetzungen	6
3.1 Landesentwicklungsplan.....	6
3.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	7
3.3 Flächennutzungsplan.....	8
3.4 Landschaftsrahmenplan.....	8
3.5 Landschaftsplan.....	8
3.6 Baumschutzsatzung.....	9
4 Bestandsbeschreibung	11
5 Vorhabenbeschreibung	11
6 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages	21
7 Immissionsschutz	21
8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	23
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	23
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	24
8.3 Höhenentwicklung.....	24
8.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	25
8.5 Bauweise.....	25
8.6 Ein- und Ausfahrtsbereich.....	25
8.7 Stellplätze, Mittelgarage und Nebenanlagen.....	25
9 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen	25
10 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 84 LBO)	26
10.1 Dächer.....	26
10.2 Fassaden.....	26
10.3 Balkone und Terrassen.....	26
11 Verkehr und Erschließung	26
12 Ver- und Entsorgung	27
12.1 Schmutzwasserbeseitigung.....	27
12.2 Oberflächenentwässerung.....	27
12.3 Abfallbeseitigung.....	28
12.4 Brandschutz / Löschwasserversorgung.....	28
13 Klimaschutz	28
TEIL II - UMWELTBELANGE	29
14 Einleitung (BauGB Anlage 1 Nr. 1)	29
14.1 Untersuchungsraum.....	29
15 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung	29
15.1 Fachgesetzliche Ziele.....	29

15.2 Ziele aus Fachplanungen.....	31
15.3 Schutzgebiete.....	31
16 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	31
16.1 Schutzgut Boden.....	31
16.2 Schutzgut Wasser.....	32
16.3 Schutzgut Tiere.....	33
16.4 Schutzgut Pflanzen.....	34
16.5 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	35
16.6 Schutzgut Klima und Luft.....	35
16.7 Schutzgut Landschaft.....	36
16.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	36
17 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	37

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Stadt Eckernförde an der Verbindungsstraße Domstag. Der Plangeltungsbereich umfasst das private Baugrundstück Domstag 27 mit den Flurstücksnummern 78/30, 85/95 und 85/94 Flur 7 der Gemarkung Eckernförde.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Domstag (Flurstück 1174),
- im Osten durch das private Grundstück Domstag 25 (Flurstück 78/32),
- im Süden durch das private Grundstück Auf der Höhe 3 (Flurstück 78/58),
- im Westen durch die Straße Auf der Höhe (Flurstück 25/79).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,28 ha.

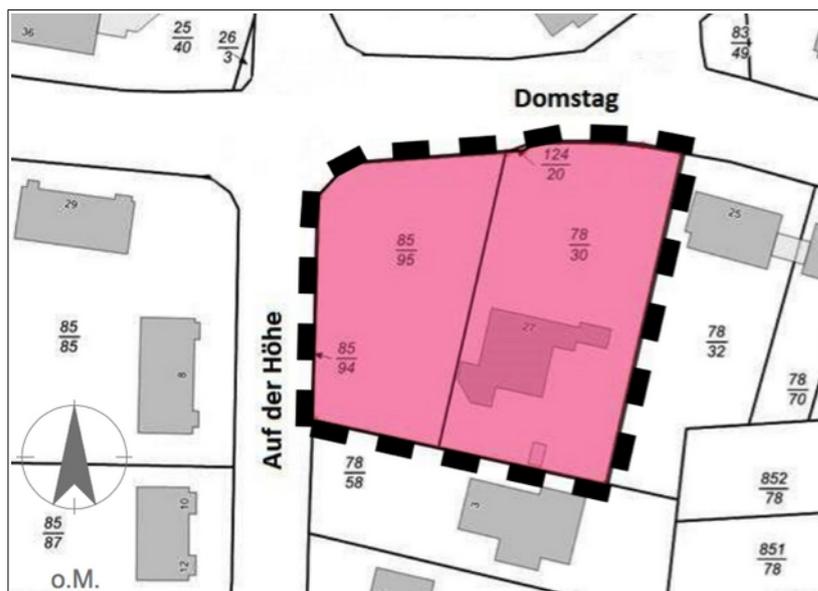


Abb. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 78

2 Planungserfordernis

Auf dem Eckgrundstück Domstag Nr. 27 befindet sich ein Villengebäude aus dem Jahr 1910. Das Grundstück befindet sich im Kreuzungsbereich der Straßen „Domstag“ und „Auf der Höhe“ und wurde im Jahr 2013 im Rahmen einer „Verdachtsgebietsanalyse“ auf eine ungewollte städtebauliche Entwicklung nach § 34 BauGB und Nachverdichtungsmöglichkeiten untersucht (Verdachtsgebiet „J“). Gelegen in einem älteren, gewachsenen Wohnquartier mit sehr heterogener Bebauungsstruktur ist es eines der größten Grundstücke im Untersuchungsbereich und bietet sich laut Analyseergebnis für eine Verdichtung an.

Das alte Villengebäude soll zurückgebaut werden, um somit eine neue Wohnbebauung mit circa 22 Wohneinheiten zu ermöglichen. Im Jahr 2018 und 2019 wurden Planentwürfe für eine Neubebauung des Grundstücks durch das Architekturbüro Schmidt + Bremer erarbeitet, welche mehrmals im Planungs- und Gestaltungsbeirat beraten wurden. Da die Volumina der geplanten Neubauten jedoch deutlich größer als die der Nachbarbebauung sind und dadurch ein Einfügen gemäß § 34 BauGB nicht gegeben ist, kann das Vorhaben nur durch die Aufstellung eines B-Planes ermöglicht werden.

Zur Realisierung sowie Steuerung der detaillierten Entwicklung des Vorhabens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 78 „Domstag / Auf der Höhe“ geschaffen werden.

Siedlungsplanerisch stellt die Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 78 kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor:

- Das Vorhaben dient der Innenentwicklung.
- Die Größe der Grundfläche liegt unterhalb der in § 13 a BauGB genannten 20.000 m², die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nicht überschritten werden dürfen.
- Der Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten, ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Es entfällt daher die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe gelten als bereits vor der Planung erfolgt und sind demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen.

3 Planungsvoraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Eckernförde ist im Landesentwicklungsplan (2010) als Mittelzentrum eingestuft. Die Mittelzentren sollen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicherstellen. Zudem sind sie regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren und in ihren Funktionen zu stärken und weiter zu entwickeln. Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt und in den Regionalplänen räumlich konkretisiert werden.

Zudem sind Mittelzentren als Zentrale Orte Schwerpunkte für den Wohnungsbau. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen.



Abb. Ausschnitt Landesentwicklungsplan S-H (2010)

Die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 78 entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans.

3.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Im Regionalplan (Planungsraum III, 2000) wird die Stadt Eckernförde als Mittelzentrum dargestellt. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 78 entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

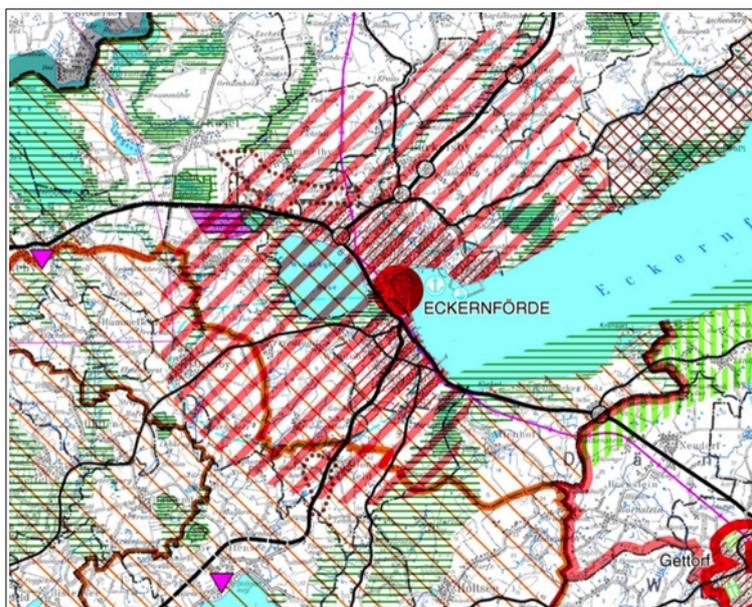


Abb. Ausschnitt Regionalplan III (2000)

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 78 entsprechen dem Flächennutzungsplan.

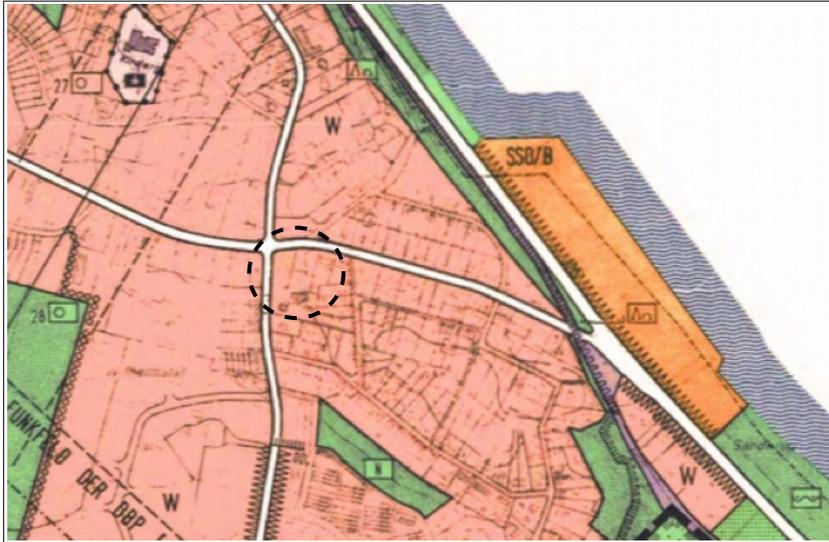


Abb. Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Eckernförde mit Kennzeichnung des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 78

3.4 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (2020) trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

3.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt im Plangebiet Siedlungsfläche dar. Baumreihen entlang der Straßen werden als zu erhalten dargestellt. Diese Baumreihen sind im Bestand nicht existent.

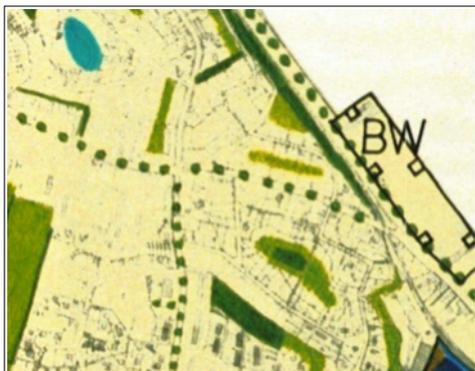


Abb. Maßnahmenkonzept des Landschaftsplans mit Kennzeichnung des Plangebietes

Die Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplanes.

3.6 Baumschutzsatzung

Durch die „Satzung der Stadt Eckernförde zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung)“ vom 06.10.2017 werden im gesamten Stadtgebiet Bäume und Hecken von bestimmter Art und Größe, die naturschutzrechtliche Bedeutung haben, geschützt.

Unter den Schutz der Satzung fallen Bäume, die in 100 cm Höhe einen Stammumfang von mindestens 80 cm besitzen (entspricht einem Stammdurchmesser von ca. 25 cm).

Im Plangeltungsbereich befanden sich 17 Bäume, die diese Mindestmaße aufwiesen. Der Erhalt dieser Bäume wurde geprüft, war aber leider nicht mit der Umsetzung der Planung vereinbar. Für die Beseitigung dieser Bäume wurde ein Ausnahmeantrag nach § 6 der Baumschutzsatzung bei der Stadt Eckernförde gestellt und genehmigt. Die Bäume wurden bereits gefällt.

Es wurde eine Douglasie mit einem Stammdurchmesser > 60 cm gefällt. Für diesen Baum wurde ein Fäll-Antrag bei der Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde gestellt und genehmigt.

Tab.: Baumliste (nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume sind grau gekennzeichnet)

ID	Baumart in Karte	Baumart	Umfang	Weitere Umfänge	Kronendurchmesser	Zustand
1	Ofi	Omorikafichte (Picea omorika)	107		4	
2	Ofi	Omorikafichte (Picea omorika)	110		3	tot
3	Fi	Rotfichte (Picea abies)	72		5	dreistämmig
4	Fi	Rotfichte (Picea abies)	130		6	
5	Eibe	Eibe (Taxus baccata)	52		8	
6	Fi	Rotfichte (Picea abies)	150		7	
7	Ofi	Omorikafichte (Picea omorika)	120		3	
8	Fi	Rotfichte (Picea abies)	137		4	tot
9	Fi	Rotfichte (Picea abies)	69		4	
10	Fi	Rotfichte (Picea abies)	113		5	
11	Fi	Rotfichte (Picea abies)	113		6	
12	Ki	Latschenkiefer (Pinus mugo)	51		6	Strauchform
13	Fi	Rotfichte (Picea abies)	170		7	
14	Lä	Lärche (Larix japonica)	73		6	
15	Fi	Rotfichte (Picea abies)	90		6	
16	Lb	Lebensbaum (Thuja spec.)	95		5	
17	Dgl	Douglasie (Pseudotsuga menziesii)	203		10	
18	Lb	Lebensbaum (Thuja spec.)	160	90	8	
19	Fi	Rotfichte (Picea abies)	205		5	tot
20	Fi	Rotfichte (Picea abies)	160		7	
21	Bul	Bergulme (Ulmus glabra)	106		7	
22	Ta	Nordmannstanne (Abies nordmanniana)	165		9	
23	Ta	Weißtanne (Abies alba)	99		6	
24	Ta	Weißtanne (Abies alba)	76		5	
25	Ta	Weißtanne (Abies alba)	69		5	
26	Ta	Weißtanne (Abies alba)	100		5	
27	Fi	Rotfichte (Picea abies)	113		6	
28	Fi	Rotfichte (Picea abies)	99		6	
29	Hbu	Hainbuche (Carpinus betulus)	107		7	
30	Ki	Latschenkiefer (Pinus mugo)	80		5	Strauchform
31	Fi	Rotfichte (Picea abies)	212		8	

32	Fi	Rotfichte (Picea abies)	165		8	
33	Eibe	Eibe (Taxus baccata)	38	45, 35	6	
34	Wal	Walnuß (Juglans regia)	55	55	8	
35	Fi	Rotfichte (Picea abies)	160		10	
36	Ofi	Omorikafichte (Picea omorika)	105		3	
37	Ki	Schwarzkiefer (Pinus nigra)	138	96, 145	6	
38	Ki	Waldkiefer (Pinus silvestris)	82		5	
39	Ki	Latschenkiefer (Pinus mugo)	80		5	Strauch- form
40	Ki	Schwarzkiefer (Pinus nigra)	59	57	4	
41	Ki	Schwarzkiefer (Pinus nigra)	182		8	
42	Ki	Schwarzkiefer (Pinus nigra)	60		3	
43	Eibe	Eibe (Taxus baccata)		viele dünne	4	Formgehölz, Strauch- form

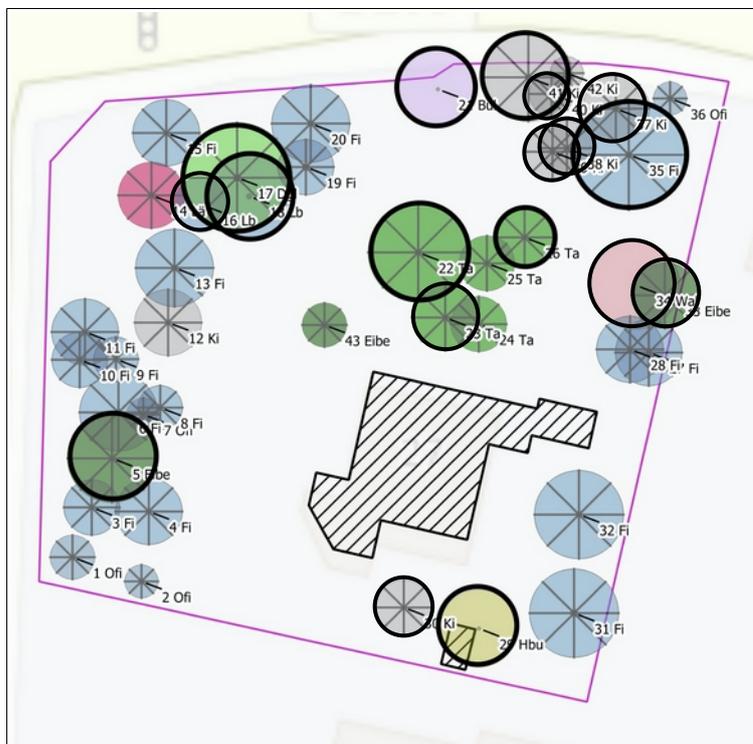


Abb.: Baumbestand mit Kennzeichnung von nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen

Als Ersatz für die zu fällenden geschützten Bäume werden Neupflanzungen im Plangeltungsbe-
 reich vorgesehen. Die Freiraumplanung sieht 15 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm,
 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 14-16 cm vor. Darüber hinaus sind
 im Plangebiet umfangreiche Hecken- und Strauchpflanzungen mit heimischen Laubgehölzen vor-
 gesehen. Zwei Neupflanzungen werden ausgleichshalber außerhalb des Plangebietes vorgenom-
 men.

Die konkreten grünordnerischen Maßnahmen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan gere-
 gelt.

4 Bestandsbeschreibung

Das Grundstück, entsprechend dem Plangeltungsbereich, ist zum Teil bebaut. Ein leerstehendes Villengebäude aus dem Jahr 1910 befindet sich im hinteren Bereich des Grundstücks und ist straßenseitig kaum einsehbar. Das Gebäude befindet sich nicht auf der Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein und ist auch nicht zur Eintragung vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die Straße Domstag.

Auf dem Grundstück war ein ausgeprägter Baumbestand vorhanden, der die jetzige Bebauung zu den Straßen „Domstag“ und „Auf der Höhe“ abschirmte.

5 Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben hat zum Ziel auf dem ca. 2.850 m² großen Eckgrundstück Domstag Nr. 27, nach Rückbau eines Villengebäudes aus dem Jahr 1910, eine neue Wohnbebauung entstehen zu lassen. Es sind drei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Die geplante Bebauung soll gegenüber der ehemals vorhandenen Bebauung eine höhere Verdichtung aufweisen, ohne den Rahmen der angrenzenden Bebauungsstrukturen und Gebäudetypologien wesentlich zu überschreiten.

Die Neubebauung ist in Form von drei Wohnhäusern im Segment des Mietwohnungsbaus vorgesehen. Zwei der drei Neubauten orientieren sich straßenbegleitend entlang der Straßen „Auf der Höhe“ bzw. entlang des Domstags. Ein weiterer Baukörper wird rückwärtig auf dem Grundstück platziert. Die Gebäude werden aufgrund der bewegten Topografie jeweils auf verschiedene Niveaus gegründet. Insgesamt sollen ca. 22 Wohneinheiten entstehen. Diese sollen als 2 - und 3 - Zimmerwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.760 m² in den Gebäuden entstehen.

Es ist vorgesehen, die Neubauten in massiver Bauweise zu erstellen. Die Fassaden erhalten ein rotes Sichtmauerwerk. Die Fenster werden außen im Grauton sichtbar.

Die Kubaturen erstrecken sich über zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss. Sie erhalten in ihrer Form ein geneigtes Dach. Die Dacheindeckung wird mit Tonziegeln in rötlicher Farbgebung hergestellt.

In den Häusern 1 und 3 sollen Wohnungsgrößen von 60 m² bis 72 m² realisiert werden. Mit dem Haus 2 sollen 6 WE mit Wohnungsgrößen von 89 m² bis 95 m² entstehen. Die Erdgeschosswohnungen besitzen private Terrassenbereiche, die oberen Geschosse erhalten Balkonanlagen.

Die Balkonanlagen werden in Beton hergestellt, eingebunden in schottenartige Vorbauten, die sich im Dachgeschoss zu Gauben erweitern. Die Brüstungen der Balkone werden mit opakem Material ausgeführt. Diese den Häusern vorgelagerten schottenartigen Baukörper werden in gleicher Materialität wie die übrige Gebäudefassade (rotes Sichtmauerwerk) errichtet. Die Treppenträume erhalten bodentiefe Fensterformate.

Die Fahrerschließung des Grundstücks erfolgt weiterhin über die Straße „Domstag“. Die fußläufige Erschließung der einzelnen Gebäude werden über die Straßen „Domstag“ und „Auf der Höhe“ hergestellt. Die befestigten Flächen für Geh- und Fahrerschließung werden zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sowie weiterer Sicherheitsanforderungen in befestigtem Belag hergestellt.

Der privat ruhende Verkehr wird in einer Mittelgarage, die sich in die natürliche Höhenentwicklung des Baugrundstückes einfügt (auf Höhe der Untergeschossebene des Hauses 1), untergebracht. In der Garage innerhalb des Hauses 1 werden 8 Stellplätze und außerhalb des Hauses 1 auf gleicher Ebene werden 14 Stellplätze angeordnet. In der Garage finden sich zudem wohnungszugehörige Abstellräume.

Der sichtbare Dachbereich der Mittelgarage (außerhalb des Hauses 1) soll begrünt werden.

Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl sind für die Häuser 2 und 3 in Nähe der jeweiligen Hauseingänge vorgesehen. Für das Haus 1 finden sich die Fahrradabstellanlagen auf der östlichen Seite der Mittelgarage.

Im Eckbereich des Grundstücks hin zu den Straßen „Auf der Höhe“ und „Domstag“ ist ein Müllsammelplatz als Aufstellbereich für die Abfallbehälter aller drei Häuser vorgesehen.

Angabe der Fußbodenniveaus der Erdgeschossebenen (OKF):

Haus 1: 24,70 m NN Haus 2: 21,45 m NN Haus 3: 21,50 m NN

Angabe der Firsthöhen:

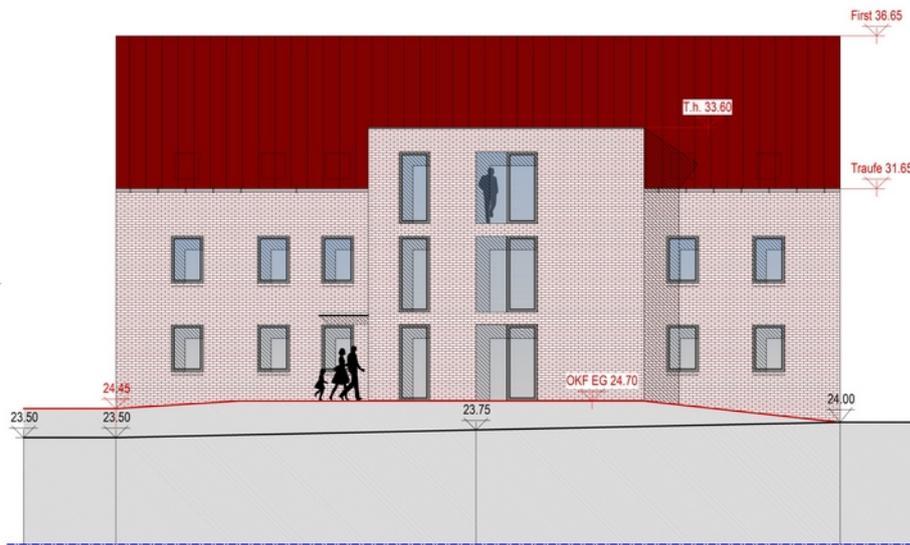
Haus 1: 36,65 m NN Haus 2: 33,40 m NN Haus 3: 33,45 m NN

Die Untergeschossebene und somit die Stellplatzebene befindet sich auf einer Höhe von 21,65 m (Garageneinfahrt).



Schwarzplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 78 (Schmidt+Bremer, 2020)

Ansichten Haus 1



- Legende:
- Gelände Bestand
 - Gelände neu
 - Höhe 20 m über N.N.

Haus 1 / 8WE

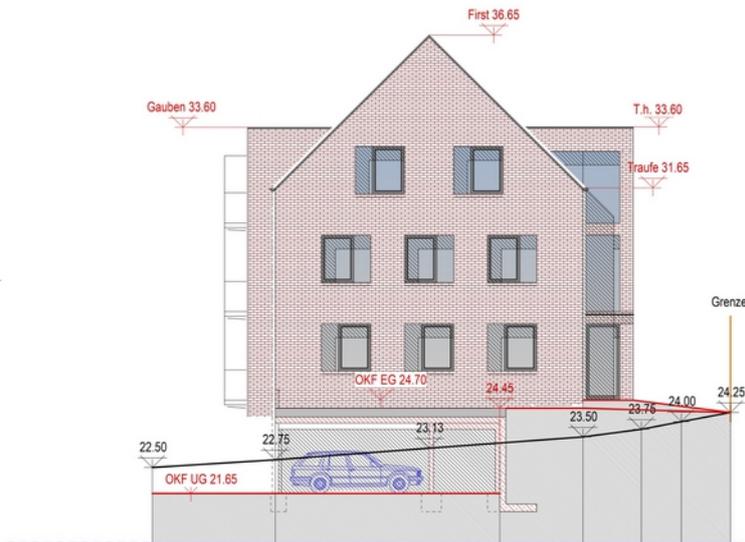
Neubau Domstag / Auf der Höhe in 24340 Eckernförde		
baubehörde:	STÖRTEBEKER Eigenheim GmbH Michael Mattner	
baubehörde:	Holtener Straße 63 in 24105 Kiel	
phase:	Entwurfsplanung	
planbezeichnung:	Ansicht Straßenseite	
maßstab:	datum:	plan:
1:100	31.03.2022	2.5
 ARCHITECTEN SCHMIDT + BREMER 24340 ECKERNFÖRDE KIELER STRASSE 78 TELEFON: 04351-6400 TELEFAX: 6403 E-MAIL: info@schmidt-bremer.com		



- Legende:
- Gelände Bestand
 - Gelände neu
 - Höhe 20 m über N.N.

Haus 1 / 8WE

Neubau Domstag / Auf der Höhe in 24340 Eckernförde		
baubehörde:	STÖRTEBEKER Eigenheim GmbH Michael Mattner	
baubehörde:	Holtener Straße 63 in 24105 Kiel	
phase:	Entwurfsplanung	
planbezeichnung:	Ansicht Balkonseite mit UG/Tiefgarage	
maßstab:	datum:	plan:
1:100	31.03.2022	2.6
 ARCHITECTEN SCHMIDT + BREMER 24340 ECKERNFÖRDE KIELER STRASSE 78 TELEFON: 04351-6400 TELEFAX: 6403 E-MAIL: info@schmidt-bremer.com		

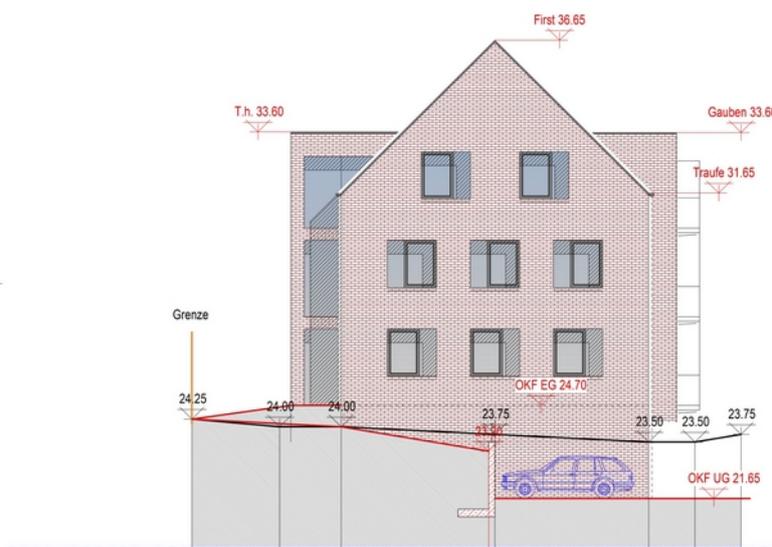


Legende:

-  Gelände Bestand
-  Gelände neu
-  Höhe 20 m über N.N.

Haus 1 / 8WE

Neubau Domstag / Auf der Höhe in 24340 Eckernförde		
best.: STÖRTEBEKER Eigenheim GmbH Michael Mattner		
best.: Holtener Straße 63 in 24195 Kiel		
phase: Entwurfsplanung		
planbez.: Ansicht Giebelseite mit Carport Norden		
maßstab: 1:100	datum: 31.03.2022	plan: 2.8
 ARCHITECTEN SCHMIDT + BREMER 24340 ECKERNFÖRDE KIELER STRASSE 78 TELEFON: 04351-6400 TELEFAX: 6403 E-MAIL: info@schmidt-bremer.com		



Legende:

-  Gelände Bestand
-  Gelände neu
-  Höhe 20 m über N.N.

Haus 1 / 8WE

Neubau Domstag / Auf der Höhe in 24340 Eckernförde		
best.: STÖRTEBEKER Eigenheim GmbH Michael Mattner		
best.: Holtener Straße 63 in 24195 Kiel		
phase: Entwurfsplanung		
planbez.: Ansicht Giebelseite Süden		
maßstab: 1:100	datum: 31.03.2022	plan: 2.7
 ARCHITECTEN SCHMIDT + BREMER 24340 ECKERNFÖRDE KIELER STRASSE 78 TELEFON: 04351-6400 TELEFAX: 6403 E-MAIL: info@schmidt-bremer.com		

Ansichten Haus 2



- Legende:
- Gelände Bestand
 - Gelände neu
 - Höhe 20 m über N.N.

Haus 2 / 6WE

Neubau Domstag / Auf der Höhe in 24340 Eckernförde		
bauverfasser:	STÖRTEBEKER Eigenheim GmbH Michael Mattner	
bauherrschaft:	Holtener Straße 63 in 24105 Kiel	
phase:	Entwurfsplanung	
planbezeichnung:	Ansicht mit Aufzug	
maßstab:	datum:	plannr.:
1:100	31.03.2022	2.21
 ARCHITEKTEN SCHMIDT + BREMER 24340 ECKERNFÖRDE KIELER STRASSE 78 TELEFON: 04351-6400 TELEFAX: 6403 E-MAIL: info@schmidt-bremer.com		



- Legende:
- Gelände Bestand
 - Gelände neu
 - Höhe 20 m über N.N.

Haus 2 / 6WE

Neubau Domstag / Auf der Höhe in 24340 Eckernförde		
bauverfasser:	STÖRTEBEKER Eigenheim GmbH Michael Mattner	
bauherrschaft:	Holtener Straße 63 in 24105 Kiel	
phase:	Entwurfsplanung	
planbezeichnung:	Ansicht Balkonseite	
maßstab:	datum:	plannr.:
1:100	31.03.2022	2.22
 ARCHITEKTEN SCHMIDT + BREMER 24340 ECKERNFÖRDE KIELER STRASSE 78 TELEFON: 04351-6400 TELEFAX: 6403 E-MAIL: info@schmidt-bremer.com		



Legende:

- Gelände Bestand
- Gelände neu
- Höhe 20 m über N.N.

Haus 2 / 6WE

Neubau Domstag / Auf der Höhe in 24340 Eckernförde		
baubehalten: STÖRTEBEKER Eigenheim GmbH Michael Mattner		
baubehalten: Holtener Straße 63 in 24105 Kiel		
phase:	Entwurfsplanung	
planbezeichnung:	Ansicht Giebelseite Süden	
maßstab: 1:100	datum: 31.03.2022	planer: 2.23
ARCHITECTEN SCHMIDT + BREMER 24340 ECKERNFÖRDE		KIELER STRASSE 78 TELEFON: 04351-6400 E-MAIL: info@schmidt-bremer.com



Legende:

- Gelände Bestand
- Gelände neu
- Höhe 20 m über N.N.

Haus 2 / 6WE

Neubau Domstag / Auf der Höhe in 24340 Eckernförde		
baubehalten: STÖRTEBEKER Eigenheim GmbH Michael Mattner		
baubehalten: Holtener Straße 63 in 24105 Kiel		
phase:	Entwurfsplanung	
planbezeichnung:	Ansicht Giebelseite Norden	
maßstab: 1:100	datum: 31.03.2022	planer: 2.24
ARCHITECTEN SCHMIDT + BREMER 24340 ECKERNFÖRDE		KIELER STRASSE 78 TELEFON: 04351-6400 E-MAIL: info@schmidt-bremer.com

Ansichten Haus 3



Legende:

- Gelände Bestand
- Gelände neu
- Höhe 20 m über N.N.

Haus 3 / 8WE

Neubau Domstag / Auf der Höhe in 24340 Eckernförde		
STÖRTEBEKER Eigenheim GmbH Michael Mattner		
bauherrschaft: Holtener Straße 63 in 24105 Kiel		
phase:	Entwurfsplanung	
planbezeichnung:	Ansicht Straßenseite	
maßstab: 1:100	datum: 31.03.2022	planer: 2.13
ARCHITECTEN SCHMIDT + BREMER 24340 ECKERNFÖRDE KIELER STRASSE 78 TELEFON: 04351-6400 TELEFAX: 6403 E-MAIL: info@schmidt-bremer.com		



Legende:

- Gelände Bestand
- Gelände neu
- Höhe 20 m über N.N.

Haus 3 / 8WE

Neubau Domstag / Auf der Höhe in 24340 Eckernförde		
STÖRTEBEKER Eigenheim GmbH Michael Mattner		
bauherrschaft: Holtener Straße 63 in 24105 Kiel		
phase:	Entwurfsplanung	
planbezeichnung:	Ansicht Balkonseite	
maßstab: 1:100	datum: 31.03.2022	planer: 2.14
ARCHITECTEN SCHMIDT + BREMER 24340 ECKERNFÖRDE KIELER STRASSE 78 TELEFON: 04351-6400 TELEFAX: 6403 E-MAIL: info@schmidt-bremer.com		



- Legende:
- Gelände Bestand
 - Gelände neu
 - Höhe 20 m über N.N.

Haus 3 / 8WE

Neubau Domstag / Auf der Höhe in 24340 Eckernförde		
baubehörde: STÖRTEBEKER Eigenheim GmbH Michael Mattner Holtmannstraße 63 in 24105 Kiel		
phase: Entwurfsplanung		
planbezeichnung: Ansicht Giebelseite Westen		
maßstab: 1:100	datum: 31.03.2022	plannr: 2.15
ARCHITEKTEN SCHMIDT + BREMER 24340 ECKERNFÖRDE KIELER STRASSE 78 TELEFON: 04351-6400 TELEFAX: 6403 E-MAIL: info@schmidt-bremer.com		



- Legende:
- Gelände Bestand
 - Gelände neu
 - Höhe 20 m über N.N.

Haus 3 / 8WE

Neubau Domstag / Auf der Höhe in 24340 Eckernförde		
baubehörde: STÖRTEBEKER Eigenheim GmbH Michael Mattner Holtmannstraße 63 in 24105 Kiel		
phase: Entwurfsplanung		
planbezeichnung: Ansicht Giebelseite Osten		
maßstab: 1:100	datum: 31.03.2022	plannr: 2.16
ARCHITEKTEN SCHMIDT + BREMER 24340 ECKERNFÖRDE KIELER STRASSE 78 TELEFON: 04351-6400 TELEFAX: 6403 E-MAIL: info@schmidt-bremer.com		



Abb.: Lageplan mit Freiraumplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 78 (Landschaftsarchitekt bdla Dipl. - Ing. Johannes Kahl, Stand 27.04.2022)

Freiraumplanung

Im Zusammenhang mit dem Neubau von drei Wohngebäuden werden die Freianlagen auf dem Grundstück an der Einmündung „Domstag“ / „Auf der Höhe“, neu gestaltet.

Die Gestaltung der Freianlagen ist wesentlich davon geprägt, dass das Gelände Richtung Osten um 3-5 m abfällt. Die Eingangshöhen der Gebäude 1 und 2 unterscheiden sich um 3,25 m.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von den Straßen sowie über eine zentrale Platzfläche. Zwischen den Gebäuden entsteht ein geschützter Spielbereich für Kleinkinder. Abgesehen von Rasenspielflächen an Haus 3 und südlich von Haus 2 werden sämtliche Freiflächen mit heimischen Gehölzen und Stauden begrünt.

Hecken: Das Grundstück soll Richtung Süden und Osten durch rund 100 m Buchenhecke (*Fagus sylvatica*) eingerahmt werden.

Bäume: Auf dem Grundstück sollen 15 heimische Laubbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14-16cm gepflanzt werden.

Bepflanzung: Im Sinne einer ökologischen Grundstücksgestaltung sollen solitäre Gehölze Fruchtschmuck und Nahrung für Wildtiere bieten, z.B. Felsenbirne, Holunder, Hasel. Die verwendeten Staudenarten sollen insektenfreundlich ausgewählt werden. Auf den Staudenflächen sollen frühblühende Blumenzwiebeln gesetzt werden.

Hauszugänge: Die Hauszugänge der Gebäude sollen über witterungsbeständige, barrierefreie, sichere, befestigte Wege, getrennt von den befahrbaren Flächen, an den „Domstag“ bzw. an die Straße „Auf der Höhe“ erreichbar sein.

Erschließung Pkw: Die Erschließung der drei Gebäude für Pkw und Anlieferung soll über eine gemeinsame gepflasterte Zufahrt erfolgen. Das Pflaster der Zufahrt soll im Sinne einer ökologischen Grundstücksgestaltung versickerungsfähig, aber barrierefrei hergestellt werden.

Fahrradunterstände: In Nähe der Hauseingänge bzw. Garageneingänge sollen überdachte und abschließbare Fahrradunterstände errichtet werden, die im Sinne einer fahrradfreundlichen Planung eine schnelle und unkomplizierte Nutzung der Fahrräder ermöglichen sollen.

Terrassen: Die Wohnungen im Erdgeschoss sollen befestigte Terrassen erhalten, die durch Hecken voneinander getrennt werden.

Kleinkindspielfläche :Im Süden von Haus 3 soll eine Sandfläche für Kleinkinder eingerichtet werden, inkl. Rasenflächen zum Spielen und Bewegen. Die Sandspielfläche soll mit einer kleinkindgeeigneten Sandspielanlage oder ähnlich ausgestattet werden. Ein Baum südlich der Fläche bildet einen natürlichen Sonnenschutz.

Begrünung Dachflächen: Die Dachflächen der Fahrradeinhausungen sowie die Dachflächen der Mittelgarage und Carports sollen im Sinne einer ökologischen Grundstücksgestaltung auf einer Fläche von rund 500 m² extensiv begrünt werden.

Müllsammelplatz: Im Sinne einer flächensparenden Planung soll der Müll im vorderen Bereich des Grundstücks neben Haus 1 gemeinsam gesammelt werden. Hierdurch kann die Fläche für Müllsammelplätze für die drei Gebäude auf insgesamt 35 m² beschränkt werden.

Fassadenbegrünung: Die sichtbaren Wände der Mittelgarage sollen im Sinne einer ökologischen Grundstücksgestaltung durch bodengebundene Kletterpflanzen begrünt werden.

Entwässerungskonzept: Die großen Höhenunterschiede aus dem Grundstück erschweren eine Versickerung der anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück. Im Sinne einer ökologischen Grundstücksgestaltung und im Sinne einer Reduzierung des abfließenden Niederschlagswassers sollen die Dachflächen der Mittelgarage und der Fahrradunterstände extensiv begrünt werden. Die befahrbaren Flächen sollen mit sickerfähigem Pflaster versehen werden. Die Rasen und Pflanzflächen sollen so modelliert werden, dass sie zumindest teilweise als Versickerungsflächen und im Falle von Starkregen als Rückstauf Flächen nutzbar sind.

Außenbeleuchtung: Die Beleuchtung der Außenanlagen soll soweit beschränkt werden, wie es im Sinne der Verkehrssicherheit möglich ist und im Sinne einer ökologischen Grundstücksgestaltung mit insektenfreundlichem Warmlicht (max. 3000kelvin) hergestellt werden.

Die konkrete Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wie Pflanzenarten- und qualitäten, Materialien, etc. wird im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

6 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages

Die Stadt Eckernförde und der Vorhabenträger schließen einen Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB.

Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages:

- Durchführungsverpflichtung
- Beschreibung des Vorhabens
- Realisierung des Vorhabens
- Planung, Ausschreibung und Vergabe
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- Sicherheitsleistungen
- Kostentragung
- Trägerwechsel
- Gebäudeansichten

7 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Aufgrund der zu erwartenden Schallimmissionen im Plangebiet durch den Straßenverkehr auf den Straßen „Domstag“ und „Auf der Höhe“ wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro Akustik Busch, Kronshagen erstellt. Die wesentlichen Inhalte sind nachfolgend wie folgt zusammengestellt:

„Die Stadt Eckernförde möchte mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 78 „Domstag / Auf der Höhe“ die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 22 Wohneinheiten schaffen. Wegen der zu erwartenden Schallimmissionen im Plangebiet durch den Straßenverkehr auf der Straße Domstag (L 265) sowie der Straße Auf der Höhe (L 42) soll ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden.

Die Berechnungen ergaben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet tags um bis zu 14 dB und nachts um bis zu 12 dB überschritten werden können. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird dabei an den meistbelasteten Fassadenabschnitten tagsüber um mindestens 1 dB und nachts um mindestens 3 dB unterschritten. Mit der Errichtung einer Schallschutzwand entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes könnten die Schallimmissionen im Plangebiet in Teilbereichen reduziert werden. Gleiches gilt für eine Drehung des Baukörpers von Haus 1. Nach Auskunft der Architekten ist die Errichtung von Schallschirmen sowie die Drehung des Baukörpers von Haus 1 aus städtebaulichen Gründen jedoch nicht möglich.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tagsüber im Bereich der geplanten Terrassen und Balkone überwiegend eingehalten werden. An den übrigen Fassaden sind jedoch erhebliche Überschreitungen von bis zu 10 dB möglich.

Die Berechnungsergebnisse zeigen ferner, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nachts im Bereich der geplanten Schlafräume bzw. Kinderzimmer am Haus 3 eingehalten bzw. unterschritten werden. An den Häusern 1 und 2 sind im Bereich der geplanten Schlafräume bzw. Kinderzimmer auch Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte um bis zu 3 dB möglich. An den übrigen Fassaden ohne geplante Schlafräumfenster sind jedoch auch erhebliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nachts von bis zu 12 dB möglich.

Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 BauGB zu wahren, ist es erforderlich, dass

- in Haus 1 die Schlafräume der Wohnungen 1, 3, 4, 6, 7, 8, und 9 mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung ausgestattet werden und
- im Haus 1 Bereiche zum Kochen/ Wohnen der Wohnungen 1, 4, 7 und 8 mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung ausgestattet werden und
- im Haus 2 Kinderzimmer der Wohnungen 1, 3, 5 und 6 sowie die Schlafräume der Wohnungen 3 und 5 mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung ausgestattet werden.
- die der Erholung dienenden Außenbereiche der Wohnungen 1, 4, 7 und 8 im Haus 1 durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel einer verglasten Loggia oder einer massiven Wand in Richtung Norden geschützt werden.

Aufgrund der hohen Schallimmissionen durch den Straßenverkehr an der Westfassade von Haus 1 bzw. der Nordfassade von Haus 3 wird darüber hinaus empfohlen, die offenen Flure und Hauswirtschaftsräume in den Dachgeschossen mit Fenstern in Richtung L 42 bzw. L 265 in Richtung Wohnzimmer durch eine Tür zu trennen. Darüber hinaus wird die Umsetzung der bereits vorgesehenen dezentralen Belüftungsanlage unter Berücksichtigung einer entsprechenden Schalldämpfung für alle schutzbedürftigen Räume empfohlen.

Die mit den vorliegenden Beurteilungspegeln verbundenen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ergeben sich aus den Vorgaben der baurechtlich eingeführten DIN 4109. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel L_a im Plangebiet betragen zwischen 44 dB(A) und 72 dB(A). Dementsprechend beträgt das erforderliche gesamte bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen zwischen 30 dB(A) und 42 dB(A).

Der Bebauungsplan macht sich das Schallgutachten und die daraus resultierenden Festsetzungen vollumfänglich zu eigen.

8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Der Plangeltungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Räumen oder Gebäuden für Ferienwohnungen)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Festsetzungen der zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen weichen vom Nutzungskatalog der BauNVO ab. Ziel ist es hierbei einen auf die speziellen Eigenheiten des geplanten Wohngebietes mit Vorhabenbezug abgestimmten Nutzungskatalog vorzugeben.

Mit den Planungen im Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 78 wird das Ziel verfolgt ausschließlich neuen verdichteten Wohnraum für Dauerwohnen zu schaffen. Entsprechend werden Gebäude und Räume für Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO ausgeschlossen.

Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstelle sind im Plangeltungsbereich ebenfalls ausgeschlossen, da sie von ihrem Charakter, ihrem Platzbedarf und ihrem Störungsgrad her nicht mit dem Vorhaben vereinbaren lassen und somit nicht in das geplante Wohngebiet einfügen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR_{max.}) von 280 m² bzw. 265 m² gebäudebezogen festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche ergibt sich jeweils aus den Gebäudegrundflächen mit direktem Vorhabenbezug. Es ist jeweils ein Zuschlag von ca. 20 m² als Sicherheitstoleranz eingerechnet, sodass ein geringfügiger Spielraum vorhanden ist, sollten sich Änderungen bei der Ausführungsplanung ergeben.

Für die Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen wird der Referenzwert eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer maximalen Ausnutzung (GRZ 0,4) angenommen. Die Grundflächenzahl darf um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Dieses entspricht den Regelungen von § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die zulässige Überschreitung um bis 50 vom Hundert wird im Vorhaben nicht vollends ausgeschöpft.

8.3 Höhenentwicklung

Entsprechend des zugrundeliegenden Vorhabens erfolgte die Höhenfestsetzung für die zulässige Geschossigkeit und der zulässigen maximalen Firsthöhe.

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe entspricht 12,50 m. Für die Festsetzungen der maximal zulässigen Firsthöhe wird ein Spielraum von ca. 0,50 m zum Vorhaben eingerechnet.

Ziel der Höhenfestsetzungen ist es einen verträglichen Übergang zur angrenzenden Bebauung herzustellen und gleichzeitig eine der städtischen Lage angemessene Verdichtung zu ermöglichen. Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an den Höhen der umliegenden Bebauung.

Höhenbezugspunkt

Als Höhenbezugsebene werden maßgebliche Höhenbezugspunkte in der Planzeichnung festgesetzt. Für die geplante Bebauung sind jeweils die im entsprechenden Baufeld festgesetzten Höhenbezugspunkte zu wählen.

Der Plangeltungsbereich ist von bewegter Höhenentwicklung geprägt. Das Vorhaben nimmt die Geländeentwicklung in der städtebaulichen Gestaltung auf, sodass sich aus dem Vorhabenbezug die gebäudebezogenen Höhenbezugspunkte ergeben.

Ziel ist auch bei dieser Festsetzung einen verträglichen Übergang zur angrenzenden Bebauung sicherzustellen und gleichzeitig eine der städtischen Lage angemessene Verdichtung zu ermöglichen.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufelder für die geplante Neubebauung folgen eng dem städtebaulichen Konzept, das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt ist. Ziel ist es, trotz der vorgesehenen hohen baulichen Dichte, hochwertige wohnungsbezogene Freiräume zu ermöglichen.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt deshalb in Form von gebäudebezogenen Baugrenzen. Es ist jeweils eine Sicherheitstoleranz von 0,30 m eingerechnet, sodass ein geringfügiger Spielraum vorhanden ist, sollten sich Änderungen bei der Ausführungsplanung ergeben.

Für die Bebauung in Form von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind gesonderte Flächen ausgewiesen.

8.5 Bauweise

Offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit orientiert sich die künftige Bebauung an der vorhandenen Bebauungsstruktur der Umgebung und nimmt den Vorhabenbezug auf.

Einzelhäuser

Aus dem Vorhabenbezug ergibt sich die Festsetzung der Zulässigkeit von Einzelhäusern. Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind nicht mit dem Vorhaben vereinbar.

8.6 Ein- und Ausfahrtbereich

Für den Plangeltungsbereich wird ein Ein- und Ausfahrtbereich zur öffentlichen Erschließungsstraße Domstag festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die verkehrliche Erschließung ausschließlich hierüber zulässig.

Die vorhabenbezogene verkehrliche Erschließungslösung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird über diesen Zufahrtbereich gesichert. Die Erschließung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen ist dadurch unbeeinflusst.

8.7 Stellplätze, Mittelgarage und Nebenanlagen

Die Errichtung von Stellplätzen und Mittelgarage ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der gesondert gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung zulässig. Damit wird die Lage dieser Anlagen eindeutig festgelegt und die städtebauliche Qualität der Bebauung in Verbindung mit der Freiraumqualität gesichert.

9 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Aufgrund der weitergehenden Möglichkeiten im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt die Sicherung der grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen des Vorhaben- und Er-

schließungsplans bzw. dem Durchführungsvertrag. Auf explizite grünordnerische Festsetzungen kann daher im formalen Bebauungsplan verzichtet werden, da die Regelungstiefe der Vereinbarungen weiter gehen als die Festsetzungsmöglichkeiten gemäß BauGB bzw. BauNVO.

10 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 84 LBO)

10.1 Dächer

Die Materialität der Dächer sowie deren Neigung wurde mehrmals gestalterisch im Detail im Gestaltungsbeirat der Stadt Eckernförde behandelt. Auch diese Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden Bebauung um eine einheitliche Gestaltung zu sichern.

Um einen Beitrag zum Klimaschutz zu ermöglichen, sind Solaranlagen generell zulässig. Ausgenommen hiervon sind aufgrund der geringen gestalterischen Integration aufgeständerte Solaranlagen.

10.2 Fassaden

Die Materialität der Fassaden von Hauptgebäuden und Nebenanlagen wurde mehrmals gestalterisch im Detail im Gestaltungsbeirat der Stadt Eckernförde behandelt. Für eine einheitliche Gestaltung orientieren sich die Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden an der umgebenden Bebauung.

10.3 Balkone und Terrassen

Die Balkone von Haus 1 dürfen die Baugrenzen um bis zu 0,45 m überragen. Insgesamt dürfen die Balkone von Haus 1 eine maximale Tiefe von 0,75 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung resultiert aus den Maßnahmen zum Schallschutz. Zudem sind die Balkone des Hauses 1 stark vom öffentlichen Raum wahrnehmbar und in der städtebaulichen Dimension gestalterisch angemessen zu integrieren.

Die Balkone und Terrassen der Häuser 2 und 3 dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,70 m überragen. Die Baugrenzen sind eng am Vorhaben orientiert, sodass nur ein geringer Spielraum möglich ist.

Für die Balkone und Terrassen wird dieser Spielraum geringfügig entsprechend des direkten Vorhabenbezugs erweitert.

11 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet im südlichen Bereich des Stadtgebietes Eckernförde ist über die Straße „Domstag“ an das überörtliche Verkehrsnetz mit der Bundesstraße B 203 und der B 76 angeschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße „Domstag“. Fußläufig erfolgt zusätzlich zur Straße „Domstag“ eine Erschließung über die Straße „Auf der Höhe“.

Wohnungsbezogener ruhender Verkehr wird auf dem Grundstück untergebracht. In der Zahl werden 22 Kfz-Stellplätze errichtet, darunter befinden sich 6 behindertengerechte Stellplätze.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die ca. 80 m entfernte Bushaltestelle „Auf der Höhe“ gegeben. Es besteht Anschluss an die Buslinien 1, 2, 3 und 737.

12 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Anschluss an die in der anliegenden Straße „Domstag“ vorhandenen Leitungsnetze. Für das Grundstück „Domstag 27“ werden die bestehenden Anschlüsse für Trinkwasser-, Strom-, Gasversorgung, Telekommunikation und Schmutzwasserbeseitigung genutzt.

12.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die zukünftige Schmutzwasserentsorgung für die 3 Neubauten wird komplett neu geplant und hergestellt mit Anschluß und Ableitung über die im nordöstlichen Plangebiet bestehende Schmutzwasserrohrleitung, die hier in die öffentliche Kanalleitung (Steinzeug DN 200) im „Domstag“ einleitet.

12.2 Oberflächenentwässerung

Für die Regenwasserentsorgung wird ein möglichst naturnahes Regenwassermanagement angestrebt und derart vorgesehen, dass die abflusswirksamen Flächen auf ein Mindestmaß reduziert, wo möglich extensive Dachbegrünungen hergestellt, versickerungsfähige Oberflächenbeläge verlegt, großflächige Retentionsbereiche mit Verdunstungsfunktionen entstehen und insbesondere eine Regenwasserversickerung innerhalb des Plangebietes erfolgt.

In Kenntnis der stark hängigen Topographie sowie der um das Bestandsgebäude mittels 20 zwischen 4,0 bis 6,0 m tiefen Kleinrammbohrungen ermittelten Baugrundverhältnisse, sind diese überwiegend als inhomogen zu bewerten. Allerdings sind neben teilweise mächtigen Lehm- und Mergelschichten auch versickerungsfähige Sandeinlagerungen nachgewiesen und in allen Bohrungen wurde bisher kein Grundwasserhorizont festgestellt. Die angestrebte Regenwasserversickerung innerhalb des Plangebiets ist demnach realisierbar. Trotz der erheblich verdichteten Neubebauungen werden die Anforderungen, gemäß der von der UWB des Kreises Rendsburg-Eckernförde hinsichtlich einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach A-RW 1 tatsächlich abfluß-, verdunstungs- und versickerungswirksamen Flächenanteile, nachgewiesen.

Das Regenwasser des Bestandsgebäudes versickert diffus bzw. werden Teilmengen in eine im südöstlichen Plangebiet befindliche Privatrohrleitung mit Fließrichtung Richtung Nachbargrundstück abgeleitet. Diese Entwässerungssysteme werden zurückgebaut und entfallen zukünftig. Aufgrund der teilweise beengten Platzverhältnisse sowie erheblicher Geländeprofilierungen kann das kaskadenähnlich geplante Muldensystem entlang der süd- und östlichen Plangebietsgrenze möglicherweise nicht so großvolumig ausgebildet werden, um die beim Katastrophenregen anfallenden Abflusssmengen schadlos abführen bzw. speichern und versickern zu können. Daher wird ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 erforderlich, vermutlich mit dem Ergebnis, dass eine als Notüberlauf konzipierte RW-Rohrleitung mit direktem Anschluß an die im „Domstag“ befindli-

che öffentliche Kanalisation (Beton DN 500) im Bereich der vorhandenen Schmutzwasserleitung herzustellen wäre.

12.3 Abfallbeseitigung

Im Sinne einer flächensparenden Planung soll der Müll im vorderen Bereich des Grundstücks neben Haus 1 gemeinsam für alle 3 Gebäude gesammelt werden. Demnach wird der Müll der Bewohner:innen der Häuser 2 und 3 eigenständig zum gemeinsamen Sammelplatz der Abfallbehälter transportiert.

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR). Die Inanspruchnahme und Einrichtung eines Hol- und Bringerservices der AWR hat aufgrund der geringen Entfernung des Müllsammelplatzes zur öffentlichen Straße „Auf der Höhe“ nicht zu erfolgen.

12.4 Brandschutz / Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - und W 331 - Hydrantenrichtlinie - sicherzustellen. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW - Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 80 - 100 m angesehen.

Nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW - Regelwerks ist die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 48 m³/h für mindestens 2 Stunden sicherzustellen.

13 Klimaschutz

Solarenergie, Gebäudeausrichtung und energetischer Standard

Die geplante Bebauung wird gemäß des „Eckernförder Energiestandards“ nach den Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 55 errichtet.

Umgang mit Niederschlagswasser

siehe Kapitel Oberflächenentwässerung

Energieversorgung

Eine Ergänzung der Energieversorgung durch die Einspeisung von Solarenergie wird geprüft.

Durch die beschriebenen Maßnahmen kann eine Minimierung des CO₂-Ausstoßes erzielt werden.

TEIL II - UMWELTBELANGE

14 Einleitung (BauGB Anlage 1 Nr. 1)

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 78 nach dem Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

14.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 78 und die nähere Umgebung, die von den Planungen betroffen sein könnte.

15 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

15.1 Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: „Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“

§ 15 Abs. 1 BNatSchG: „Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.“

Der Vermeidungsgedanke findet durch die ökologisch orientierte Freiraumgestaltung Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel hat. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden Angaben zu Anpflanzungen, Dachbegrünung, Begrünung der Mittelgarage, Ausschluss von Schotter- und Steingärten, Fassadenbegrünung und Versickerung gesichert.

§ 15 Abs. 2 BNatSchG: „Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“

Die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 78 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 78 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Als Ausgleich

für die 17 beseitigten nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume werden im Plangebiet Ersatzpflanzungen in Form von Laubbäumen und umfangreichen Hecken- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (Gesetzlicher Biotopschutz).

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

§ 20 / § 21 BNatSchG: In diesen beiden Paragraphen ist der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.

Das Plangebiet ist nicht Teil des landesweiten Biotopverbundsystems.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Sofern die im Gutachten genannten Bauzeitenregelungen eingehalten werden, treten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ein.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: „Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch Überplanung innerörtlicher, bereits baulich geprägter Flächen Rechnung getragen.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: „Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“

§ 50 BImSchG: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.“

Es wurde eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet, deren Ergebnisse vollumfänglich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 78 berücksichtigt werden. Die im Gutachten empfohlenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz werden in Text Teil B übernommen.

15.2 Ziele aus Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (2020) trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt im Plangebiet Siedlungsfläche dar. Baumreihen entlang der Straßen werden als zu erhalten dargestellt. Diese Baumreihen sind im Bestand nicht existent.

Die Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplanes.

15.3 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen.

16 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Grundlage für die Darstellung des aktuellen Zustandes des Plangebietes bilden eine Ortsbegehung sowie die Auswertung aktueller Luftbilder. Des Weiteren werden die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages berücksichtigt. Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung des Landschaftsplanes, durch Ableitung aus den erfassten Biotoptypen sowie aus verschiedenen Datengrundlagen, die jeweils bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt sind.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an den Gemeinsamen Rund-erlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes SH „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (2013) in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung.

16.1 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Im Plangeltungsbereich sind die Böden bereits anthropogen überprägt.

Die Bodenbewertung des LLUR trifft zu besiedelten Flächen keine Aussagen.

Als Vorbelastungen des Bodens sind im Plangebiet Versiegelung durch Bebauung, Nebenanlagen und Zuwegungen, Überprägung durch gärtnerische Nutzung (Durchmischung des Oberbodens, Nährstoffeinträge, Entwässerung) zu nennen. Die anstehenden Böden sind von allgemeiner Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen

Der Boden kann im bebauten Siedlungsbereich unter versiegelten Flächen keine natürlichen Bodenfunktionen übernehmen.

Im Bestand sind derzeit ca. 617 m² versiegelte Flächen vorhanden, das entspricht einem Versiegelungsgrad von 22 % . Die Planung lässt nach aktuellem Planungsstand eine maximale Versiegelung für Hauptgebäude und Nebenanlagen von ca. 2.100 m² zu. Der Versiegelungsgrad erhöht sich damit auf ca. 73 %.

Die Planung sieht somit erhebliche zusätzliche Versiegelungen im Vergleich zum Bestand vor.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.
- Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.
- Aktuell liegen keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Fremdstoffe, auffälliger Geruch, Verfärbungen oder andere Auffälligkeiten) ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

16.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Ein Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt und steht somit für eine Grundwasserneubildung nicht zur Verfügung. Auf den unversiegelten Grünflächen kann anfallendes Niederschlagswasser versickern.

Der Plangeltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Umweltbezogene Auswirkungen

Da die vorliegende Planung in Relation zur bereits vorhandenen Versiegelung erhebliche weitere Versiegelung zulässt, sind deutliche Auswirkungen auf den örtlichen Grundwasserhaushalt zu erwarten.

Für die Regenwasserentsorgung wird ein möglichst naturnahes Regenwassermanagement angestrebt und derart vorgesehen, dass die abflusswirksamen Flächen auf ein Mindestmaß reduziert, wo möglich extensive Dachbegrünungen hergestellt, versickerungsfähige Oberflächenbeläge verlegt, großflächige Retentionsbereiche mit Verdunstungsfunktionen entstehen und insbesondere eine Regenwasserversickerung innerhalb des Plangebietes erfolgt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Für die Regenwasserentsorgung wird ein möglichst naturnahes Regenwassermanagement angestrebt und derart geplant, dass die abflusswirksamen Flächen auf ein Mindestmaß reduziert, wo möglich extensive Dachbegrünungen hergestellt, versickerungsfähige Oberflächenbeläge verlegt, großflächige Retentionsbereiche mit Verdunstungsfunktionen entstehen und insbesondere eine Regenwasserversickerung innerhalb des Plangebietes erfolgt

16.3 Schutzgut Tiere

Bestand und Bewertung

Durch den erforderlichen Gebäudeabriss, Fällung von Bäumen, Flächeninanspruchnahme und gegebenenfalls durch mögliche weitere Beeinträchtigungen infolge von Scheuchwirkungen und baubedingten Wirkfaktoren sind vorhabensbedingte Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt nicht auszuschließen. Deshalb werden die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belange des Artenschutzes untersucht.

Es wurde bereits ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt, der zum einen die Bestandssituation der relevanten Tier- und Pflanzenarten zusammenfasst. Zum anderen werden die möglichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Fauna und Flora aus artenschutzrechtlicher Sicht beurteilt, in dem das mögliche Eintreten der in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Verbotsstatbestände (sog. Zugriffsverbote) art- bzw. gruppenbezogen geprüft wird:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 78 „Domstag / Auf der Höhe“ der Stadt Eckernförde, Verfasser: B.i.A. - Biologen im Arbeitsverbund, Stand 19.11.2021

Fledermäuse

Insgesamt konnte während der Detektorbegehungen nur eine geringe Aktivität aller erfassten Arten festgestellt werden. Zudem konnten während der Detektorbegehungen innerhalb des Plangebiets keine Hinweise auf höherwertige Quartierstrukturen, bestehende Jagdhabitats oder Flugstraßen erbracht werden. Ebenso wurden während der Gebäudeinspektion keine konkreten Hinweise wie Kotpellets oder Fraßspuren festgestellt, die auf eine tatsächliche Nutzung des Gebäudes hindeuteten würde. Infolgedessen ist eine tatsächliche Wochenstuben- und Winterquartiernutzung für keine der ermittelten Arten anzunehmen. Eine Nutzung der potenziellen Quartierstrukturen in Gebäude und Gehölzen als Tagesversteck, welche durch Fledermäuse während der Aktivitätsphase häufig gewechselt werden, ist hingegen für die Arten Breitflügel-Fledermaus, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus nicht auszuschließen.

Brutvögel

Für das Plangebiet ist ausschließlich mit dem Vorkommen solcher Gehölzbrüter zu rechnen, die nur geringe Ansprüche an die Struktur ihrer Bruthabitate stellen und gegenüber Störungen als vergleichsweise unempfindlich gelten

Folgende Brutvogelarten sind im Plangeltungsbereich prüfrelevant: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Dompfaff, Gartenrotschwanz, Grünfink, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig, Zilpzalp .

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge des B-Plans Nr. 78 der Stadt Eckernförde kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen prüfrelevanter Brutvögel und Fledermäuse keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der näher geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich.

Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

Als zusammenfassendes Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung werden zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG die in der folgenden Tabelle aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich:

Tabelle : Erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen

Tiergruppe	Relevante Beeinträchtigungen	Maßnahmen (Vermeidung, Ausgleich, CEF)
Brutvögel: Gehölzbrüter	Schädigungen im Zuge der baubedingt erforderlichen Beseitigung von Gehölzen.	Bauzeitenregelung: Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brutzeit. Bauverbotszeit: 01.03. bis 30.09.
Fledermäuse mit Tagesquartierstandorten in Gebäuden und Gehölzen	Verletzungen/Tötungen im Zuge der Bautätigkeit.	Bauzeitenregelung: <u>A) Gehölzbestand (Tagesquartiere, Balzquartiere)</u> Gehölzbeseitigung außerhalb der Aktivitätszeit im Zeitraum 01.12. bis 28.02. <u>B) Bestandsgebäude (Tagesquartiere, Balzquartiere)</u> Bauzeitenregelung ohne begleitende Maßnahmen: Abbruch der Gebäude im Zeitraum 01.12. bis 28.02.

16.4 Schutzgut Pflanzen

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist zum Teil versiegelt. Der überwiegende Teil des Grundstücks besteht aus Gartenflächen, die sich aus einer für Privatgärten üblichen Mischung aus Rasenflächen, Sträuchern und Bäumen zusammensetzen. Der Anteil älterer Gehölze ist relativ hoch, 17 Bäume sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde geschützt (siehe auch Kapitel 3.6 Baumschutzsatzung).

Die versiegelten Bereiche sowie die Rasen- und Gebüschflächen sind von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen.

Von besonderer Bedeutung ist der Baumbestand.

Umweltbezogene Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung wird zur Beseitigung der im Plangebiet vorhandenen Bäume unterschiedlichen Alters führen. Als Ersatz für die nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume werden im Plangebiet Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Es sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen möglich. Der Vegetationsbestand muss vollständig entfernt werden.

16.5 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Teilfunktion Wohnen

Im Plangebiet findet derzeit keine Wohnnutzung statt, allerdings sind alle umliegenden Flächen von Wohnbebauung bestanden. Der Plangeltungsbereich befindet sich im Einflussbereich der Lärmemissionen der Straßen „Domstag“ und „Auf der Höhe“. Aus diesem Grund besitzt das Plangebiet nur allgemeine Bedeutung als Wohnstandort.

Teilfunktion Erholen

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholung.

Umweltbezogene Auswirkungen

Teilfunktion Wohnen

Die geplante Wohnbebauung wird voraussichtlich zu keinen nennenswerten Lärmbelastungen für die bereits vorhandene Wohnbebauung führen. Das Plangebiet ist Emissionen durch Verkehrslärm ausgesetzt. Es wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Die im Gutachten genannten Empfehlungen werden vollumfänglich in Text Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 78 übernommen.

Hinsichtlich der Zusatzbelastungen für Luftschadstoffe aus den zusätzlich induzierten Verkehren ist davon auszugehen, dass diese aufgrund der im Verhältnis zur Vorbelastung nicht wesentlich steigenden Verkehrsmengen relativ gering ausfallen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch geeignete Festsetzungen gemäß der Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung sichergestellt.

Teilfunktion Erholen

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Plangebietes.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

– Festsetzungen zum passiven Lärmschutz in Text Teil B.

16.6 Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Aufgrund seiner geringen Größe besitzt der Plangeltungsbereich nur geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung. Für das Lokalklima ausgleichsklimatische Funktionen besitzen die vorhandenen Altbäume.

Insgesamt ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima.

Umweltbezogene Auswirkungen

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.

Das Schutzgut Klima und Luft ist nicht erheblich betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Anpflanzung von Laubbäumen und Hecken/ Sträucher im Rahmen der Freiraumgestaltung (im Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert)

16.7 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Das Ortsbild im Plangeltungsbereich ist in erster Linie durch die Bebauung geprägt. Ortsbildprägend sind zudem die vorhandenen Gehölze, die einzeln bzw. auch in Gruppen im Plangebiet vorhanden sind.

Insgesamt wird dem Landschaftsbild eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Umweltbezogene Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung wird eine bauliche Nachverdichtung erfolgen und das Gesamterscheinungsbild sich deutlich im Hinblick auf die Reduzierung des Grünanteils verändern. Die neu geplanten Gebäude passen sich in ihrer Dimensionierung und Gestaltung in das vorhandene Gebiet ein.

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Anpflanzung von Laubbäumen und Hecken/Sträucher im Rahmen der Freiraumgestaltung (im Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert)
- Dachbegrünung und Begrünung der Mittelgarage (im Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert)
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude
- Baugestalterische Festsetzungen

16.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 8 Denkmalschutzgesetz geschützte Kulturdenkmale.

Umweltbezogene Auswirkungen

Das archäologische Landesamt verweist auf § 15 DSchG: 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 oder des Gewässers, 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.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

17 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 78 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 78 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon sind Ersatzpflanzungen für die Beseitigung von nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen vorzusehen (siehe Kapitel 3.6 Baumschutzsatzung).

Eckernförde, den

Unterschrift Bürgermeister/in