

STADT ECKERNFÖRDE
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 80
„EICHBORN / KLINTBARG“

Gemeinsame Begründung zum
Vorhaben- und Erschließungsplan und Bebauungsplan

Vorentwurf



19.01.2026

Verfasser:

AC
PLANER
GRUPPE

www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: M.Sc. Jorid Westphal
Dipl.- Ing. Martin Stepany
Qualitätskontrolle: Dipl.-Ing. Stefan Escosura

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL.....	6
1 Räumlicher Plangeltungsbereich.....	6
2 Planungsanlass / Planungserfordernis.....	6
3 Planungsvoraussetzungen / Planungsgrundlagen.....	7
3.1 Landesentwicklungsplan.....	7
3.2 Regionalplan.....	7
3.3 Flächennutzungsplan.....	8
3.4 Landschaftsrahmenplan.....	8
3.5 Landschaftsplan.....	8
4 Bestandsbeschreibung.....	9
5 Planerische Konzeption / Vorhabenbeschreibung.....	9
6 Fachgutachten.....	14
6.1 Immissionsschutz.....	14
6.2 Wasserwirtschaftliche Konzeption.....	16
6.3 Weitere Konzepte und Fachplanungen.....	18
7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	19
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	19
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
7.3 Bauweise.....	20
7.4 Ein- und Ausfahrtsbereich.....	21
7.5 Passive Schallschutzmaßnahmen.....	21
8 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen.....	21
8.1 Erhalt von Bäumen und Hecken.....	21
8.2 Anpflanzen von Bäumen und Hecken.....	21
8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	22
8.4 Artenschutzrechtliche Festsetzungen.....	22
9 Begründung der gestalterischen Festsetzungen.....	23
9.1 Dächer.....	23
9.2 Fassaden.....	23
9.3 Einfriedung.....	23
10 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrags.....	24
11 Abwägung.....	24
12 Verkehr und Erschließung.....	24
13 Ver- und Entsorgung.....	25
13.1 Telekommunikation.....	25
13.2 Strom- und Wärmeversorgung.....	25
13.3 Frischwasserversorgung.....	25
13.4 Schmutzwasserbeseitigung.....	25
13.5 Oberflächenentwässerung.....	26
13.6 Abfallbeseitigung.....	26

13.7	Brandschutz.....	26
14	Flächenbilanz.....	26
15	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise.....	27
15.1	Gewässerschutzstreifen (§ 35 LNatSchG i.V.m. § 61 BNatSchG).....	27
15.2	Freihaltezone (§ 9 FStrG).....	27
	TEIL II - UMWELTBERICHT.....	28
16	Einleitung.....	28
16.1	Gesetzliche Grundlagen.....	28
16.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	28
16.3	Untersuchungsraum.....	29
16.4	Bestandsbeschreibung.....	29
17	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung.....	29
17.1	Fachgesetzliche Ziele.....	29
17.2	Ziele aus Fachplanungen.....	32
17.3	Schutzgebiete.....	33
18	Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	33
18.1	Schutzgut Fläche.....	34
18.2	Schutzgut Boden.....	34
18.3	Schutzgut Wasser.....	35
18.4	Schutzgut Tiere.....	35
18.5	Schutzgut Pflanzen.....	38
18.6	Schutzgut biologische Vielfalt.....	39
18.7	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	39
18.8	Schutzgut Klima und Luft.....	40
18.9	Schutzgut Landschaft.....	40
18.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	41
19	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	41
20	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ein- schließlich der Betrachtung der abriß-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen....	41
20.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.....	41
20.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	41
20.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	42
20.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.....	42
20.4.1	Gebäudebrüter.....	43
20.4.2	Gehölzbrüter.....	44
20.4.3	Fledermäuse.....	45
20.5	Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen.....	47
20.6	Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt.....	47
20.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	47
20.8	Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft.....	48
20.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	48

20.10	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	49
20.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	49
21	Technischer Umweltschutz.....	50
21.1	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	50
21.2	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	50
21.3	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben.....	50
21.4	Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen.....	50
22	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	50
23	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	51
23.1	Eingriffe.....	51
23.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	51
23.3	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	52
23.4	Gesamtbilanzierung.....	54
23.5	Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen.....	54
24	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	54
25	Zusätzliche Angaben.....	54
25.1	Technische Verfahren / Schwierigkeiten.....	54
25.2	Kenntnis- und Prognoselücken.....	55
25.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	55
26	Zusammenfassung.....	55
27	Quellen.....	58

ANLAGEN

- A) Artenschutzrechtliche Stellungnahme gemäß § 44 (1) BNatSchG. Verfasser: Bioplan Biologie und Planung. Stand 20.09.2022
- B) Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Planänderung. Verfasser: GFN Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH. Stand 25.04.2025
- C) Geotechnischer Bericht. Verfasser: BODEN & LIPKA. Stand 08.05.2025
- D) Lärmtechnische Untersuchung - Verkehrslärm nach DIN 18005 /16.BlmSchV. Verfasser: Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH. Stand 17.09.2025
- E) Lärmtechnische Untersuchung - Gewerbelärm nach TA Lärm: Verfasser: Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH. Stand 14.07.2025
- F) Verkehrstechnische Stellungnahme - Bauvorhaben Eichborn in Eckernförde - Kurzbericht. Verfasser: LOGOS. Stand 15.09.2025
- G) Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept und Lageplan Entwässerungskonzept. Verfasser IB Hauck Ingenieurberatung GmbH. Stand 18.09.2025 und 14.07.2025

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Plangeltungsbereich

Der räumliche Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 80 „Eichborn/Klintbarg“ umfasst das Grundstück Eichborn 6-10 (Flurstück 83/45 in der Flur 7 der Gemarkung Eckernförde).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen und Norden durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Klintbarg,
- im Osten durch die westliche Begrenzungslinie des Verbindungsweges (Höhenweg) zwischen der Straße Eichborn und Klintbarg (Flurstück 80/8),
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Eichborn.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,565 ha.

2 Planungsanlass / Planungserfordernis

Das genossenschaftliche Wohnungsunternehmen Eckernförde eG (GWU) beabsichtigt ihr Grundstück im Eichborn 6-10 zu revitalisieren. Das Grundstück ist derzeit mit drei zweigeschossigen Wohngebäuden mit insgesamt 11 Wohneinheiten bebaut. Im rückwärtigen Bereich befinden sich die zugehörigen Gärten, die über einen ausgeprägten Gehölz- und Baumbestand verfügen. Das Vorhaben sieht den Rückbau des Gebäudebestandes und die Neuerrichtung von vier dreigeschossigen Wohngebäuden vor. In den Neubauten sollen ca. 57 Mietwohneinheiten entstehen. 70 Prozent der Wohnungen (ca. 40 WE) sind dem Segment des geförderten Wohnungsbaus zuzuordnen. Die Umgebung ist durch eine eingeschossige Ein- und Doppelhausbebauung sowie eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt.

Sowohl das Volumen als auch die Höhe der geplanten Neubauten fügen sich nicht in die nähere Umgebung ein. Da sich das Grundstück jedoch aufgrund seiner Größe und Lage für eine städtebauliche Nachverdichtung eignet und das Vorhaben der Deckung des dringend benötigten Wohnraumbedarfs dient, soll die Realisierung über ein Bauleitplanverfahren erfolgen.

Zur Realisierung und Steuerung der detaillierten städtebaulichen Entwicklung des Vorhabens werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen. Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Neubebauung innerhalb des vorhandenen Wohngebietes sichergestellt, eine hohe Bindungswirkung hinsichtlich der zukünftigen Gebäude- und Freiflächengestaltung erreicht sowie ökologische Belange konsequent umgesetzt werden.

Die städtebauliche Entwurfsfindung wurde durch den Planungs- und Gestaltungsbeirat begleitet, sodass der überarbeitete Entwurf in der Sitzung des Bauausschuss vom 06.12.2022 zur Umsetzung empfohlen wurde. Er dient als Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Hochbau sowie die Freiraumgestaltung werden im Laufe des Planverfahrens weiter konkretisiert und ggf. erneut mit dem Planungs- und Gestaltungsbeirat abgestimmt.

Am 18.04.2023 wurde der Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB gestellt. Der Aufstellungsbeschluss durch die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde wurde am 14.09.2023 gefasst.

3 Planungsvoraussetzungen / Planungsgrundlagen

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein stellt das Plangebiet des B-Plans Nr. 80 im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Eckernförde dar. Die Stadt Eckernförde, als Mittelzentrum, hat die Aufgabe regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicherzustellen. In dieser Funktion ist sie zu stärken und weiterzuentwickeln. Im Rahmen der Wohnraumversorgung soll eben auch in den Mittelzentren eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden.

Der Landesentwicklungsplan führt hierzu aus: *„Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. [...] Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. [...] Dabei sollen kompakte Siedlungsformen und eine angemessene Bebauungsdichte realisiert werden.“*

Das Vorhaben entspricht den Planungszielen des Landesentwicklungsplans.

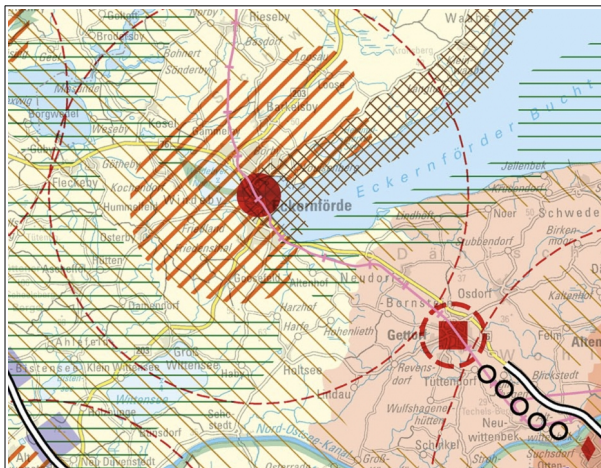


Abb.: Ausschnitt Landesentwicklungsplan
(Fortschreibung 2021)

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan bildet für das Plangebiet sowohl in der gültigen Fassung aus dem Jahr 2000 als auch im 2. Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans aus dem Jahr 2025 als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet ab. Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. In der Entwurfsfassung der Fortschreibung wird zusätzlich in räumlicher Nähe des Plangebiets entlang der Küste ein Vorranggebiet für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich dargestellt.

Das Planungsziel des B-Plans, Wohneinheiten im geförderten Segment durch die Nachverdichtung einer bereits in Nutzung befindlichen Fläche zu schaffen, entspricht den Zielen des Regionalplans.

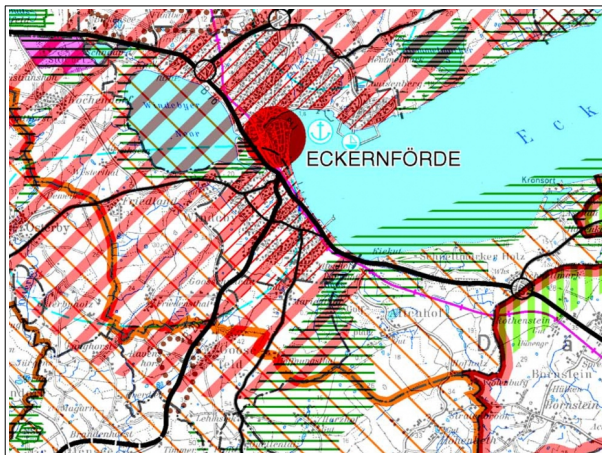


Abb.: Ausschnitt Regionalplan Planungsraum III (2000)

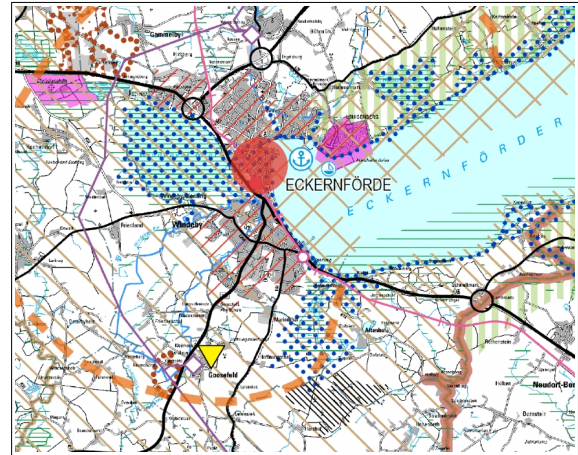


Abb.: Ausschnitt Regionalplan PR II - 2. Entwurf (2025)

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde werden die Flächen des Plangeltungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Nutzung unverändert bleibt.

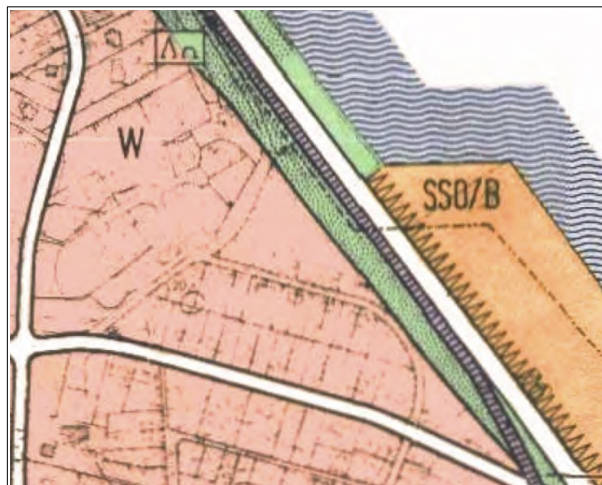


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (1982)

3.4 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan trifft keine Aussagen, die das Plangebiet betreffen.

3.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (1993) wird für den Plangeltungsbereich ein Hausgartenkomplex dargestellt. Der Entwicklungsplan des Landschaftsplans stellt den Erhalt des Hausgartenkomplexes als Ziel dar. Angrenzend an die Hausgärten wird eine lineare Gehölzstruktur entlang der Bahnstrecke als erhaltenswerter Gehölzbestand dargestellt.

Die vorliegende Planung entspricht somit nur in Teilen dem Landschaftsplan. Das Vorhaben sieht auch weiterhin Gartenbereiche vor, allerdings werden wesentlich größere Flächenanteile versiegelt. Es kann nur ein Teil des Baumbestandes erhalten bleiben.



Abb.: Ausschnitt Landschaftsplan (1993)

Die Landschaftsplanfortschreibung von 2020 stellt die gleichen Inhalte dar.

4 Bestandsbeschreibung

Das Grundstück ist derzeit mit drei zweigeschossigen Wohngebäuden mit insgesamt 11 Wohneinheiten und 8 Stellplätzen bebaut. Im rückwärtigen Bereich befinden sich die zugehörigen Gärten, die über einen ausgeprägten Gehölz- und Baumbestand verfügen.

Die Umgebung ist durch eine eingeschossige Ein- und Doppelhausbebauung sowie eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt.

5 Planerische Konzeption / Vorhabenbeschreibung

Auf dem Grundstück Eichborn 6-10 in Eckernförde wird durch die Grundstückseigentümerin, das genossenschaftliche Wohnungsunternehmen Eckernförde eG (GWU), eine Revitalisierung geplant.

Bebauung

Die 3 derzeit auf dem Grundstück bestehenden zweigeschossigen Wohngebäude mit insgesamt 11 Wohnungen sollen zurückgebaut werden und durch 4 neue Baukörper ersetzt werden.

Es werden 4 dreigeschossige Baukörper geplant, von denen sich 3 zur Straße Eichborn orientieren. Ein vierter Baukörper wird nach hinten versetzt an der Straße Klintbarg geplant (siehe Lageplan zum Vorhaben).

Alle Baukörper weisen eine Firsthöhe von 10,88 m über dem jeweiligen Gelände auf. Die Dächer der Gebäude zeigen sich für jeden Baukörper als zwei geneigte Dächer mit ca. 25° Neigung. Mittig zwischen den 2 geneigten Dachteilen wird ebenso wie über der eingeschossigen Eingangssituation und den am Gebäude vorgelagerten Fahrradabstellräumen ein begrünter Flachdachteil eingeplant (siehe Gebäudeschnitte zum Vorhaben).

Die 3 westlichen Baukörper zeigen sich mit dem gleichen Volumina und einer Gebäudegrundfläche von 412 m². Der östliche Baukörper ist in seiner Grundfläche mit 375 m² etwas kleiner dimensioniert. Die Kubatur der Neubauten zeigt sich gesehen von der Straße Eichborn als länglicher Baukörper, der durch einen Versprung von ca. 3,5 m des östlichen Gebäudeteils in den oberen Geschossen, die Anmutung einer aneinanderliegenden versetzten Zeilenbebauung versucht. Alle Wohnungen erhalten dem Baukörper vorgesetzte großzügige Balkonanlagen.

In den Neubauten sollen insgesamt ca. 57 Mietwohneinheiten entstehen, von denen 70 Prozent dem Segment des geförderten Wohnungsbaus zuzuordnen sind. Dies entspricht ca. 40 Wohnungen. Die anderen ca. 17 Wohnungen werden dem öffentlichen Markt als frei finanzierte Wohnungen zur Verfügung stehen. Die Wohnungen weisen eine Wohnungsgröße von 37 m² bis 67 m² auf.

Erschließung / Ruhender Verkehr

Das Grundstück ist fußläufig sowohl von der Straße Eichborn für jedes Gebäude einzeln als auch von der Straße Klintbarg erschlossen. Ein internes Wegenetz verläuft auf dem Grundstück.

Die 3 westlichen Baukörper werden von einer Tiefgarage unterbaut. Die Tiefgarage wird in den natürlichen Geländeverlauf aufgenommen. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von der Straße Klintbarg. Hierfür entfällt eine Eiche. Um den Erhalt der Eiche zu fokussieren, wurde eine alternative Zufahrtsmöglichkeit geprüft. Damit die vorhandenen Bäume erhalten werden könnten, müsste die Zu- und Abfahrt einspurig in einer Breite von 3m ausgeführt werden. Die Anordnung würde senkrecht zum Klintbarg erfolgen, was das Abbiegen auf die schmale Straße Klintbarg erschwert. Da die schmalere Rampe deutlich tiefer ansetzt, wäre eine Steigung von 15 % statt 10 % nötig. Aufgrund von Nutzer:innenfreundlichkeit und Sicherheitsaspekten wird nach den ausgeführten Gründen die verschwenkte breitere, weniger Steile und besser anfahrbare Tiefgaragenzufahrt in den Planungen verfolgt. Mit der Konkretisierung der Planungen wird dargelegt werden, inwiefern ggf. bauliche Anpassungen an der Erschließungsstraße Klintbarg erforderlich werden, um vollständig für den Begegnungsverkehr ausgelegt zu sein.

Für die 57 Wohneinheiten werden gem. der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Eckernförde entsprechend des Anteils geförderter und frei finanziierter Wohnungen insgesamt 32 Kfz-Stellplätze errichtet. Damit wird der gesamte ruhende Verkehr der Neubauten in der Tiefgarage untergebracht. Ebenso beinhaltet dies den Anteil der geforderten Besucherstellplätze gem. § 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Eckernförde. Es werden bisher keine oberirdischen Stellplatzanlagen vorgesehen. Die Überdachung der Tiefgarage wird begrünt und für die Freianlagenplanung für Nutzungszwecke berücksichtigt.

Zurzeit erfolgt eine Evaluierung der o.g. Stellplatzsatzung, sodass erst im weiteren Planverfahren geklärt werden wird, ob weitere oder oberirdische Stellplätze geplant werden müssen.

Die Abstellräume zu den Wohnungen und Fahrradabstellanlagen werden zum Teil an der Eingangssituation der Gebäude von außen zugänglich geplant und zum Teil ebenso in der Tiefgarage untergebracht.

Außenanlagen / Freiraum

Der vorhandene Baumbestand und die randliche Eingrünung auf dem Grundstück werden soweit möglich erhalten. Zusätzliche Baumpflanzungen sollen auf dem Grundstück stattfinden. Der Umfang und die Positionierung von neuen Gehölzpflanzungen ist im weiteren Verfahren durch die Konkretisierung der Freianlagenplanung abzustimmen. Die Vorhabenbeschreibung wird dann zu gegebener Zeit vervollständigt.

Die Außenanlagen der Gebäude umfassen im südöstlichen Bereich des Grundstücks einen Spielplatz. Zusätzlich werden die Abfall- und Müllsammelplätze als Unterflursystem an der öffentlichen Erschließungsstraße Eichborn vor dem Haus 8 eingeplant. Dieser Standort wird eine zusätzliche Eingrünung erfahren. Die Details sind mit der Erschließung und Freianlagenplanung zu bestimmen, die im weiteren Verfahren konkretisiert wird.

Zum öffentlichen Straßenraum erfolgt die Eingrünung des Grundstücks durch Heckenpflanzungen.



Abb.: Lageplan Vorhaben und Außenanlagenplan; Stand 15.01.2026 (ht4a.studio _ andreas m herschel architekt bda)

FLÄCHEN GEBÄUDE AUSSENANLAGE

	Rampe TG	84,00 m ²	
	Tiefgarage	527,00 m ²	611,00 m ²
	Wege ohne TG	330,00 m ²	330,00 m ²
	Dach Haus 10	412,00 m ²	
	Dach Haus 8	412,00 m ²	
	Dach Haus 6	362,00 m ²	
	Dach Haus 2	412,00 m ²	1598,00 m ²
	Balkone ohne TG / Rampe	173,00 m ²	173,00 m ²
	Grundstücksgröße	5649,00 m ²	

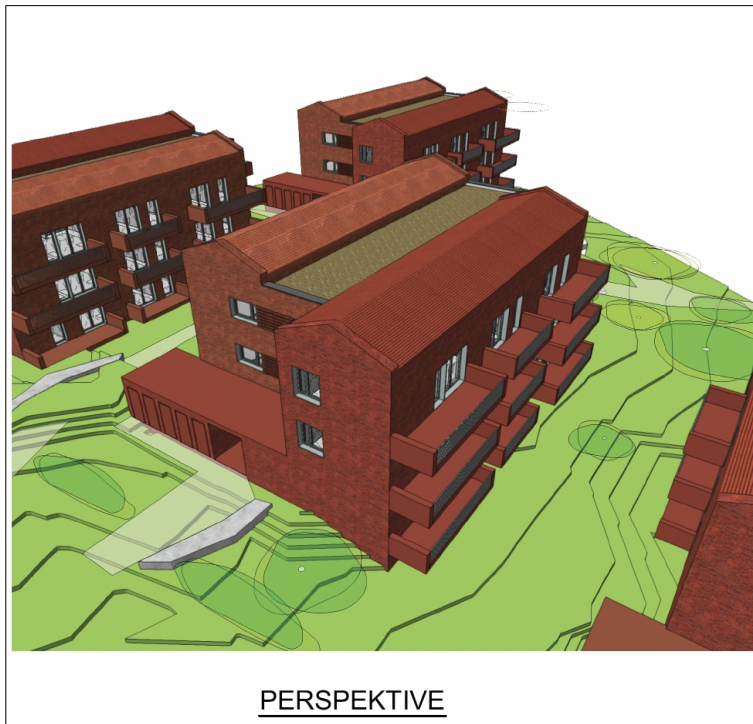


Abb.: Exemplarische perspektivische Darstellung des mittigen Baukörpers,

Stand 28.02.2024 (ht4a.studio _ andreas m
 herschel architekt bda)



ANSICHT SÜD HAUS 8
 Scale: 1:200



ANSICHT OST HAUS 8
 Scale: 1:200



ANSICHT NORD HAUS 8
 Scale: 1:200



ANSICHT WEST HAUS 8
 Scale: 1:200

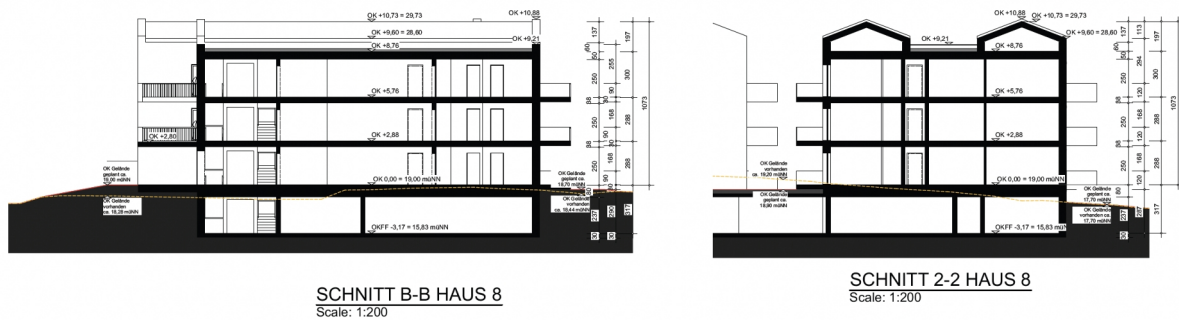


Abb.: Exemplarische Gebäudeansichten des mittigen Baukörpers sowie Gebäudeschnitt
(Stand 28.02.2024, ht4a.studio _ andreas m herschel architektur bda)

6 Fachgutachten

6.1 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich nördlich der Wohnstraße Eichborn und südlich der Bundesstraße B 76 sowie der Eisenbahnstrecke Nr. 1020 Kiel - Eckernförde. Über den Bebauungsplan ist die Neuordnung der Flächen mit Wohnen geplant. Mit der geplanten Wohnnutzung ist die Errichtung einer schutzbedürftigen Nutzung vorgesehen, die vor Lärmimmissionen auf Ebene der Bauleitplanung zu schützen ist.

Verkehrslärm

Es wird daher ein Schallgutachten über Verkehrslärm mit Berechnung nach den „Richtlinien für Lärmschutz an Straßen, RLS-19“ sowie der Schall 03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ und anschließender Beurteilung nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ erstellt. Mit der lärmtechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplante schutzbedürftige Nutzung im B-Plan Nr. 80 dargelegt.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen höchste Beurteilungspegel bis 64 dB(A) im Beurteilungszeitraum TAG und bis 56 dB(A) im Beurteilungszeitraum NACHT an der östlichen Geltungsbereichsgrenze zur Berliner Straße (B 76). Die Ausbreitungsberechnung ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung zeigt, dass die städtebaulich wünschenswerten Orientierungswerte tags und nachts nur im Baufeld BFL2 sowie nur im Erdgeschoss des Baufeldes BFL3 eingehalten werden. Auch an der südlichen Fassade des Baufeldes BFL4 können die Orientierungswerte tags im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie nachts nur im Erdgeschoss eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte, die eine Zumutbarkeitsschwelle ausdrücken, werden tags in den ganzen Baufeldern BFL2 und BFL3 sowie in den südlichen Teilen der Baufelder BFL1 und BFL4 erreicht. Während der Nacht stellt sich die Situation etwas ungünstiger dar. An den zu den Verkehrswegen gelegenen Fassaden liegen Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes um bis zu 6 dB(A) in den Baufeldern BFL1 und BFL4 insbesondere im 2. Obergeschoss vor.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme kommt eine Lärmschutzwand mit 4,00 m Höhe auf der Böschungsoberkante an der östlichen Geltungsbereichsgrenze in Frage. Diese wirkt sich besonders positiv für das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss aus, sodass dort die Immissionsgrenzwerte unterschritten werden. Im 2. Obergeschoss ist diese Wand aufgrund der Geometrie zwischen Verkehrswegen und Immissionsort aber wirkungslos. Hier wären zusätzlich passive Lärmschutzmaß-

nahmen und architektonische Maßnahmen notwendig. Aus Gründen des Lärmschutzes vor Verkehrslärm wäre eine Lärmschutzwand mit 4,00 m Höhe dennoch sinnvoll. Diese steht jedoch höchstwahrscheinlich im Widerspruch zur Lage der Gebäude oberhalb der Ostsee, sodass eine Unterbrechung des Meeresblicks städtebaulich und wohnungswirtschaftlich nicht gewünscht sein kann.

Es werden folgende Lärmschutzmaßnahmen empfohlen:

- Soweit aus anderen Gründen noch vertretbar: Lärmschutzwand mit 4,00 m Höhe und passive Lärmschutzmaßnahmen im 2. Obergeschoss.
- Schutz der Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel TAG und NACHT gemäß DIN 4109-1 [7].
- Soweit möglich sollten schutzbedürftige Schlafräume oder Kinderzimmer nicht zu den nördlichen/ nordöstlichen Fassaden der geplanten Wohngebäude der Baufelder BFL1 und BFL4 ausgerichtet werden. Erfolgt dies ausnahmsweise doch, sind durch architektonische Maßnahmen, wie Anordnung der Fenster zu einem allseits verglasten Balkon die Beurteilungspegel auf unter 49 dB(A) in der NACHT abzusenken. Erfolgt diese Maßnahme nicht, sind für diese Räume geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn sie nördlich der 49 dB(A)-Isophone NACHT liegen.

Zum Schutz der Bebauung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 80 sind architektonische und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Als planungsrechtliche Vorgabe empfiehlt sich dazu die Festsetzung von architektonischen Maßnahmen und Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 [7].

In der vorliegenden Situation erfolgt die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche auf Grundlage der Situation ohne geplante Bebauung. Die höheren maßgeblichen Außenlärmpegel des Beurteilungszeitraumes TAG sind heranzuziehen. Es resultieren die Lärmpegelbereiche III und IV.

Zum Schutz der geplanten Bebauung ist die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 [7] zwingend erforderlich. Das Gutachten formuliert einen Vorschlag zur Festsetzung. Die Texte beziehen sich auf die Flächen mit der Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG [13] gemäß der Darstellung im Anhang 3 der Lärmtechnischen Untersuchung – Verkehrslärm.

Die empfohlenen Festsetzungen werden zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auf Ebene der Bauleitplanung textlich und planzeichnerisch in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gewerbelärm

Östlich des Plangebiets liegt die Wehrtechnische Dienststelle für Schiffe und Marinewaffen der Bundeswehr (WTD). Aufgrund der Nutzungscharakteristik wird diese als Gewerbebetrieb eingestuft. Mit der lärmtechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen des Gewerbelärms auf die geplante Bebauung im B-Plan Nr. 80 dargelegt. Die Berechnung erfolgt nach TA Lärm [1] in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 [2]. Die lärmtechnischen Berechnungen werden unter Einbeziehung eines Geländemodells durchgeführt.

Die Abbildung der maximal möglichen Emissionen der WTD wird nach üblichen Vorgehen anhand der Bestandsbebauung bestimmt. Im Rahmen der Berechnungen wird von der Ausschöpfung der geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] an der im Eichborn bestehenden Bebauung ausgegangen. Dies heißt es wird davon ausgegangen, dass die gesetzlichen Vorgaben (gem. 4.1 und 3.2.1 TA Lärm: Verpflichtung der Betreiber gewerblicher Anlagen Immissionsrichtwerte an bestehender Bebauung einzuhalten) eingehalten werden. Aufgrund der Nutzungscha-

rakteristik weist die Bebauung den Schutzanspruch von Allgemeinen Wohngebieten (WA) auf. Das maximal zulässige Emissionskontingent in Richtung der vorhandenen Bebauung der Straße Eichborn wird für das Gelände der WTD zu 61/48 dB(A)/m² tags/nachts bestimmt (s. Abschnitt 3.2 Lärmtechnische Untersuchung – Gewerbelärm).

Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte TAG und NACHT der TA Lärm [1] für Allgemeine Wohngebiete (WA) unter der Berücksichtigung des o.g. Emissionskontingentes um mindestens 1 dB(A) unterschritten werden. Aus lärmtechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Festsetzung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 80 als Allgemeines Wohngebiet (WA). Die Nutzung der Flächen in der angestrebten Qualität ist ohne Lärmschutzmaßnahmen möglich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gegeben. Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm sind nicht erforderlich.

6.2 Wasserwirtschaftliche Konzeption

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens werden die Erstellung eines Entwässerungskonzepts und eines Freiraumkonzepts notwendig. Zusätzlich wird ein Baugrundgutachten erstellt. Folgend wird der jeweilige Bearbeitungsumfang bzw. erste Erkenntnisse aufgeführt.

Baugrund

Das Ingenieur-Geologische Büro Boden & Lipka hat eine geotechnische Untersuchung des Baugrundes über 17 Kleinbohrungen bis in eine Erkundungstiefe zwischen 6 und 10 Metern unter GOK (Geländeoberkante) durchgeführt. Die durchgeführte Baugrunduntersuchung zeigt, dass im Planungsbereich mit bindigen Geschiebeböden zu rechnen ist, die auf Grund einer tiefreichenden Verwitterung zumeist eine weichplastische Konsistenz im Gründungsbereich aufweisen. Somit sind je nach Höhenlage der Gründungsebenen in Teilbereichen Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich. Gemäß den ermittelten Baugrundverhältnissen wird eine Flachgründung empfohlen. Der östliche Bereich des Baufeldes wird durch ein altes Kliff begrenzt. In Kombination mit den geplanten Abständen zum Steilhang bestehen jedoch keine Bedenken hinsichtlich einer Beeinträchtigung der Hangstabilität durch die geplante unterkellerte Bebauung. Auch für den nicht unterkellerten Bereich besteht eine ausreichende Böschungstabilität.

Auf Grund der anstehenden bindigen Böden ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nach dem Regelwerk der DWA A138 im Plangebiet nicht möglich. Somit ist das gesamte, gefasste Niederschlagswasser im Rahmen einer zu erstellenden RW-Rückhaltung in die RW-Kanalisation abzuführen. Dies gilt es im Entwässerungskonzept zu berücksichtigen.

Weiter gibt das geotechnische Gutachten bautechnische Hinweise, die bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind (siehe Anlage C: BODEN & LIPKA, Stand 08.05.2025)

Entwässerungskonzept

Von dem Ingenieurbüro IBHauk wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Im Ergebnis werden sowohl die Schmutzwasserleitungen als auch die Regenwasserleitungen auf dem Grundstück neu erstellt und an Übergabepunkte in der Straße Eichborn transportiert. Aufgrund der topografischen Verhältnisse und dem damit einhergehendem Gefälle in südöstliche sowie nördliche Richtung sind extreme Schachttiefen von bis zu ca. 4,80 m einzuplanen. Durch diese Maßnahme kann eine Freigefälleentwässerung sowohl für Schmutz- als auch für Regenwasser realisiert werden, was zu einer deutlichen Reduzierung der Bau- und Betriebskosten im Vergleich zu einer technischen Lösung mit Pumpwerken führt. Nach aktuellem Planungsstand liegen alle Entwässerungseinrichtungen oberhalb des Rückstauniveaus, mit Ausnahme der Tiefgarage.

Entwässerung der Tiefgarage:

Die Mindestfließgeschwindigkeit wird eingehalten. Nach Konkretisierung der TGA-Planung im weiteren Verfahren bezüglich der Austrittspunkte und Mengen der Schmutzwasserleitungen aus dem Gebäude wird geprüft, ob das vorhandene Gefälle ausreicht. Aktuell wird mit dem kleinstmöglichen Gefälle geplant, sodass bei Bedarf noch Anpassungsmöglichkeiten bestehen und derzeit mit geringeren Schachttiefen geplant wird. Zudem liegt nach aktuellem Planungsstand ein Absturz im Anschluss an den öffentlichen Kanal vor, sodass ein gewisser Spielraum bei der Anpassung des Gefälles besteht.

Die Tiefgaragenzufahrt ist derzeit mit einer Höhe von +15,83 m üNN geplant. Die Sohliefen der Schächte liegen über 80 cm unterhalb der OK des Straßenaufbaus der Tiefgaragenzufahrt. Da das Gefälle von den Schächten aus weiter abfällt und die Leitungen somit tiefer liegen, besteht bei dem aktuellen Planungsstand keine Problematik.

Oberflächenentwässerung:

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Oberflächenentwässerung durch Versickerung nicht möglich, weshalb eine Ableitung in das öffentliche Regenwassernetz erforderlich wird

Unter Berücksichtigung der vorgegebenen Einleitbegrenzung von 10,0 l/s ist die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens notwendig. Dieses kann beispielsweise durch eine unterirdische folienummantelte Blockrigole erfolgen, welche im Bereich zwischen dem östlichsten Gebäude und dem Spielplatz platziert wird und als Zwischenspeicher zur gedrosselten Ableitung fungiert.

Die durchgeführte Berechnung und Bewertung nach A-RW 1 wird den Unterlagen im weiteren Verfahren beigelegt.

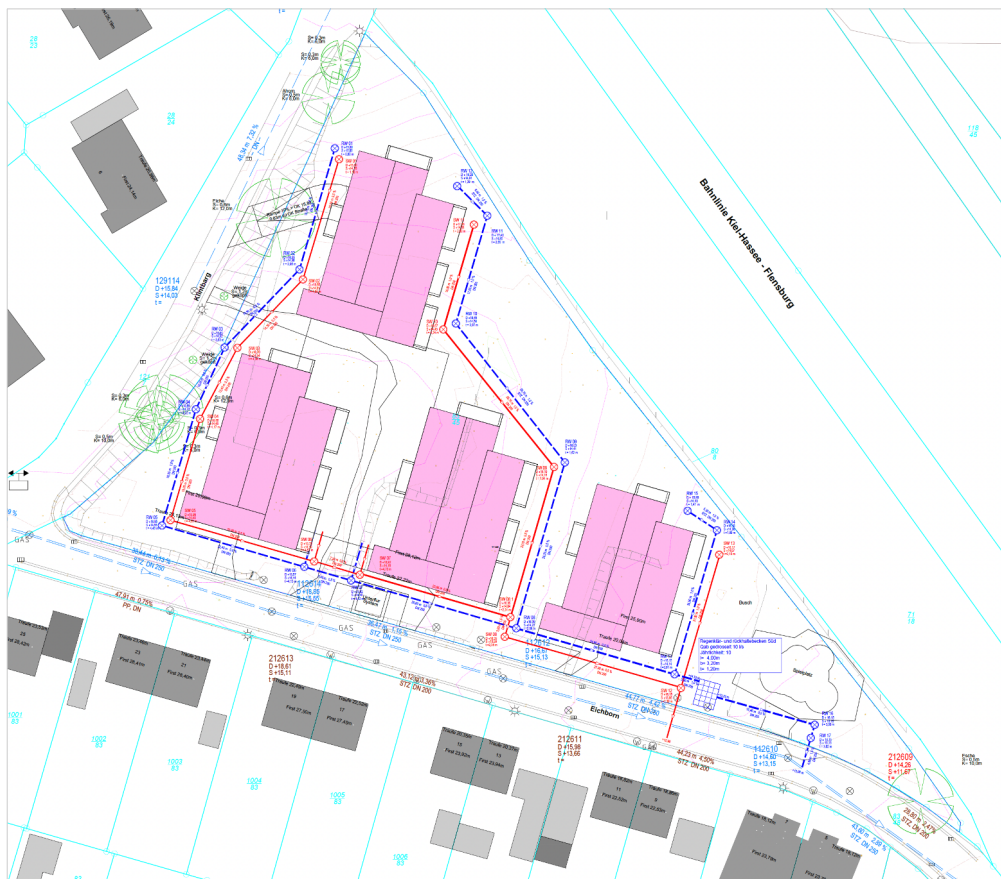


Abb.: Lageplan Entwässerungskonzept (IBHauk, 14.07.2025)

6.3 Weitere Konzepte und Fachplanungen

Verkehrskonzept

Das Ingenieurbüro LOGOS hat eine verkehrstechnische Stellungnahme (15.09.2025) erstellt, in der die vorhabenbezogenen verkehrlichen Wirkungen gutachterlich bewertet werden.

Aus der Gegenüberstellung der bestehenden Nutzungen mit den geplanten Nutzungen im Plangebiet wird bereits deutlich, dass verkehrliche Veränderungen im angrenzenden Straßennetz aus dem Bauvorhaben von geringem Umfang sind. Für den Maximalfall wird mit zusätzlich 41 Kfz-Fahrten/Stunde (Summe aus Quell- und Zielverkehr) gerechnet. Gemessen an den bestehenden Verkehrsstärken auf der Straße Domstag weisen die maximal zu erwartenden Neuverkehre damit einen Anteil von rd. 6 % auf. Die vorhandenen Kapazitätsreserven liegen deutlich oberhalb von 6 %, daher ist keine maßgebende Verschlechterung der Verkehrsqualität zu erwarten. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Eine weitere quantitative Bewertung der Verkehrsqualität, z.B. nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS 2015 (2) ist für das Bauvorhaben aufgrund der geringen verkehrlichen Wirkungen obsolet. Aus Sicht der Verkehrsqualität kann das Bauvorhaben somit umgesetzt werden.

Freiraumkonzept

Im weiteren Verfahren wird eine Außenanlagenplanung mit einem Freiraumkonzept erarbeitet. Diese wird Aussagen zu Grünflächen, zu Bepflanzung wie Sträuchern, Hecken und Bäumen machen. Es werden die Wege mit Angabe über die angestrebte Oberflächengestaltung und Materialität dargestellt. Ebenso sollten Nutzungszonen wie u.a. für Spiel- und Aufenthaltsflächen, Platzflächen, Müllsammelplätze, und Fahrradabstellanlagen benannt und konzeptionelle Aussagen getroffen werden.

Die Außenanlagenplanung und das Freiraumkonzept werden in Abstimmung mit dem Hochbau und der Erschließungsplanung erarbeitet.

Seitens der Stadt Eckernförde werden unter anderem der maximal mögliche Baumerhalt fokussiert. Zudem wird ein entsprechender Ausgleich für die Hausgartenkomplexe gefordert, der zum Beispiel die Gestaltung der Außenbereiche als Blühwiesen mit ausgebildeten sog. Nutzungszonen umfassen kann, als auch das Einbringen von Dachbegrünung und Ansätze von Dachgärten als auch der Fassadenbegrünung. Die Oberflächengestaltung sollte möglichst als wassergebundene Decken erfolgen und generell einen geringen Versiegelungsgrad aufweisen. Dies würde auch für oberirdische Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung zur Anwendung kommen.

Ggf. erforderlich werdende Festsetzungen zur Erschließung und Gestaltung der Freiräume werden im weiteren Verfahren nach Vorlage der jeweiligen Fachplanungen im Vorhaben- und Erschließungsplan und Bebauungsplan ergänzt.

7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Plangeltungsbereich werden Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

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

- Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Festsetzungen der zulässigen und der nicht zulässigen Nutzungen weichen teilweise vom Nutzungskatalog der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ab. Ziel ist es hierbei, einen auf die speziellen Eigenheiten des geplanten Vorhabens abgestimmten Nutzungskatalog vorzugeben und dabei trotz allem auch für weitere Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs den Nutzungsspielraum geringfügig zu erhalten, sollte eine Anpassung des Vorhabens erforderlich werden.

Da mit dem geplanten Vorhaben ausschließlich Wohnraum für Dauerwohnen geschaffen werden soll, werden Gebäude und Räume für Ferienwohnungen ausgeschlossen.

Die Anlagen für sportliche Zwecke sind innerhalb des Plangeltungsbereichs ebenfalls nicht zulässig, da sie die Wohnnutzungen stören würden und aufgrund der Größe nicht sinnvoll zu integrieren wären. Aufgrund der geringen Größe und kleinteiligen Struktur des geplanten Wohngebiets und seiner Umgebung werden auch die nicht störenden Gewerbebetriebe als nicht zulässig festgesetzt.

Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet auch ausgeschlossen, da sie sich von ihrem Charakter, ihrem Platzbedarf, dem durch diese Nutzungen erzeugten Verkehrsaufkommen und ihrem Störungsgrad her nicht in das geplante Wohngebiet einfügen.

Die vorhabenbeabsichtigten Nutzungen sind innerhalb des Plangebietes durch den formulierten Nutzungskatalog umsetzbar.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche (GR)

Innerhalb des Plangebiets wird für jedes Baufeld jeweils eine maximale zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche wird damit gebäudebezogen festgesetzt und ergibt sich aus den jeweiligen Grundflächen der Gebäude wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildet werden. Eine Toleranz von ca. 13 m² wird eingerechnet, sodass ein geringfügiger Spielraum vorhanden ist, sollten sich Änderungen bei der Ausführungsplanung ergeben.

Für die Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Nebenanlagen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten 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. Dies entspricht den Regelungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die zulässige Überschreitung um bis 50 vom Hundert wird im vorgelegten Vorhaben nicht vollends ausgeschöpft.

Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Bebauungsstruktur, als 4 Einzelgebäude, wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und der Ausbildung von 4 einzelnen Baufeldern gesichert.

Trotz der vorgesehenen hohen baulichen Dichte sollen hochwertige wohnungsbezogene Freiräume ermöglicht werden, weshalb die Festsetzung der überbaubaren Flächen in Form von gebäudebezogenen Baugrenzen erfolgt. Die Baufelder folgen damit eng dem städtebaulichen Konzept. Es ist jeweils eine Toleranz von 0,5 m eingerechnet, sodass ein geringfügiger Spielraum vorhanden ist, sollten sich Änderungen bei der Ausführungsplanung ergeben.

Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhen

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung wird die maximal zulässige Firsthöhe für die baulichen Anlagen je Baufeld festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe ergibt sich aus dem vorgelegten Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan mit einem geringfügigen Höhenzuschlag von bis zu 50 cm, sodass ein geringfügiger Spielraum vorhanden ist, sollten sich Änderungen bei der Ausführungsplanung ergeben.

Höhenbezugsebene

Die Höhenbezugsebene stellt die maßgebliche Bezugshöhe für die Festsetzung der maximalen Firsthöhe baulicher Anlagen dar. Als Höhenbezugsebene wird die Oberkante (OK) auf Niveau des Fußbodens festgesetzt. Dies entspricht der jeweils innerhalb des Baufelds festgesetzten Höhe der geplanten Oberkante Fertigfußboden.

Die jeweils zu berücksichtigende Höhenbezugsebene wird je Baufeld definiert, um die Gegebenheiten des vorhandenen Geländes zu berücksichtigen und somit Einfluss auf die Wirkung der Baukörper auf den öffentlichen Raum und die Umgebungsbebauung zu nehmen. Ziel ist einen verträglichen Übergang zur angrenzenden Bebauung sicherzustellen und gleichzeitig eine der städtischen Lage angemessene Verdichtung zu ermöglichen.

7.3 Bauweise

Offene Bauweise

Es wird entsprechend der nach Vorhaben vorgesehenen Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Damit orientiert sich die zukünftige Bebauung auch an der vorhandenen Struktur der Umgebung.

Überschreitung für Balkone

Balkone können stark vom öffentlichen Raum aus wahrgenommen werden, weshalb sie in der städtebaulichen Dimension gestalterisch angemessen zu integrieren sind. Entsprechend des direkten Vorhabenbezugs wird eine maximale Tiefe von 2 m als auch eine Überschreitung der Baugrenzen von maximal 2 m für Balkone festgesetzt.

7.4 Ein- und Ausfahrtsbereich

Es wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich an der öffentlichen Erschließungsstraße Klintbarg festgesetzt. Von dieser Straße erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage, die der Unterbringung des gesamten vorhabenbezogenen ruhenden Verkehrs dient. Die verkehrliche Erschließung wird somit ausschließlich über diese Zufahrt möglich und bereits auf Bebauungsplanebene geregelt. Die Erschließung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen ist davon unbeeinflusst.

7.5 Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrslärm sind architektonische und passive Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 [7] erforderlich. Für das Plangebiet sind als maßgebliche Außenlärmpegel die des Beurteilungszeitraumes TAG heranzuziehen. Daraus resultiert die Festsetzung der Lärmpegelbereiche III und IV.

Die weiteren textlichen Festsetzungen zum Schallschutz wie Regelungen zum Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile sowie der Ausstattung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume als auch die Beschränkung der Außenwohnbereiche, beziehen sich auf die Flächen mit der Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG [13] gemäß der Planzeichnung zum Bebauungsplan (entnommen aus Anhang 3 der Lärmtechnischen Untersuchung – Verkehrslärm).

Sofern die erforderlichen Maßnahmen nachgewiesen durch einen Sachverständigen gleichwertig anders umgesetzt werden können, ist dies durch die in dem Bebauungsplan getroffene Öffnungsklausel zulässig.

8 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

8.1 Erhalt von Bäumen und Hecken

Im Plangebiet ist ein reicher Baumbestand unterschiedlicher Arten und unterschiedlichen Alters vorhanden. Die Planung sieht den Erhalt aller Bäume, die mit dem Vorhaben vereinbar sind, vor.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufen lineare Gehölzstrukturen. Es handelt sich um ehemals geschnittene Hecken, die durchgewachsen sind. Diese Hecken bilden eine wichtige Leitstruktur für Fledermäuse und werden deshalb ebenfalls erhalten.

Damit wird sichergestellt, dass wertvolle Grünstrukturen im Plangebiet dauerhaft erhalten bleiben.

8.2 Anpflanzen von Bäumen und Hecken

Als Ersatz für die geplanten Baumbeseitigungen werden Baumpflanzungen auf den verbleibenden Freiflächen vorgesehen. Es sind standortgerechte heimische Laubbaumarten zu pflanzen.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes wird die vorhandene Heckenstruktur, die eine wichtige Bedeutung als Fledermausleitlinie hat, durch eine Anpflanzfestsetzung geschlossen, so dass zukünftig eine durchgehende lineare Gehölzstruktur vorhanden sein wird.

8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Dachbegrünung

Aus ökologischen Gründen wird festgesetzt, dass alle flach geneigten Dächer der neu geplanten Nebengebäude mit einer Dachneigung bis zu 10° als Gründächer auszuführen sind. Es wird eine Substratschicht von mindestens 10 cm festgesetzt.

Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten in Baugebieten geschaffen. Die Begrünung mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und mindert die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen.

Auch die durch die Tiefgarage unterbauten Grundstücksflächen sollen mit einer Begrünung versehen werden. Ziel der Festsetzung ist, auf den mit Tiefgaragen unterbauten Flächen, die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sicherzustellen. Die Festsetzung einer Mindestandeckstärke für den Substrataufbau ist hierzu erforderlich, um auch größeren Pflanzen wie Stauden und Sträuchern geeignete Wurzelbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen. Im weiteren Verfahren wird die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus geprüft und zum Entwurf festgelegt.

Fassadenbegrünung

Der Festsetzungsumfang von Fassadenbegrünungen wird im weiteren Verfahren geprüft und ggf. zum Entwurf ergänzt.

Ausschluss von Schottergärten

Es wird vor dem Hintergrund der Aussagen des § 1 Abs. 5 BauGB durch Festsetzung im Bebauungsplan die Anlage von Schottergärten und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ausgeschlossen. Entsprechend gestaltete Flächen bieten keinen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, unterbinden das Bodenleben und beeinträchtigen die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Sie stehen im Gegensatz zu dem Ziel, den Klimaschutz zu fördern und sind daher nicht mit dem Wohl der Allgemeinheit vereinbar.

Regenrückhaltung

Die Regenentwässerung im Plangeltungsbereich kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht durch Versickerung erfolgen, weshalb eine Einleitung in das bestehende Entwässerungssystem erfolgen muss. Für die gedrosselte Einleitung ist aktuell angedacht diese über die Zwischenspeicherung in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken erfolgen zu lassen. Dieses ist als Nebenanlage nach § 14 Abs. 2 BauNVO in dem Bebauungsplan als zulässig erklärt und ist für die Oberflächenentwässerung entsprechend des wasserwirtschaftlichen Konzepts anzulegen.

8.4 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht ist im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags auf Basis von faunistischen Erfassungen (Bioplan 2022, siehe Anlage A) geprüft worden.

Die aus dem Gutachten resultierenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden als Festsetzungen in Teil B Text übernommen, um sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Es werden Bauzeitenregelungen für den Abriss von Gebäuden und für Baumfällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser, der größer als 30 cm ist festgesetzt. Mit der Festsetzung der

Bauzeitenregelungen wird sichergestellt, dass es im Zuge der Abrissarbeiten und der geplanten Baumfällung nicht zu Tötungen von Brutvögeln und Fledermäusen kommen kann.

Zur Minimierung von Lichtverschmutzung und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Tierwelt wird eine Festsetzung zur Minimierung von Lichtemissionen getroffen.

Als Ausgleichsmaßnahmen für betroffene Brutquartiere und Fledermausquartiere werden Ersatzquartiere festgesetzt. Es müssen an den verbliebenen Bäumen und den neu geplanten Gebäuden Nisthilfen für unterschiedliche Vogelarten und Fledermausflachkästen angebracht werden.

9 Begründung der gestalterischen Festsetzungen

9.1 Dächer

Dachneigung

Es werden entsprechend der nach Vorhaben vorgesehenen Bebauung geneigte Dächer festgesetzt. Damit orientiert sich die Dachlandschaft der zukünftigen Bebauung an der vorhandenen Struktur der Umgebung. Für Dachteile werden zudem Flachdächer festgesetzt, die zwingend zu begrünen sind, um die Dachfläche wo möglich mit einem Beitrag zum Klimaschutz zu belegen. Durch die nach Vorhaben vorgesehene Mischung von geneigten und flachen Dachteilen entsteht ein Spiel in der Dachlandschaft und lockert die dominante Bebauung baulich auf.

Für eine einheitliche Gestaltung und ein optisches Einfügen in die Umgebung orientieren sich die Festsetzungen zur Dachgestaltung und Ziegelfarben an der umgebenden Bebauung. Um einen Beitrag zum Klimaschutz zu ermöglichen, sind Solaranlagen generell zulässig.

Firstrichtung

Entwurfsprägend zeigt sich für das Vorhaben die Dachgestaltung in Form von 2 geneigten Dächern je Baukörper mit einem mittigen begrüneten Flachdachanteil (ca. 1/3 der Dachflächen) und giebelständiger Bauweise zum öffentlichen Straßenraum. Diese städtebauliche Qualität, des dadurch aufgelockerten Gebäudevolumens, wird über die planzeichnerische Festsetzung der Firstrichtung und der zusätzlich bestimmten Flächen mit Firstrichtung bzw. Flachdach gesichert.

Da in der Bauausführung ein geringfügiger Spielraum für die Abgrenzung der Bauflächen mit Firstrichtung erforderlich werden kann, ist ein Abweichen um 0,5 m vom der planzeichnerischen Abgrenzung zulässig.

9.2 Fassaden

Für eine einheitliche Gestaltung und ein optisches Einfügen in die Umgebung orientieren sich die Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden an der umgebenden Bebauung. Zur Auflockerung und Auflösung des Gebäudevolumens ist die Verwendung von unterschiedlichen Fassadentönen zulässig.

9.3 Einfriedung

Zur Eingrünung der geplanten Bebauung wird vorgesehen, an den Grundstücksseiten zum öffentlichen Straßenraum die Pflanzung von Hecken aus standortgerechten heimischen Sträuchern vorzunehmen.

Allgemeiner Hinweis:

Die Festsetzungen resultieren aus dem aktuell abgestimmten und vorgelegten Stand der Vorhabenplanung. Der Städtebau wurde wie dargelegt im Gestaltungsbeirat abgestimmt. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Abstimmung und weitere Beratung im Gestaltungsbeirat bezüglich des Hochbaus und unter anderem der Dachlandschaft, sodass ggf. Änderungen zugunsten einer vollständigen Dachbegrünung erfolgen werden. Ebenso werden Teilelemente wie Balkonanlagen oder auch Fassadenbegrünungen Abstimmungsgegenstand sein. Entsprechende Darlegungen der Planung und Festsetzungen werden zum Entwurf ergänzt.

10 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrags

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 80 wird zwischen der Stadt Eckernförde und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem über den Bebauungsplan hinausgehende Inhalte wie zum Beispiel Durchführungsfristen oder Kostenübernahmen geregelt werden. Die wesentlichen Inhalte werden im weiteren Verfahren in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.

11 Abwägung

Im weiteren Verfahren werden abwägungsrelevante Inhalte und Entscheidungen ergänzt und ausgeführt.

12 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Straßen Eichborn und Klintbarg erschlossen. Diese schließen an die Straße Domstag an, wodurch der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz - die Berliner Straße (B 76) - erfolgt.

Der ruhende Verkehr wird auf dem Grundstück in einer Tiefgarage untergebracht, die sich unterhalb der Gebäude 1-3 befindet. Es werden ca. 32 Kfz-Stellplätze (Anwohnende und Besuchende) und 86 Fahrradstellplätze geschaffen. Die Zufahrt für den Kfz-Verkehr erfolgt von der Straße Klintbarg über eine Rampe zur Tiefgarage. Bei gleichzeitiger Ein- und Ausfahrt aus der Tiefgarage ergibt sich für begegnende Kfz eine Engstelle, die durch Verbreiterung der Straße Klintbarg oder durch ein Ampelsignal an der Tiefgarageneinfahrt auf den privaten Grundstücksflächen gelöst werden kann. Konkrete Lösungsmöglichkeiten werden im weiteren Verfahren geprüft und dargelegt. Sollte sich das Erfordernis der baulichen Anpassung der Erschließungssituation am Klintbarg ergeben, wird dies zum Entwurf in den Bebauungsplan aufgenommen. Gleiches gilt für die Unterbringung von ggf. weiteren oder oberirdischen Stellplätze aufgrund des abzuwartenden Ergebnisses zur Evaluierung der anzuwendenden Stellplatzsatzung der Stadt Eckernförde.

Der Zugang zu den Fahrradabstellräumen erfolgt über die Treppenhäuser und Aufzüge der jeweiligen Gebäude. Die Gebäudeeingänge sind für die Gebäude 2-4 jeweils zur Straße Eichborn orientiert. Der Eingang von Haus 1 ist am internen Wegenetz mit Zugängen zur Straße Klintbarg und Eichborn gelegen. Alle Zugänge auf dem Grundstück werden barrierefrei angelegt.

Stellplätze für Besucher sind innerhalb des Stellplatzanteils in der Tiefgarage vorgesehen. Darüberhinaus kann es grundsätzlich im öffentlichen Bereich in der Straße Eichborn -wie in der aktuellen Situation- zu parkenden Kfz kommen. Zufahrten der gegenüberliegenden Grundstücke sowie die Zufahrt zu den Unterflurcontainern für die Müllabfuhr müssen freigehalten werden.

In ca. 250 m südwestlicher Entfernung besteht die nächste Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr über die Haltestelle „Auf der Höhe“ an der Straße Domstag. Eine weitere Möglichkeit bietet die Haltestelle „Sandkrug“ an der B 76 in ca. 400 m fußläufiger Entfernung.

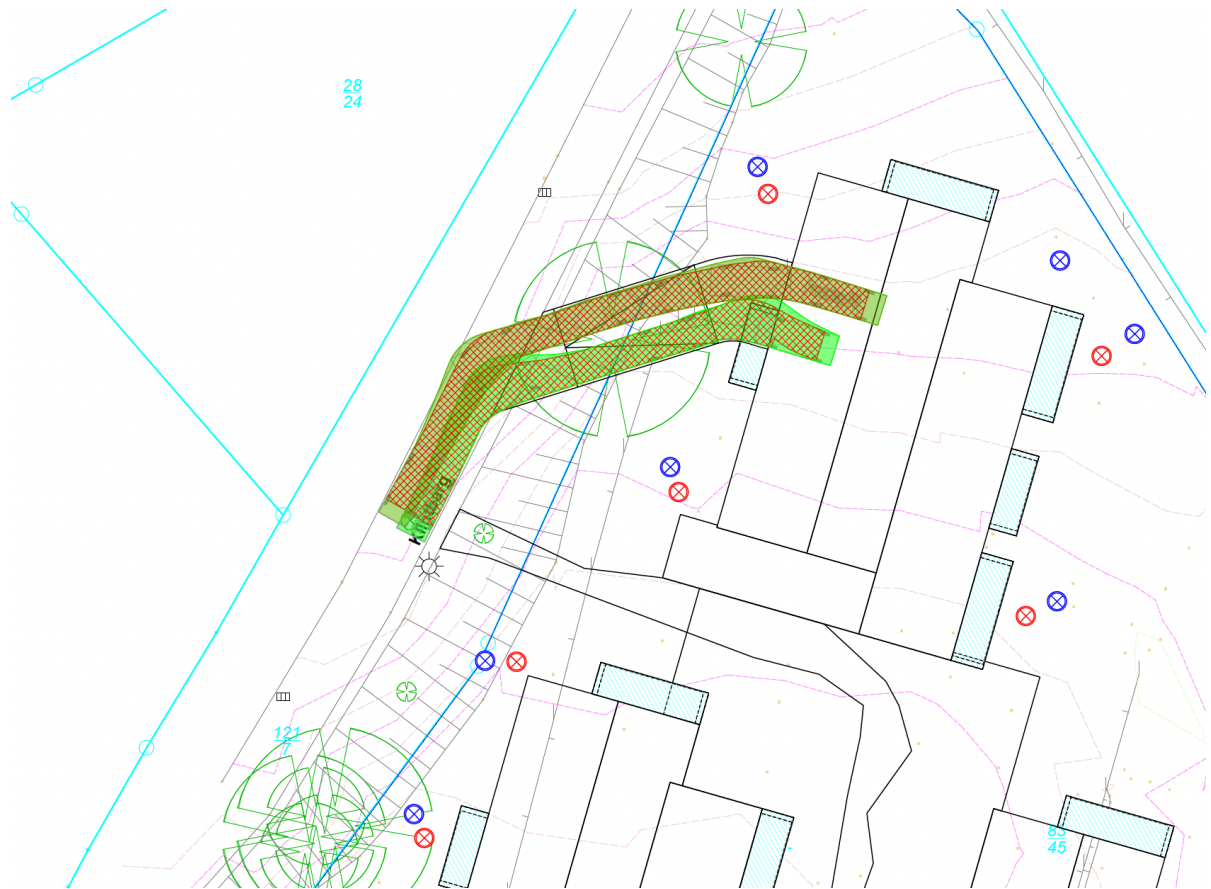


Abb.: Kennzeichnung Schleppkurven zur Tiefgaragenein-/ausfahrt (IBHauck, 18.09.2025)

13 Ver- und Entsorgung

13.1 Telekommunikation

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über die bestehenden Leitungen.

13.2 Strom- und Wärmeversorgung

Ergänzung im weiteren Verfahren

13.3 Frischwasserversorgung

Die Frischwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der im Straßenraum befindlichen Leitungen.

13.4 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserleitungen auf dem Grundstück werden neu erstellt. Das Schmutzwasser wird im Freigefälle gesammelt und an einen Übergabepunkt mit der Nennweite DN 200 im südöstli-

chen Bereich des Grundstücks an die Straße Eichborn abgeleitet. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt somit über Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

13.5 Oberflächenentwässerung

Es ist angedacht die Oberflächenentwässerung über Regenwasserleitungen erfolgen zu lassen, parallel zu den Schmutzwasserleitungen, die auf dem Grundstück neu zu erstellen sind. Das auf den Frei- und den Dachflächen anfallende Regenwasser soll hierüber in einem unterirdischen Regenklär- und -rückhaltebecken im südöstlichen Bereich des Grundstücks zurückgehalten werden. Dies kann zum Beispiel durch den Einbau einer folienummantelten Blockrigole erfolgen. Der Abfluss ist auf 10 l/s gedrosselt. Die gedrosselte Einleitung erfolgt in das bestehende Regenwasserleitungsnetz in der Straße Eichborn. Das Regenrückhaltebecken ist für ein 10-jähriges Regenereignis ausgelegt.

Eine Drainage um die Gebäude wird nicht erforderlich.

Die Entwässerungsmöglichkeiten der Tiefgarage werden im weiteren Verfahren nach Konkretisierung des Vorhabens ergänzt. So ist im weiteren Planungsverlauf zu klären, an welchen Stellen und auf welchen Höhen das Wasser abgeleitet wird. Es wird dann geprüft, ob das Wasser im Freigefälle abgeleitet werden kann oder ob eine in der Tiefgarage verbaute Pumpe erforderlich ist, um das Wasser bis zur Freigefälleleitung im Außenbereich zu fördern.

13.6 Abfallbeseitigung

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde GmbH.

13.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für den geplanten Neubau ist sicherzustellen. Dazu sind ausreichend Löschwasserhydranten vorzusehen. 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. Außerdem sind Feuerwehrflächen gemäß DIN 14090 vorzuhalten.

Die bereitzustellende Löschwassermenge in m³/h wird im weiteren Verfahren ergänzt.

14 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Plangebietes zeigt sich wie folgt:

Gebiet für Wohngebäude	4.884 m ²
Private Grünflächen	617 m ²
Plangeltungsbereich	5.501 m ²

15 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

15.1 Gewässerschutzstreifen (§ 35 LNatSchG i.V.m. § 61 BNatSchG)

Der räumliche Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens der Eckernförder Bucht. An den Küsten dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von mindestens 150 m landeinwärts von der Mittelwasserlinie der Ostsee nicht errichtet werden.

15.2 Freihaltezone (§ 9 FStrG)

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

TEIL II - UMWELTBERICHT

16 Einleitung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1)

16.1 Gesetzliche Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen sein können.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB erstellt.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 80. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen aus der Umgebung erheblich einwirken können, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

16.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

(BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

Das Genossenschaftliche Wohnungsunternehmen Eckernförde eG (GWU) beabsichtigt ihr Grundstück im Eichborn 6-10 zu revitalisieren. Das Grundstück ist derzeit mit drei zweigeschossigen Wohngebäuden mit insgesamt 11 Wohneinheiten bebaut. Im rückwärtigen Bereich befinden sich die zugehörigen Gärten, die über einen ausgeprägten Gehölz- und Baumbestand verfügen. Das Vorhaben sieht den Rückbau des Gebäudebestandes und die Neuerrichtung von vier dreigeschossigen Wohngebäuden vor. In den Neubauten sollen ca. 57 Mietwohneinheiten entstehen. Der ruhende Verkehr wird ausschließlich in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Umgebung ist durch eine eingeschossige Ein- und Doppelhausbebauung sowie eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt.

Zur Realisierung und Steuerung der detaillierten städtebaulichen Entwicklung des Vorhabens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden. Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Neubebauung innerhalb des vorhandenen Wohngebietes sichergestellt, eine hohe Bindungswirkung hinsichtlich der zukünftigen Gebäude- und Freiflächengestaltung erreicht sowie ökologische Belange konsequent umgesetzt werden.

Der Aufstellungsbeschluss durch die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde wurde am 14.09.2023 gefasst.

Der Bebauungsplan setzt fest:

- Allgemeines Wohngebiet
- private Grünflächen
- Erhalt von Bäumen und Hecken
- Anpflanzfestsetzung für Hecken-Neupflanzungen und Bäume

Bedarf an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,55 ha. Diese Fläche gliedert sich in die Nutzungsbereiche wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	4.884 m ²
Private Grünflächen	617 m ²
Plangeltungsbereich	5.501 m ²

16.3 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 80 und die nähere Umgebung, die von den Planungen betroffen sein könnte.

16.4 Bestandsbeschreibung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

Das Grundstück ist derzeit mit drei zweigeschossigen Wohngebäuden mit insgesamt 11 Wohneinheiten und 8 Stellplätzen bebaut. Im rückwärtigen Bereich befinden sich die zugehörigen Gärten, die über einen ausgeprägten Gehölz- und Baumbestand verfügen.

Die Umgebung ist durch eine eingeschossige Ein- und Doppelhausbebauung sowie eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt.

17 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

17.1 Fachgesetzliche Ziele

Rechtsvorschriften	Allgemeine Grundsätze / Ziele	Berücksichtigung
Allgemeine schutzgut-übergreifende Aussagen zum Schutz der Umwelt und ihrer Bestandteile		
Baugesetzbuch (BauGB)	§1 Abs. 5 BauGB: Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche u. umweltschützende Anforderungen berücksichtigt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen	Städtebauliches Konzept
	§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, e, f, g, i BauGB: <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen 	Berücksichtigung im Umweltbericht Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteil-

Allgemeine schutzgut-übergreifende Aussagen zum Schutz der Umwelt und ihrer Bestandteile		
	<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt Vermeidung von Emissionen Sparsame, effiziente Nutzung von (erneuerbaren) Energien Berücksichtigung der Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen 	<p>liger Umweltauswirkungen,</p> <p>Planung entspricht nur teilweise den Zielen des Landschaftsplans</p>
	<p>§ 4c BauGB: Vorschriften zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)</p>	<p>Die Stadt Eckernförde überwacht die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bauzeitenregelungen und Vermeidungs-, Minimierungs- sowie Ersatzmaßnahmen.</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>§ § 13-18 BNatSchG:</p> <ul style="list-style-type: none"> Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen Schutzgütern (Eingriffsregelung) 	<p>Maßnahmen zu Vermeidung und-Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen (siehe Kapitel 23)</p>
Bundesimmissionschutzgesetz (BlmSchG)	<p>§ 1 Abs. 1 BlmSchG: „Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Wild- und Nutztiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre, das Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen..“</p>	<p>Lärmgutachten</p>
Schutzgut Mensch		
Baugesetzbuch (BauGB)	<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7c: Berücksichtigung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	<p>Lärmgutachten</p>
Schutzgut Pflanzen und Tiere		
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>§ 1: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ... sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“ 	<p>Erhalt von Bäumen und Hecken Begrenzung der zulässigen Versiegelung</p>
	<p>§ 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.</p>	<p>Es sind keine landesweiten Biotopverbundflächen betroffen.</p>
	<p>§ 30 (2) Gesetzlich geschützte Biotope: „Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der in § 30 (2) Nr. 1 bis 6 genannten Biotope führen können, sind verboten.“</p>	<p>Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden.</p>
	<p>§ 31 Aufbau und Schutz des Netzes „Natura2000“: „Der Bund und die Länder erfüllen die sich aus den Richtlinien 92/43/EWG und 2009/147/EG ergebenden Verpflichtungen zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000" im Sinne des Artikels</p>	<p>Das nächstgelegene FFH-Gebiet 1525-491 liegt in ca. 380 m Entfernung. Es sind keine Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das FFH-Gebiet zu erwarten.</p>

3 der Richtlinie 92/43/EWG.“		
	§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegt vor.
Landeswaldgesetz	§ 1 Abs. (2) Zweck dieses Gesetzes ist es 1.den Wald a) wegen seines wirtschaftlichen Nutzens, insbesondere als Resource des nachwachsenden Rohstoffes Holz (Nutzfunktion), b) wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die wild lebenden Tiere und Pflanzen und deren genetische Vielfalt, den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima, die Luft und die Atmosphäre sowie das Landschaftsbild (Schutzfunktion) und c) wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, naturnah zu entwickeln, zu mehren und seine nachhaltige Bewirtschaftung zu sichern;	Es sind keine Waldflächen betroffen.
§ 24: Einhaltung eines 30 m breiten Waldabstands		
Schutzgut Boden		
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	§ 1: „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 soweit wie möglich vermieden werden.“	Flächensparende Erschließung
Baugesetzbuch (BauGB)	§ 1a Abs. 2: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden...“	Eine vormalig baulich bereits genutzte Fläche wird reaktiviert.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§ 1 Abs. 3 Nr. 2: „Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.“	Reduzierung der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß
Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG)	§ 1: „Die Funktionen des Bodens sind [...] zu schützen, zu bewahren und wiederherzustellen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen im Rahmen der Gesetze soweit wie möglich vermieden und die Inanspruchnahme von Flächen auf das notwendige Maß beschränkt werden.“	Es sind keine Altlasten innerhalb des Plangebiets bekannt.
Schutzgut Wasser		
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	§ 1: „Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“	Wasserwirtschaftliches Konzept
Schutzgut Luft und Klima		
Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)/ Gesetz zur Energiewende und zum Klimaschutz in Schleswig-Holstein (EWKG)	§ 1 KSG: Festlegung von nationalen Klimaschutzziele Begrenzung der Klimaerwärmung auf 1,5 Grad Celsius Verzicht auf die Verwendung von Technologien auf Basis fossiler Energieträger und Kernenergie effizientere Verwendung von Energie und der Zubau von Energieerzeugungsanlagen und Energiespeichern auf Basis Erneuerbarer Energien § 13 KSG: Berücksichtigungsgebot „Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen.“	Klimaschutz- und -anpassungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft. Energieversorgung des geplanten Gebäudes durch erneuerbare Energien wird geprüft.
Baugesetzbuch	§ 1 Abs. 5: Die Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Kli-	Klimaschutz- und -anpassungsmaß-

(BauGB)	<p>maanpassung fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundesklimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral gestalten.</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a: Die Auswirkungen auf das Klima sind insbesondere zu berücksichtigen.</p> <p>Nr. 7 h: „die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.“</p>	nahmen werden im weiteren Verfahren geprüft.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>§ 1 Abs. 3 Nr. 4: „Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.“</p>	Es sind keine Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen betroffen.
Schutzgut Landschaft		
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>§ 1 Abs. 4 „Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, 2. Vorkommen von Tieren und Pflanzen sowie Ausprägungen von Biotopen und Gewässern auch im Hinblick auf ihre Bedeutung für das Natur- und Landschaftserlebnis zu bewahren und zu entwickeln, 3. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeigneten Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.“ 	Erhalt von Bäumen und Hecken
Baugesetzbuch (BauGB)	<p>§ 1 Abs.5: „...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.“</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 5: „Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen.“</p>	<p>Eine vormalig baulich bereits genutzte Fläche wird baulich nachverdichtet.</p> <p>Es sind keine Denkmale betroffen. Erhalt ortsbildprägender Bäume</p>
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter		
Denkmalschutzgesetz - Schleswig-Holstein (DSchG SH)	<p>§ 1 Abs. 1: „Denkmalschutz und Denkmalpflege liegen im öffentlichen Interesse. Sie dienen dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen, die auch eingedenk der Verantwortung für die kommenden Generationen der besonderen Fürsorge jedes Einzelnen und der Gemeinschaft anvertraut sind. Mit diesen Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen.“</p> <p>§ 8 Nr. 1: „Unbewegliche Kulturdenkmale sind gesetzlich geschützt...“</p>	Es sind keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter betroffen.

17.2 Ziele aus Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan trifft keine Aussagen, die das Plangebiet betreffen.

Landschaftsplan

Der Entwicklungsplan des Landschaftsplans stellt den Erhalt des Hausgartenkomplexes als Ziel dar. Angrenzend an die Hausgärten wird eine lineare Gehölzstruktur entlang der Bahnstrecke als erhaltenswerter Gehölzbestand dargestellt.

Die vorliegende Planung entspricht somit nur in Teilen dem Landschaftsplan. Das Vorhaben sieht auch weiterhin Gartenbereiche vor, allerdings werden wesentlich größere Flächenanteile versiegelt. Es kann nur ein Teil des Baumbestandes erhalten bleiben.



Abb.: Ausschnitt Landschaftsplan (1993)

Die Landschaftsplanfortschreibung von 2020 stellt die gleichen Inhalte dar.

17.3 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete durch die Planung betroffen.

18 Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

(BauGB Anlage 1 Abs. 2 a)

Grundlage für die Darstellung des aktuellen Zustandes des Plangebietes bildet eine Ortsbegehung, die Auswertung aktueller Luftbilder sowie die Auswertung vorhandener Daten. Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung des Landschaftsrahmenplanes, 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.

18.1 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Plangeltungsbereich ist bisher nur relativ gering versiegelt. Im gesamten Plangebiet befinden sich drei kleine Mehrfamilienhäuser mit jeweils einer Zufahrt und Terrassenflächen. In den Hausgärten befinden sich kleinere Nebengebäude. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist unversiegelt und kann im derzeitigen Zustand alle Bodenfunktionen, klimatische Ausgleichsfunktionen sowie Funktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere voll erfüllen.

Bewertung

Im Hinblick auf die Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren, sind alle naturbetonten unversiegelten Flächen von besonderer Bedeutung.

18.2 Schutzgut Boden

Bestand

Der natürlich vorkommende Bodentyp im Plangebiet ist im südlichen Teil Parabraunerde aus Lehmsand über Sandlehm.

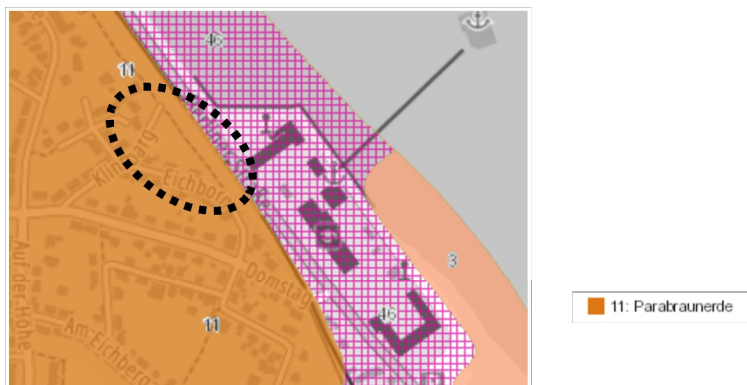


Abb.: Bodenübersichtskarte 1:250.000 (Quelle: Umweltportal SH)

Als Vorbelastungen des Bodens sind im Plangebiet Versiegelungen und die intensive gärtnerische Nutzung (Nährstoffeinträge, Verdichtung durch Bewirtschaftung) zu nennen.

Im Rahmen einer geotechnischen Untersuchung des Baugrundes wurden 17 Kleinbohrungen (KB 01-KB 17) bis in eine Erkundungstiefe zwischen 6 und 10 Metern unter GOK (Geländeoberkante) durchgeführt. Die durchgeführte Erkundungsuntersuchung zeigt bis in eine Tiefe von 10,0 m unter GOK folgenden generalisierten Schichtenaufbau:

1. Auffüllung (A)
2. Oberboden / Oberbodenauffüllung (B): Humoser, bindiger Oberboden wurde in einer Schichtmächtigkeit zwischen 0,20 und 0,70 m erbohrt. Der Mittelwert der Schichtmächtigkeit aus den durchgeführten Einzeluntersuchungen liegt bei 0,37 m.
3. Pleistozäner Geschiebelehm (C): Der Geschiebelehm ist im Bepanungsbereich stark sandig ausgeprägt. Er stellt ein Sand-, Schluff-, Ton-, Kiesgemisch mit eingelagerten Stein- und Geröllbeimengungen dar.
4. Pleistozäner Geschiebemergel (C): Unterhalb von Auffüllungen, Oberboden und dem Geschiebelehm wurde anstehender Geschiebemergel erbohrt. Der Geschiebemergel ist wiederum ein eiszeitliches Lockersediment und entspricht in der Zusammensetzung dem Geschiebelehm.

In den Kleinbohrungen konnte kein Grundwasser erbohrt werden.

Bewertung

Es handelt sich nicht um einen lokal oder regional seltenen Bodentyp oder -vergesellschaftung. Der Boden des Gebietes und der Umgebung kann vielmehr als naturraumtypisch klassifiziert werden. Für den Boden des Bebauungsplangebietes konnte kein Schutzstatus ermittelt werden, der eine über die üblichen Schutzregelungen hinausgehende Ausgleichsregelung erfordern würde.

Der Boden im Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung.

18.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Hinweiskarten zu Starkregengefahren zeigen für das Plangebiet keine Gefährdung bei Starkregenereignissen.

Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurde in 17 durchgeführten Kleinbohrungen kein Grundwasser angetroffen.

Auf Grund der anstehenden bindigen Böden ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nach dem Regelwerk der DWA A138 nicht möglich.

Bewertung

Als Bewertungskriterium ist die Ausprägung der Vorbelastung und die Grundwasserneubildung im Hinblick auf die Eignung des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung heranzuziehen.

Der Plangelungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

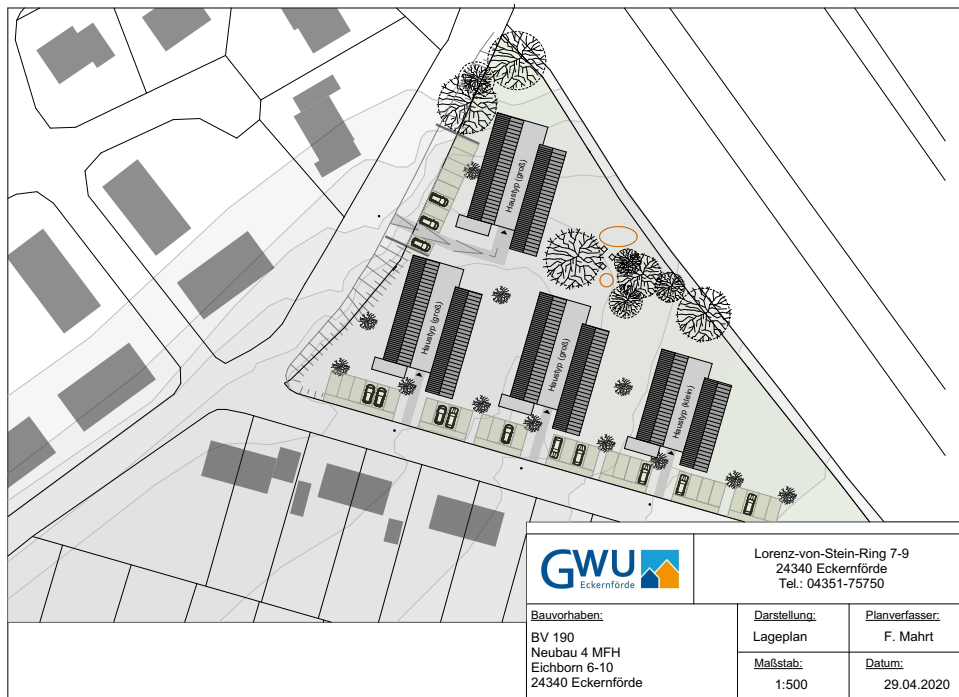
18.4 Schutzgut Tiere

Methodisches Vorgehen

Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht wurde im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages untersucht:

Artenschutzrechtliche Stellungnahme gemäß § 44 (1) BNatSchG, Verfasser: Bioplan Biologie & Planung, Stand: 20.09.2022

Das Gutachten von Bioplan wurde im Jahr 2022 auf Basis des folgenden Vorhabens durchgeführt:



Zwischenzeitlich wurde das hochbauliche Konzept für die geplante Wohnbebauung weiterentwickelt. Der aktuelle Lageplan stellt sich wie folgt dar:



Abb.: Lageplan Vorhaben; Stand 15.01.2026 (ht4a.studio _ andreas m herschel architekt bda)

Die wesentlichen Unterschiede sind, dass anstatt oberirdischer Stellplätze eine vergrößerte Tiefgarage zwischen Haus 1, Haus 2 und Haus 3 geplant wird. Die Freiraumplanung sieht eine veränderte Wegeführung vor und es wurde ein Kinderspielplatz in der östlichen Spitze des Plangebiets ergänzt.

Um die Gültigkeit der Aussagen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags im Hinblick auf die veränderte Planung zu prüfen, wurde eine ergänzende artenschutzrechtliche Stellungnahme beauftragt, die das vorliegende Gutachten hinsichtlich der Plausibilität aller Aussagen untersucht hat (GFN 2025).

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann das vorliegende Gutachten von Bioplan für das Bauleitplanverfahren weiterhin herangezogen werden. Einige Maßnahmen sind gemäß der Stellungnahme von GFN zu überprüfen und an die Vorgaben des anzuwendenden Leitfadens zur Anwendung des Artenschutzes (LBV SH 2020) anzupassen.

Zur Erfassung relevanter Tierarten erfolgten sowohl gezielte Geländeerhebungen innerhalb des Untersuchungsgebiets als auch eine Abfrage und Auswertung vorhandener Daten.

Die Geländekartierungen beschränkten sich auf die besonders planungsrelevanten Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse. Für alle weiteren Tiergruppen wurde eine reine Potenzialanalyse auf Grundlage der Geländebegehungen und der ausgewerteten Daten erarbeitet.

Bestand Brutvögel

Im Vorhabengebiet wurden 28 Brutvogelarten nachgewiesen - davon 5 als potentielle Brutvogelarten, dazu kommen 11 Nahrungsgastarten und 5 Arten, die das Gebiet lediglich überflogen. Es treten häufige, weit verbreitete Brutvogelarten auf, die in Schleswig-Holstein und bundesweit alle als ungefährdet gelten. Eine Ausnahme bildet der Star, der bundesweit als gefährdet eingestuft wird. Ein Paar, das als Revierpaar eingestuft wurde, trat an einem östlich gelegenen Gebäude in einer Nisthilfe auf, diese nutzt ebenfalls das Nahrungsangebot des Plangebietes. Als Brutvogelarten der bundesweiten Vorwarnliste („V“) traten Feldsperling - RLD V und Gartenrotschwanz - RLD V auf.

Das Gutachten kommt zu folgender Bewertung zum Brutvogelvorkommen:

„Mit 28 nachgewiesenen Arten ist die Siedlungsdichte hoch. Sicher nachgewiesen wurden 22 Brutvogelarten! Der hohe Struktureichtum des Geländes führt zu der hohen Artendichte. Hierbei ist zu bedenken, dass Arten, die in den randlichen Gehölzen besonders im Norden des Plangebietes nachgewiesen wurden, nicht alle ihr Revier im Untersuchungsgebiet haben, sondern auch benachbarte Flächen nutzen. Das heißt, dass die Artzahl sich auf einen größeren Raum bezieht. Trotzdem sind Artzahl und Besiedlungsdichte als hoch einzustufen. Charakteristisch für die Brutvogelgemeinschaft des Betrachtungsraumes sind Gehölzbrüter (Gehölzfrei- und Gehölzhöhlenbrüter sowie Bodenbrüter innerhalb oder am Rande von Gehölzen). Mit Kleiber, Buntspecht und Gartenbaumläufer treten (zumindest als Nahrungsgäste) Arten auf, die zu den Waldbewohnern zu zählen sind. An und in den Gebäuden brüteten Bachstelze, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Amsel, und Haussperling. Im östlichen Teil führte eine Stockente 6 kleine Junge. Keine Art war besonders häufig, nur die Amsel kam auf max. drei Brutpaare. Für die gehölzbewohnenden Vogelarten stellt sich das Untersuchungsgebiet mit Ausnahme der Gebäudeflächen und Gärten als parkähnliches Gelände dar.“

Bestand Fledermäuse

Quartiere: Wochenstuben und Winterquartiere wurden weder in den Gebäuden noch in den Bäumen des Plangebietes nachgewiesen. An den Gebäuden befinden sich insgesamt vier Einzelquartiere. Paarungsquartiere konnten nicht exakt lokalisiert werden, jedoch finden sich die eindeuti-

gen Rufsequenzen auf den stationären Erfassungsgeräten im Garten und am „Höhenweg“. Es ist wahrscheinlich, dass die umschwärmten Einzelquartiere an den Gebäuden als Paarungsquartiere genutzt werden.

Flugstraßen: Durch das Untersuchungsgebiet selbst führt keine Flugstraße. Die Bäume entlang des Höhenweges sind Bestandteil eines Redders, der als Flugstraße von Zwerg-, Mücken-, Raufhautfledermaus und Arten der Gattung Myotis genutzt wird. Dabei handelt es sich wahrscheinlich um Wasserfledermäuse. Die Myotis-Aktivität war im August höher als im Juni. Ein Zusammenhang zur Anwanderung an das naheliegende Winterquartier nordwestlich des Plangebietes ist anzunehmen.

Jagdhabitats: Der strukturreiche Gehölzbestand mit alten Bäumen und dichten Gebüsch bietet zahlreichen Insektenarten eine günstige Lebensgrundlage, davon profitieren insektenfressende Arten. Die Jagdaktivitäten der Lokalpopulation sind von Juni bis August hoch.

Das Gutachten kommt zu folgender Bewertung der Fledermauspopulationen:

„Im Vorhabengebiet wurden keine Wochenstuben- oder Winterquartiere nachgewiesen. An den Gebäuden Nr. 6 und Nr. 10 haben zwei Pipistrellus-Arten Strukturen an den Giebeln als Einzelquartiere genutzt. Diese Nutzung ist ganzjährig anzunehmen. Paarungsquartiere befinden sich an den Bäumen im Garten und im Redder am „Höhenweg“. Im Redder verläuft außerdem eine Flugstraße, die unter anderem von lichtsensiblen Myotis-Arten zur Anwanderung an ein bedeutsames Winterquartier in der Nähe genutzt wird. Es wurden drei Pipistrellus-Arten jagend angetroffen. Der Nahrungsraum ist von hoher Bedeutung. Das Vorhabengebiet hat für mindestens 3 Fledermausarten sowie Arten der Gattung Myotis eine besondere Bedeutung hinsichtlich Jagd, Fortpflanzung und Migration.“

Die aktuelle artenschutzrechtliche Stellungnahme (GFN 2025) stellt keine Abweichungen zum 2022 erfassten Bestand fest.

18.5 Schutzgut Pflanzen

Bestand

Zur Erfassung des Bestandes hat eine Begehung am 03.03.2025 stattgefunden. Im Plangebiet liegen strukturreiche Gärten mit einer typischen Mischung aus Rasenflächen, Zierbeeten und Bäumen vor. Sie zeichnen sich durch einen sehr hohen Gehölzanteil aus. Insbesondere die nördöstlichen und westlichen Randbereiche im Übergang zu den dort vorhandenen Gehölzstrukturen einer Böschung sind als dichtere Laubgehölze ausgeprägt. Entlang der Grenze der Grundstücke befindet sich eine durchgewachsene Hecke, die früher wahrscheinlich als Schnitthecke ausgebildet war.

Tab.: Biototypen im Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen BP Nr. 80

Biotopkürzel: Code gem. Kartieranleitung (LfU 2024)

Schutz: Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG

Biotopkürzel	Schutz	Biototyp
HE		Einzelgehölze und Gehölzgruppen
HEy	-	Sonstiges heimisches Laubgehölz
SG		Grünflächen in besiedelten Bereichen
SGb	-	Garten, strukturreich
SB		Wohnbebauung im Innenbereich
SBy	-	Sonstige Wohnbebauung

Bewertung

Bewertungskriterien für das Schutzgut Pflanzen sind Naturnähe, Alter bzw. Ersetzbarkeit, Vorkommen seltener bzw. gefährdeter Arten sowie Gefährdung / Seltenheit des Biotoptyps.

Der Gehölzbestand in den rückwärtigen Bereichen der privaten Grundstücke ist aufgrund des hohen Anteils älterer Bäume von besonderer Bedeutung.

Die Gartenflächen in den vorderen Bereichen der Grundstücke besitzen eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen, weil hier Rasenflächen, standortfremde Gehölze und Zierbeete überwiegen.

18.6 Schutzgut biologische Vielfalt

Bestand

Der Geltungsbereich besteht aus bebauten privaten Wohngrundstücken sowie den zugehörigen Gartenflächen. Ökologisch hochwertige Strukturen bilden einzelne Bäume sowie Gehölzflächen.

Die privaten Grundstücke sind nicht Teil des landesweiten Biotopverbundsystems.

Bewertung

Bewertungskriterien für die biologische Vielfalt sind: Lage in Schutzgebieten und Biotopverbundsystemen der verschiedenen Administrationsebenen sowie aktueller Zustand in Hinsicht auf das Arteninventar.

Das Plangebiet ist nicht Teil des landesweiten oder regionalen Biotopverbundsystems. Das Arteninventar des Plangebietes ist laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag hinsichtlich der Brutvögel und Fledermäuse als artenreich zu bewerten.

Das Plangebiet ist von besonderer Wertigkeit für die biologische Vielfalt.

18.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand

Teilfunktion Wohnen

Im Plangebiet findet in den drei vorhandenen Gebäuden Wohnnutzung statt.

Teilfunktion Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der Geltungsbereich befindet sich im Einflussbereich von Lärmemissionen durch Verkehr und Gewerbe. Es ist daher ein Schallgutachten über Verkehrslärm mit Berechnung nach den „Richtlinien für Lärmschutz an Straßen, RLS-19“ sowie der Schall 03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallmissionen von Schienenwegen“ und anschließender Beurteilung nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ (WVK 17.09.2025) erstellt worden. Weiterhin liegt das Plangebiet im Einflussbereich der Wehrtechnischen Dienststelle für Schiffe und Marinewaffen der Bundeswehr. Dazu ist im Rahmen eines Schallgutachtens über Gewerbelärm mit Berechnung und Beurteilung nach der „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm“ (WVK 14.07.2025) untersucht worden, ob Lärmmissionen durch die vorhandenen Nutzungen auf das Plangebiet einwirken, denen auf Ebene der Bauleitplanung begegnet werden muss.

Teilfunktion Erholen

Das Plangebiet hat überwiegend keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. Die privaten Grundstücke dienen der wohnortnahen Erholung ihrer Bewohner. Die Gehölzkulissen der privaten Gärten grünen allerdings den nördlich verlaufenden Fernwanderweg E6 ein.

Bewertung

Das o.g. Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass weite Teile des Plangebietes einer deutlichen Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 76 sowie der Eisenbahnstrecke Nr. 1020 Kiel - Eckernförde unterliegen. Der Gewerbelärm aus der Wehrtechnischen Dienststelle für Schiffe und Marinewaffen der Bundeswehr Lärmschutzmaßnahmen ist dagegen für die Wohnnutzung unerheblich.

Das Gebiet selbst weist aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit für die landschaftsbezogene Erholung der Allgemeinheit keine Erholungsfunktionen auf, wird aber von einem eingeschränkten Personenkreis zur Freizeiterholung genutzt.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.

18.8 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Für den Plangeltungsbereich liegen keine detaillierten Klimadaten vor. Als generelle Aussage ist davon auszugehen, dass die unversiegelten Gartenflächen mit dem vorhandenen Gehölzbestand als Kaltluftproduzent wirken. Besondere klimatische Wirkungen wie Kaltluftflüsse und Kaltluftsammlbecken o. ä. sind nicht anzunehmen.

Bewertung

Wesentliches Kriterium zur Bewertung des Klimas ist die klimatische Ausgleichsfunktion, d.h. das Vermögen des Landschaftshaushaltes, aufgrund der Vegetationsstruktur, der räumlichen Lage und des Reliefs Regenerationsfunktionen zu erfüllen. Zur Erfüllung der klimatischen Ausgleichsfunktion trägt insbesondere die Kaltluftentstehung bei.

Die bestehenden Gartenflächen tragen zur Kaltluftentstehung bei und besitzen klimatische Ausgleichsfunktionen.

Die rückwärtigen Gartenflächen mit ihren Gehölzbeständen im Plangebiet sind von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

18.9 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Plangebiet ist entlang der Straße Eichborn baulich geprägt, während die rückwärtigen Gartenflächen durch den hohen Anteil an großen Bäumen eine raumwirksame grüne Kulisse bilden.

Das Orts- und Landschaftsbild weist eine hohe Natürlichkeit durch den hohen Durchgrünungsgrad auf. Die vorhandene Bebauung passt in Kubatur und Materialität gut in die Umgebung. Den Gebäuden ist allerdings der Sanierungsbedarf anzusehen.

Bewertung

Bewertungskriterien für das Schutzgut Landschaftsbild sind Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart des Gebietes. Aufgrund der hohen Strukturvielfalt und der Naturnähe der Gartenflächen wird dem Landschaftsbild überwiegend eine besondere Bedeutung zugeordnet.

18.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Innerhalb des Plangebietes oder in der näheren Umgebung befinden sich keine nach § 8 Denkmalschutzgesetz geschützte Kulturdenkmale. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes.

Bewertung

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

19 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

(BauGB Anlage 1 Abs. 2 a)

Für die Entwicklung der Umwelt im Untersuchungsgebiet ohne die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80 ist ein gleichbleibender Zustand zu prognostizieren. Der gesamte Plangeltungsbereich würde weiterhin den vorhandenen Nutzungen als Wohnbau- und Gartenflächen unterliegen.

20 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriß-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen

(BauGB Anlage 1 Abs. 2 b)

20.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt Eckernförde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der Planung werden nicht versiegelte Gartenflächen neu in Anspruch genommen.

Das Schutzgut Fläche ist erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Bebauung (Grundfläche)

20.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Überbauung und Versiegelung führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und

befestigten Flächen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.

Die aktuelle Planung lässt nach aktuellem Planungsstand insgesamt 2.056 m² Neuversiegelung zu. Das Schutzgut Boden ist erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

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

20.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Beeinträchtigungen können sich durch Einträge von Schadstoffen ergeben.

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich durch die zusätzliche Versiegelung.

Für die Konzeption der Oberflächenentwässerung ist der Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ (Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten) anzuwenden.

Gemäß der Richtlinie ist eine Bilanzierung der wasserwirtschaftlichen Größen für das Bauvorhaben zu erstellen. Der im Plangebiet vorhandene Baugrund ist nicht versickerungsfähig. Daher muss das anfallende Regenwasser unter Berücksichtigung einer Einleitbegrenzung von 10,0 l/s abgeleitet werden. Dazu ist die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Bebauung (maximale Grundflächen)
- Festsetzung zur Dachbegrünung von Nebenanlagen und Hauptanlagen

20.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Gesetzliche Grundlage

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten

1. „...wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“ (Tötungsverbot). Sind im unmittelbaren Zusammenhang mit der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Tötungen nicht vermeidbar, liegt kein Verstoß gegen das Tötungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
2. „...wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert...“ (Störungsverbot)
3. „...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“ (Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten). Ein Verstoß gegen das Verbot liegt nicht vor, wenn die öko-

logische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies bedeutet, dass sich die ökologische Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht verschlechtern darf.

4. „...wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Konfliktanalyse aus dem Gutachten von 2022 dargestellt. Auszüge aus dem Gutachten werden kursiv gedruckt.

20.4.1 Gebäudebrüter

Schädigungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Die Gebäude werden abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Haussperling, Amsel und Bachstelze sowie Haus- und Gartenrotschwanz nutzen 2021 und 2022 Nischen und Höhlen am und in den Gebäuden zum Brüten. Im Zuge des Abrisses kann es somit zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden (Zerstörung der Gelege, Töten von brütenden Altvögeln und/oder Nestlingen).

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes sind Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche vorbereitenden Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Die artspezifischen bzw. artengruppenspezifischen Ausschlusszeiten umfassen insgesamt betrachtet die Zeitspanne vom 01.03. bis 30.09.. Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist davon auszugehen, dass der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ausgelöst wird.

Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Vorhabenbedingte Störungen können für Brutvögel durch baubedingte Beeinträchtigungen während der Bauphase (Lärmmissionen, Baustellenverkehr, Scheuchwirkungen) und der Betriebsphase (Lärm- und Lichtmissionen) hervorgerufen werden. Störungen lösen nur dann einen Verbotstatbestand aus, wenn sie erheblich sind, d.h. sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Vogelart auswirken.

Relevante Beeinträchtigungen durch bau- und betriebsbedingte Störungen können ausgeschlossen werden, da im bzw. in der unmittelbaren Umgebung zum Vorhabengebiet vorkommenden Arten vergleichsweise unempfindlich gegenüber den Wirkfaktoren reagieren und an Störungen in ihrem Umfeld stark gewöhnt sind. Selbst wenn es während der Bauphase zu einer kurzzeitigen Verdrängung einzelner Arten und Brutpaare kommen würde, wird sich dies nicht erheblich auf den Erhaltungszustand der betroffenen Arten auswirken. Das Vorhaben löst somit insgesamt betrachtet für die geprüften Brutvögel keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aus.

Schädigungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Im Zuge des erforderlichen Abrisses der Gebäude im Vorhabengebiet kommt es zu einem Verlust von Bruthabitaten von Nischen- und Höhlenbrütern. Dies kann auch bei einer umfänglichen Sanierung der Gebäude nicht ausgeschlossen werden. Es werden wenige Brutplätze verloren gehen. Die vorgefundenen Arten sind weit verbreitet und häufig. Sie können auf andere Brutplätze (z.B. auf Gehölzbestände oder neue Nistkästen, s. Kap. 8.1.2) ausweichen.

Für den Haussperling sind 4 Halbhöhlen an den Gebäuden anzubringen.

20.4.2 Gehölzbrüter

Schädigungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Für die geplante Bebauung muss der vorhandene Gehölzbestand tlw. weichen. Die Gehölzbestände dienen einer – gemessen an der Größe des Gebietes – vergleichsweise großen Zahl von Vogelarten als Bruthabitat. Im Zuge der Baufeldräumung kann es somit zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden (Zerstörung der Gelege, Töten von brütenden Altvögeln und/oder Nestlingen).

Zur Vermeidung des Tötungsverbotest sind Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche vorbereitende Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.

Die artspezifischen bzw. artengruppenspezifischen Ausschlusszeiten umfassen insgesamt betrachtet die Zeitspanne vom 01.03. bis 30.09. Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist davon auszugehen, dass der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ausgelöst wird.

Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Vorhabensbedingte Störungen können für Brutvögel durch baubedingte Beeinträchtigungen während der Bauphase (Lärmemissionen, Baustellenverkehr, Scheuchwirkungen) und der Betriebsphase (Lärm- und Lichtemissionen) hervorgerufen werden. Störungen lösen nur dann einen Verbotstatbestand aus, wenn sie erheblich sind, d.h. sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Vogelart auswirken.

Relevante Beeinträchtigungen durch bau- und betriebsbedingte Störungen können ausgeschlossen werden, da im bzw. in der unmittelbaren Umgebung zum Vorhabengebiet vorkommende Arten vergleichsweise unempfindlich gegenüber den Wirkfaktoren sind und an Störungen in ihrem Umfeld stark gewöhnt sind. Selbst wenn es während der Bauphase zu einer kurzzeitigen Verdrängung einzelner Arten und Brutpaare kommen würde, wird sich dies nicht erheblich auf den Erhaltungszustand der betroffenen Arten auswirken.

Das Vorhaben löst somit insgesamt betrachtet für die geprüften Brutvögel keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aus.

Schädigungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Das Gutachten von 2020 führt zu diesem Punkt auf:

Im Zuge der erforderlichen Baufeldräumung kommt es zu einem Totalverlust von Bruthabitaten mehrerer Gehölzbrüter. Aus Sicht des Artenschutzes ist es daher von Bedeutung, dass ein möglichst großer Anteil des Gehölzbestandes erhalten bleibt, der als Brut- und Nahrungshabitat und Ruhestätte dient. Für die Brutvögel des Betrachtungsraumes stellt sich der Gehölzbestand als zusammenhängendes Parkgelände dar. Anhand des Planentwurfs wurde ermittelt, dass ca. 0,56 ha Gehölzfläche verloren gehen. Dieser Verlust ist artenschutzrechtlich im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Es wird nur ein Ausgleichsbedarf von 1:1 festgesetzt, da die betroffenen Flächen auch die Rasen- und Wiesenflächen umfassen, nicht nur den Gehölzbestand (s. Anhang, Abb.: 10 bis 12).

Um eine Fläche von 0,56 ha sind auf ca. 0,35 ha einheimische Gehölze (Sträucher und Bäume in lockerer Anordnung zu pflanzen (keine Aufforstung in Reihen). Die restliche Innenfläche wird mit Reio-Saatgut zu einer artenreichen Wiese entwickelt.

Durch Baumfällungen kann es zum Verlust an Höhlen kommen. Es sind geeignete Nisthilfen/ Nistkästen an den neuen Gebäuden und im verbleibenden Baumbestand anzubringen. Dabei ist darauf zu achten, dass Nisthilfen unterschiedlicher Arten (Höhlen, Halbhöhlen, Nischen) mit unterschiedlichen Öffnungen fachgerecht angebracht werden. Es sind je 2 Nisthilfen je Typ anzubringen. Da es sich bei den betroffenen Arten um solche in einem guten Erhaltungszustand handelt,

kann der Ausgleich im Rahmen der Eingriffsdurchführung erfolgen. Der „time-lagg“ bis zur Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist hinnehmbar.

Werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die Gehölzbrüter durchgeführt, wird das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird folglich i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht berührt.

Die Flächenberechnungen des Gutachtens wurden auf Basis der inzwischen vorliegenden Vermessung überprüft und als fehlerhaft eingestuft. Der benannte Ausgleichsbedarf für Gehölzbrüter ist viel zu hoch angesetzt worden. Die aktuelle artenschutzrechtliche Stellungnahme von 2025 weist deshalb auch darauf hin, dass die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen zwingend auf Verhältnismäßigkeit überprüft werden sollten.

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden die entfallenden Bäume bilanziert und mit dem Faktor 1:1 ausgeglichen. Dem Grundgedanken des Gutachtens, einen Ausgleich im Verhältnis 1:1 zu schaffen, wird somit gefolgt.

20.4.3 Fledermäuse

Schädigungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Für die Baumaßnahmen werden alle Gebäude abgerissen und Bäume gefällt. Es gehen Strukturen für Einzel- und Paarungsquartiere verloren, in denen sich Pipistrellen ganzjährig aufhalten können.

- *Um ein mögliches Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Gebäude mit Ganzjahresquartieren von Pipistrellus-Arten (in Abhängigkeit von der Witterung) zwischen dem 15.03. – 30.04. und 15.08. – 30.09. abzureißen.*
- *alle Dächer werden händisch unter fachkundiger Begleitung geöffnet.*
- *Bäume dürfen ausschließlich in der Zeit vom 1.12. bis 28.2. des Folgejahres gerodet werden. Dieses Zeitfenster kollidiert mit dem Brutvogelschutz, daher muss die winterliche Fällung von Bäumen mit Quartiereignung unter strikter fachkundiger Begleitung erfolgen.*

Ein Zugriffsverbot „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt nicht ein, wenn die vorgegebenen Bauzeitenregelungen berücksichtigt und besagte Fällungen fachlich begleitet werden.

Die genannten Bauzeitenregelungen bezüglich der Gebäudeabrisse entsprechen nicht den fachlichen Standards des anzuwendenden Leitfadens zum Artenschutz. Wie in der aktuellen artenschutzrechtlichen Stellungnahme korrekt dargestellt wird, sind keine Sommer- oder Winterquartiere im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen. Trotzdem wird im Gutachten von Bioplan eine Bauzeitenregelung im Frühjahr/ Herbst gefordert. Nach LBV SH (2020) ergibt sich allerdings für Gebäude ohne Winterquartier eine Bauzeitenregelung vom 01.12. bis 28.02..

Es wird dementsprechend in Teil B eine Festsetzung mit einer Bauzeitenregelung vom 1.12. bis zum 28.2. getroffen.

Schädigungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Verbotsrelevant im Hinblick auf § 44 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG sind ausschließlich erhebliche Störungen. Als Störungen werden Beunruhigungen oder Scheuchwirkungen bewertet, die insbesondere durch Licht, Lärm, visuelle Störungen oder Erschütterungen hervorgerufen werden können. Eine verbotsrelevante erhebliche Störung liegt nach § 44 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Eine lokale Population kann als eine Gruppe von Individuen einer Art definiert werden, die eine Fortpflanzungs- und Überdauerungsgemeinschaft bilden und einen zusammenhängenden Lebensraum gemeinsam bewohnen. Von einer Störung der Artengruppe Pipistrellus ist nicht auszugehen.

Durch Beleuchtung während der Bauphase und nach erfolgter Bebauung kommt es durch die erwartete Zunahme künstlicher Beleuchtung zur Vergrämung von Myotis-Arten entlang ihrer Flugstra-

Be bzw. dem Migrationskorridor zum Winterquartier. Vor diesem Hintergrund ist ein naturverträgliches Beleuchtungskonzept zu entwickeln.

- Im gesamten B-Plangebiet kommen ausschließlich Leuchtmittel zum Einsatz, deren UV-Anteil so gering wie möglich ist, Wellenlängen unter 540 nm sind zu vermeiden (Bezugsquelle s.u.). Die Lichttemperatur muss weniger als 2.700 Kelvin (Eurobats 2018) betragen. Ggf. kommen Bewegungsmelder oder Abschaltzeiten zum Einsatz.
- Lichtemissionen in Richtung der Gehölze sind in Gänze nicht zulässig. Dazu müssen in diesem Fall auch Emissionen aus den Innenräumen der Wohnhäuser gezählt werden, die es zu minimieren gilt. Durch zusätzliche Bepflanzung, Jalousien und spezielles Fensterglas ist die Abstrahlung zu reduzieren.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der potenziellen Flugroute Erhaltungsfestsetzungen für die vorhandenen Heckenstrukturen entlang der Grundstücksgrenze getroffen. Ergänzend wird für die Lücken im Bestand die Neuanlage von Hecken vorgesehen. Zusätzlich werden noch Einzelbäume als Hochstämme zur Abschirmung von Lichtemissionen entlang der Grenze vorgesehen.

Ein Zugriffsverbot „Störung“ tritt nicht ein, wenn die angegebenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Schädigungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten der vorkommenden Fledermausarten wird im räumlichen Zusammenhang beeinträchtigt. Mit sechs Quartieren drei verschiedener Arten (zwei je Art) ist die Quartierdichte hoch. Eine Nutzung von vorhandenen Strukturen im Winter ist zudem sehr wahrscheinlich (Ganzjahresquartiere) (Hinweis: Diese Aussage ist widersprüchlich zu den Erfassungsergebnissen! Es wurden keine Winterquartiere nachgewiesen). Das Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird durch die erforderliche Gebäudebeseitigung und Gehölzrodungen somit berührt. Eine Beeinträchtigung von Jagdhabitaten ist ebenfalls zu erwarten.

- Für den Quartierverlust der *Rauhautfledermaus* - RL 3 (gefährdet) - ist Ersatz im Verhältnis 1:3 (insg. sechs selbstreinigende Flach-Kästen, die in die Fassaden der neuen Gebäude zu integrieren sind) zu leisten.
- Lange Lieferzeiten beachten! Die Anbringung muss unter fachlicher Anleitung erfolgen, die Ausrichtung ist zu variieren.
- Der Erhalt essentieller Nahrungsstrukturen, also Erhalt möglichst vieler Bäume und Gebüsche ist zu berücksichtigen

Das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt nicht ein, wenn die unten angegebenen Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden.

Artenschutz-Maßnahmen

Den Aussagen der Gutachten entsprechend werden alle erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen als Festsetzungen in Teil B Text übernommen.

Es werden als Vermeidungsmaßnahme die Bauzeitenregelungen zum Gebäudeabriss sowie für die Fällung größerer Bäume festgesetzt. Ebenfalls der Vermeidung dient eine Festsetzung zur Minimierung von Lichtemissionen.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden Festsetzungen zum Anbringen von Ersatzquartieren getroffen.

An den Gebäuden sind insgesamt 6 selbstreinigende Fledermausflachkästen unter fachkundiger Begleitung durch einen Biologen anzubringen.

An den neuen Gebäuden sind

- 4 Halbhöhlen für den Haussperling,
- 2 Halbhöhlen für den Hausrotschwanz
- 2 Höhlennisthilfen für den Gartenrotschwanz.
- je zwei Höhlen-, Halbhöhlen und Nischennisthilfen

unter fachkundiger Anleitung durch einen Biologen an den Gebäuden anzubringen.

An den verbleibenden Bäumen sind insgesamt 2 Nistkästen für den Star unter fachkundiger Anleitung durch einen Biologen anzubringen.

20.5 Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen

Die Umsetzung der Planung wird zur Beseitigung von strukturreichen Gartenflächen einschließlich der vorhandenen Laubgehölze führen. Es entfallen 22 Bäume, wovon wiederum 15 dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde unterliegen. Siehe auch Kapitel 23, wo sich die Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen befindet.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt von Bäumen und Hecken

20.6 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Die geplante Bebauung nimmt strukturreiche Gartenflächen, die gemäß Aussagen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages eine artenreiche Brutvogelgemeinschaft und Fledermausbestand aufweist.

Das Schutzgut biologische Vielfalt ist erheblich betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Alle bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere genannten Maßnahmen dienen ebenso dem Erhalt der biologischen Vielfalt.

20.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Lärm

Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen. Zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen während der Bauphase sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Die lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm zeigt, dass die städtebaulich wünschenswerten Orientierungswerte nur an wenigen Stellen eingehalten werden können. Tagsüber werden überwiegend die Immissionsgrenzwerte erreicht, in der Nacht werden diese vor allem an den zu den Verkehrswegen gelegenen Fassaden und insbesondere im 2. Obergeschoss deutlich überschritten.

Durch Gewerbelärm sind keine negativen Auswirkungen im Plangebiet vorhanden.

Luftschadstoffe

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planungen wird voraussichtlich nur eine geringfügige Verkehrszunahme festzustellen sein. Die Windverhältnisse sowie die Lage an angrenzenden Gehölzflächen und Ostsee tragen dazu bei, dass keine Problematik bezüglich Luftschadstoffen entstehen kann.

Erschütterungen

Während der Bauphase sind aufgrund der Bautätigkeiten Belästigungen durch Erschütterungen zu erwarten, diese sind allerdings zeitlich beschränkt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen bzw. gleichwertige Maßnahmen.

20.8 Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima

Durch die großflächige Inanspruchnahme der Gartenflächen wird die Kaltluftbildung vor Ort reduziert. Die geplanten Versiegelungen führen zu einer Erhöhung der Tagesmitteltemperaturen und einer Reduzierung der Luftfeuchte, was sich wiederum negativ auf die klimatische Regeneration auswirkt. Diese Beeinträchtigungen werden im Rahmen der zulässigen Wohnbebauung unvermeidbar sein, sind jedoch auf das lokale Mikroklima begrenzt und werden durch den Erhalt von Gehölzstrukturen und die aufgrund von Festsetzungen vorgesehenen Begrünungen vermindert (Erhalt von Bäumen und Hecken, private Grünflächen, Ausschluss von Schotter- und Steingärten, Dachbegrünung und Anpflanzfestsetzungen).

Im Geltungsbereich und dessen Umgebung ist aufgrund der geplanten Wohnnutzung und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen zudem von einer geringfügig erhöhten Abgas- und Staubentwicklung auszugehen. Diese Beeinträchtigungen sind bereits während der Bauphase durch den Baustellenverkehr und die Bautätigkeit zu erwarten. Teilweise können die hier genannten Umweltauswirkungen ebenfalls abgemindert werden, z.B. durch Begrünungsmaßnahmen.

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage an den Gehölzflächen entlang der Bahnlinie auch nach deutlicher Verkleinerung der Gartenflächen dennoch als relativ unproblematisch bezüglich Veränderungen des Klimas bei eventuellen Flächenversiegelungen einzuschätzen. Die Flächen des Plangeltungsbereiches betreffen weder Frischluftsysteme (Frischluftbahnen) noch bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete. Dennoch wirkt sich die deutliche Erhöhung des Versiegelungsgrades negativ auf das Mikroklima aus.

Das Schutzgut Klima und Luft ist erheblich betroffen.

Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Nach aktuellem Kenntnisstand liegt keine Anfälligkeit der geplanten Nutzungen und Bebauungen gegenüber den Folgen des Klimawandels vor.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen
- Erhalt von Bäumen und Hecken
- Ausschluss von Schotter- und Steingärten
- Anpflanzfestsetzungen für Bäume und Hecken

20.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Mit der Umsetzung des Vorhabens wird eine baulich bereits genutzte Fläche verdichtet. Es entstehen deutlich größere Gebäude als die bisher vorhandenen. Sowohl das Volumen als auch die Höhe der geplanten Neubauten fügen sich nicht in die nähere Umgebung ein. Die prägende Gehölzkulisse entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes bleibt aber in weiten Teilen erhalten, so dass auch die neuen Gebäude bereits von Norden und Westen eingegrünt sind.

Ergänzende Baumpflanzungen werden die Beeinträchtigungen durch die neu entstehenden größeren Gebäudekubaturen minimieren.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind dennoch als erheblich einzustufen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt von Bäumen und Hecken
- Anpflanzfestsetzungen für Bäume und Hecken
- Dachbegrünung und Begrünung der Tiefgarage
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude
- Baugestalterische Festsetzungen

20.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist nicht betroffen.

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

- keine

20.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Umweltprüfung handelt es sich um ein integratives Verfahren, das eine schutzgüterübergreifende Betrachtung unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen erfordert (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Ausgangspunkt dieses Ansatzes ist die Erkenntnis, dass die einzelnen Schutzgüter nicht isoliert und zusammenhangslos nebeneinander vorliegen, sondern dass zwischen ihnen Wechselwirkungen und Abhängigkeiten bestehen.

Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb der Schutzgüter sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Sie beschreiben somit die Umwelt als funktionales Wirkungsgefüge.

Allerdings ist die Anzahl ökosystemarer Wechselbeziehungen aufgrund der Fülle von biotischen und abiotischen Einflüssen sowie unter Beachtung der zeitlichen Dimension potenziell unendlich. Aufgrund wissenschaftlicher Kenntnislücken und praktischer Probleme (unverhältnismäßig hoher Untersuchungsaufwand) ist eine vollständige Erfassung aller Wechselbeziehungen daher im Rahmen einer Umweltprüfung nicht zu leisten bzw. nicht zielführend. Folglich werden nur die Wechselwirkungen erfasst und bewertet, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und die im Rahmen der Umweltprüfung entscheidungserheblich sein können. Die relevanten Wechselwirkun-

gen (z.B. Wirkungspfade Boden-Wasser-Lebensgemeinschaften oder Abhängigkeiten zwischen abiotischen Standortbedingungen und Lebensraumfunktionen) werden daher, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und in die Schutzgutanalyse und -bewertung integriert.

21 Technischer Umweltschutz

21.1 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Die Menge der anfallenden Abfälle ist nicht bekannt. Alle Abfälle werden sortiert und fachgerecht entsorgt.

Die Gebäude sind anschlusspflichtig an die öffentliche Abwasserentsorgung.

21.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Es besteht im gesamten Plangebiet die grundsätzliche Möglichkeit, Dachflächen für Photovoltaik und Solarthermie zu nutzen.

21.3 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Eckernförde zählt nicht zu den von der 39. BImSchV betroffenen Gebieten.

21.4 Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

22 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierungen mit anderen Vorhaben sind nicht zu erwarten.

23 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

23.1 Eingriffe

Flächenversiegelung

Durch die geplante Bebauung findet eine Zunahme naturferner Standorte durch Flächenversiegelung statt. Dies hat die Zerstörung von Biotoptypen mit allgemeiner Bedeutung (Rasenflächen und Beete) und besonderer Bedeutung (Gehölzbestände), die Zerstörung des Bodens als Lebensraum und die Reduzierung der Grundwasserneubildung zur Folge.

Insgesamt findet die Neuversiegelung auf Gartenflächen statt und beträgt nach derzeitigem Planungsstand maximal 2.056 m².

Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung

Durch Überbauung und Flächenversiegelung im Plangebiet kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

Beseitigung von Einzelbäumen

Für die Umsetzung der Planung muss ein Teil des Gehölzbestandes im Plangebiet entfallen. Es sind 22 Bäume betroffen.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Die geplante Umsetzung von vier großvolumigen Mehrfamilienhäusern sowie die erforderliche Beseitigung von Bäumen führen zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

23.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden bereits bei den einzelnen Schutzgütern ausgeführt. Hier erfolgt eine Zusammenstellung aller 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
- Festsetzung zur Dachbegrünung von Nebenanlagen und Hauptanlagen
- Festsetzung zur Begrünung der Tiefgarage
- Erhalt von Bäumen und Hecken
- Ausschluss von Schotter- und Steingärten
- Beschaffenheit von Stellplätzen
- Anpflanzfestsetzungen für Bäume und Hecken
- Baugestalterische Festsetzungen
- Begrenzung der Gebäudehöhe
- Passive Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen bzw. gleichwertige Maßnahmen
- Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

23.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt bestehen aus Überbauung und Versiegelung von Grundstücksflächen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Die Richtwerte des Runderlasses schreiben für vollständig versiegelte Böden den Ausgleich mindestens im Verhältnis 1:0,5 und für wasserdurchlässige Beläge im Verhältnis 1:0,3 vor (in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz).

Aus dem geplanten Eingriff und den beschriebenen landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich für das Plangebiet die in der folgenden Tabelle aufgeführte Kompensationsberechnung.

Eingriff	Gesamtfläche	Versiegelungs-/ Befestigungsgrad	Versieg./ Befest. Fläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Gebiet für Wohngebäude	4.884 m ²	Versiegelung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan	2.782 m ²		
Abzüglich bereits im Bestand vorhandene Versiegelung			- 726 m ²		
Summe Eingriffsumfang Schutzgut Boden (vollversiegelte Flächen)			2.056 m ²	0,5	1.028 m ²
Kompensationserfordernis Schutzgut Boden gesamt					1.028 m ²

Gemäß dem anzuwendenden Runderlass beträgt das Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden 1.028 m².

Schutzgut Wasser

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich. Durch die Schaffung des erforderlichen Regenwasserrückhaltevolumens entsteht für das bestehende, weiterführende Entwässerungsnetz keine zusätzliche Belastung.

Die Eingriffe, die durch die Errichtung des geplanten Regenrückhaltebeckens stattfinden werden, werden ggf. zum BP-Entwurfsstand bilanziert.

Schutzgut Tiere

Folgende Ersatzquartiere sind gemäß der Aussagen der artenschutzrechtlichen Stellungnahmen als Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet umzusetzen.

An den Gebäuden sind insgesamt 6 selbstreinigende Fledermausflachkästen unter fachkundiger Begleitung durch einen Biologen anzubringen.

An den neuen Gebäuden sind

- 4 Halbhöhlen für den Haussperling,
- 2 Halbhöhlen für den Hausrotschwanz
- 2 Höhlennisthilfen für den Gartenrotschwanz.
- je zwei Höhlen-, Halbhöhlen und Nischennisthilfen

unter fachkundiger Anleitung durch einen Biologen an den Gebäuden anzubringen.

An den verbleibenden Bäumen sind insgesamt 2 Nistkästen für den Star unter fachkundiger Anleitung durch einen Biologen anzubringen.

Darüber hinaus muss als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme der entfallende Gehölzbestand im Verhältnis 1:1 ersetzt werden. Im Plangebiet wird die Anpflanzung von 22 Bäumen festgesetzt. Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Schutzgut Pflanzen

Die Umsetzung der Planung führt zur Beseitigung von insgesamt 22 Bäume, wovon 15 nach Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde geschützt sind. In der folgenden Abbildung sind die entfallenden Bäume gekennzeichnet.

Der Ausgleich für die entfallenden Bäume soll gemäß Aufstellungsbeschluss innerhalb des Plangebietes erfolgen.

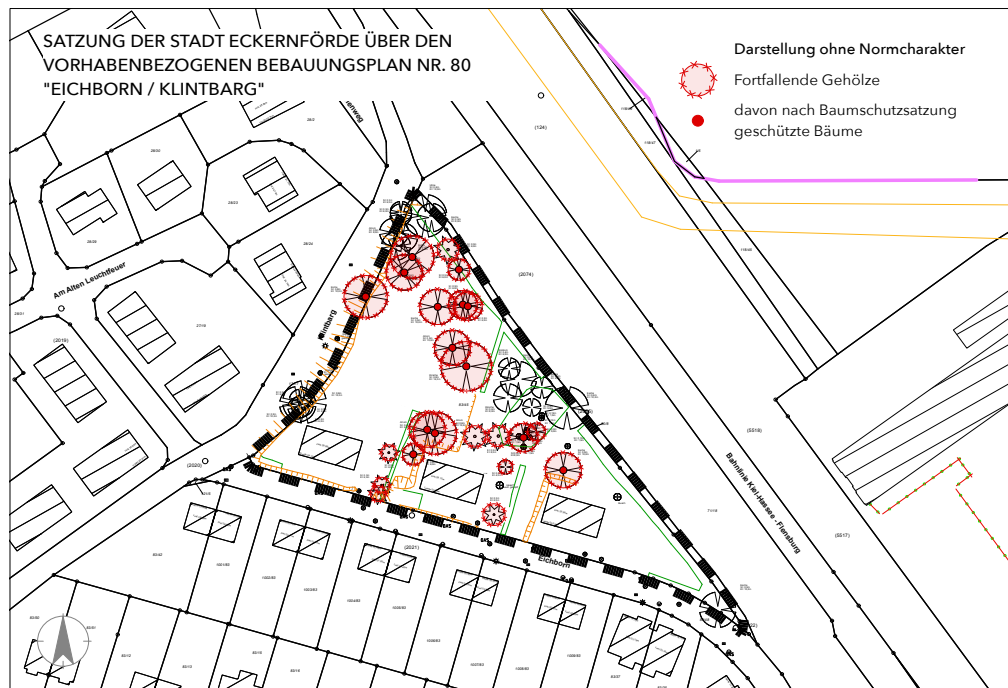


Abb.: Entfallende Bäume

Im Plangebiet wird die Anpflanzung von 22 Bäumen festgesetzt. Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Diese Maßnahme dient gleichzeitig als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme.

Schutzgut Landschaftsbild

Die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Grünstrukturen sowie zur Neupflanzung von Hecken und Einzelbäumen in Verbindung mit Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung, zur Gebäudehöhe und baugestalterischen Regelungen werden zum aktuellen Zeitpunkt als ausreichend erachtet. Weitere Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft. Das kann zum Beispiel Maßnahmen zur Fassadenbegrünung umfassen.

23.4 Gesamtbilanzierung

Eingriffe	Ausgleichs- verhältnis	Ausgleichsbe- darf	Kompensation
Schutzgut Boden: Maximal zulässige Neuver- siegelung von 2.056 m ²	Gemäß Runder- lass 2013: 1:0,5 für vollver- siegelte Flächen	1.028 m ²	<u>Ausgleich innerhalb des Plangeltungsbe- reichs:</u> nicht möglich <u>Ausgleich außerhalb des Plangeltungsbe- reichs:</u> <i>Ausgleich erfolgt im weiteren Verfahren über externe Ausgleichsflächen</i> <u>Ergebnis:</u> vollständige Kompensation
Fällung von Bäumen: 20 Stück, davon 15 nach Baumschutzsatzung ge- schützt	gemäß Abstim- mung mit Stadt Eckernförde	22 Stück	<u>Ausgleich innerhalb des Plangeltungsbe- reichs:</u> Pflanzung von 22 heimischen, standortgerech- ten Laubbäume entlang der Planstraße als Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm <u>Ergebnis:</u> vollständige Kompensation
Summe externer Ausgleichsbedarf		1.028 m² Fläche	

23.5 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen

Die zugeordneten Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

24 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es wurden Varianten der Hochbauplanung entwickelt. Des Weiteren wurde geprüft, welche Vegetationsbestände erhalten bleiben können. Im Sinne des Artenschutzes wurde hier dem maximalen Erhalt von Bäumen und Hecken der Vorrang gegenüber Belichtung von Wohnungen und einer Vereinfachung der Baustelle gegeben.

Bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser sind Möglichkeiten zur Grundwasserneubildung geprüft worden. Aufgrund der nicht gegebenen Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aber nur die Rückhaltung auf dem Grundstück und die gedrosselte Ableitung in das öffentliche Regenwassernetz möglich.

25 Zusätzliche Angaben

25.1 Technische Verfahren / Schwierigkeiten

Gemäß Anlage 1 BauGB ist dem Umweltbericht eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, beizufügen.

Die Umweltprüfung des Bebauungsplans greift auf örtliche Bestandsaufnahmen und Erhebungen zurück. Zusätzlich wurde eine artenschutzrechtliche Konfliktdanalyse auf Basis von Erfassungen im Gelände durchgeführt.

Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung der ökologischen Bestandsaufnahme, Auswertung der vorhandenen Gutachten (Artenschutzrechtliche Stellungnahmen, Baugrundgutachten, Schalltechnische Stellungnahme) sowie durch Ableitung aus den erfassten Biotoptypen und aus dem Landschaftsplan.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung dieser Angaben sind nicht aufgetreten.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an die Einstufung von Flächen im Leitfaden „Hinweise zur Eingriffsregelung“ in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung. Für die Bewertung der Biotoptypen wird auf die Wertstufen in „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In der Umweltprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt untersucht und deren Erheblichkeit verbal-argumentativ hergeleitet. Im Umweltbericht sind die positiven sowie die nachteiligen erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt dargestellt.

25.2 Kenntnis- und Prognoselücken

Es sind keine Kenntnis- und Prognoselücken bekannt.

25.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen, das Monitoring, dient nicht der umfassenden Vollzugskontrolle der gesamten Bauleitplanung. Vielmehr sind die erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen des Planvorhabens durch die Planverantwortlichen zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erheblicher Art, die sich aus der Durchführung der Planung ergeben, festzustellen, und Abhilfe herzustellen.

Die Stadt Eckernförde überwacht:

- Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bauzeitenfenster
- die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzung.

26 Zusammenfassung

(BauGB Anlage 1 Abs. 3 c)

Einleitung

Das Genossenschaftliche Wohnungsunternehmen Eckernförde eG (GWU) beabsichtigt, ihr Grundstück am Eichborn 6-10 zu revitalisieren. Das Grundstück ist derzeit mit drei zweigeschossigen Wohngebäuden mit insgesamt 11 Wohneinheiten bebaut. Im rückwärtigen Bereich befinden sich die zugehörigen Gärten, die über einen ausgeprägten Gehölz- und Baumbestand verfügen. Das Vorhaben sieht den Rückbau des Gebäudebestandes und die Neuerrichtung von vier dreigeschossigen Wohngebäuden vor. In den Neubauten sollen ca. 57 Mietwohneinheiten entstehen. Der ruhende Verkehr wird ausschließlich in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Umgebung ist durch eine eingeschossige Ein- und Doppelhausbebauung sowie eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt.

Zur Realisierung und Steuerung der detaillierten städtebaulichen Entwicklung des Vorhabens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden. Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Neubebauung innerhalb des vorhandenen Wohnge-

bietet sichergestellt, eine hohe Bindungswirkung hinsichtlich der zukünftigen Gebäude- und Freiflächengestaltung erreicht sowie ökologische Belange konsequent umgesetzt werden.

Der Aufstellungsbeschluss durch die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde wurde am 14.09.2023 gefasst.

Der Bebauungsplan setzt fest:

- Allgemeines Wohngebiet
- private Grünflächen
- Erhalt von Bäumen und Hecken
- Anpflanzfestsetzung für Hecken-Neupflanzungen und Bäume

Bedarf an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,55 ha. Diese Fläche gliedert sich in die Nutzungsbereiche wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	4.884 m ²
<u>Private Grünflächen</u>	<u>617 m²</u>
Plangeltungsbereich	5.501 m ²

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse zusammen mit gesonderten Aussagen zur Eingriffsregelung, zum Artenschutzrecht, zur Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens sowie zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Schutzgüter

Als zentraler Aspekt des Umweltberichtes erfolgt eine schutzgutbezogene Analyse. Hierin werden der derzeitige Zustand der Umwelt anhand der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gegenüber der aktuellen Situation dargestellt. Anschließend folgen Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich bzw. Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen. Folgende Inhalte sind von Bedeutung:

Raumbeschreibung

Das Grundstück ist derzeit mit drei zweigeschossigen Wohngebäuden mit insgesamt 11 Wohneinheiten und 8 Stellplätzen bebaut. Im rückwärtigen Bereich befinden sich die zugehörigen Gärten, die über einen ausgeprägten Gehölz- und Baumbestand verfügen.

Die Umgebung ist durch eine eingeschossige Ein- und Doppelhausbebauung sowie eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt.

Bewertung: Der Plangeltungsbereich besitzt derzeit für die Schutzgüter Fläche, Tiere und Teilaspekte Pflanzen (Altbaumbestand), Teilaspekte Landschaftsbild (Altbaumbestand, Gehölzkulisse) und die biologische Vielfalt eine besondere Bedeutung. Den übrigen Schutzgütern Boden, Wasser, Mensch, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter und Landschaftsbild wird vollständig eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Erhebliche Auswirkungen: Mit der Planung werden strukturreiche Gärten einschließlich des vorhandenen Gehölzbestandes überplant. Aufgrund des geringwertigen Bestandes im Bereich der intensiver genutzten Flächen werden zum Teil keine erheblichen Umweltauswirkungen prognosti-

ziert. Für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Landschaftsbild sind die Umweltauswirkungen aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von Böden, der Beseitigung von Gehölzbeständen und der geplanten großvolumigen Gebäude als erheblich einzustufen.

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- 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
- Festsetzung zur Dachbegrünung von Nebenanlagen und Hauptanlagen
- Festsetzung zur Begrünung der Tiefgarage
- Erhalt von Bäumen und Hecken
- Ausschluss von Schotter- und Steingärten
- Beschaffenheit von Stellplätzen
- Anpflanzfestsetzungen für Bäume und Hecken
- baugestalterische Festsetzungen
- Begrenzung der Gebäudehöhe
- Passive Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen bzw. gleichwertige Maßnahmen
- artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Der Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden muss planextern erfolgen. *Die zugeordneten Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

Der Ausgleich für die Beseitigung von 22 Bäumen, wovon 15 nach Baumschutzsatzung geschützt sind, erfolgt durch 22 Neupflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht ist auf Basis von Erfassungen für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse geprüft worden. Sofern die genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Bauzeitenfenster, Vermeidung von Lichtemissionen, Ersatzquartiere für Fledermäuse und Brutvögel) beachtet werden, sind keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt.

Alle erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden als Festsetzung in Teil B Text übernommen.

Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Für die Entwicklung der Umwelt im Untersuchungsgebiet ohne die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80 ist ein gleichbleibender Zustand zu prognostizieren. Der gesamte Plangeltungsbereich würde weiterhin den vorhandenen Nutzungen als Wohnbau- und Gartenflächen unterliegen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es wurden Varianten der Hochbauplanung entwickelt. Des Weiteren wurde geprüft, welche Vegetationsbestände erhalten bleiben können. Im Sinne des Artenschutzes wurde hier dem maximalen Erhalt von Bäumen und Hecken der Vorrang gegenüber Belichtung von Wohnungen und einer Vereinfachung der Baustelle gegeben.

Bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser sind Möglichkeiten zur Grundwasserneubildung geprüft worden. Aufgrund der nicht gegebenen Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aber nur die Rückhaltung auf dem Grundstück und die gedrosselte Ableitung in das öffentliche Regenwassernetz möglich.

Ergänzende Angaben

Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Es sind keine Kenntnis- und Prognoselücken bekannt.

Überwachung

Die Stadt Eckernförde überwacht:

- Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bauzeitenfenster
- die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzung

27 Quellen

(BauGB Anlage 1 Abs. 3 d)

Gutachten

BIOPLAN (2022): Artenschutzrechtliche Stellungnahme gemäß § 44 (1) BNatSchG., 20.09.2022

GFN GESELLSCHAFT FÜR FREILANDÖKOLOGIE UND NATURSCHUTZPLANUNG MBH (2025): Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Planänderung. 25.04.2025

BODEN & LIPKA (2025): Geotechnischer Bericht. 08.05.2025

WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR GMBH (2025): Lärmtechnische Untersuchung - Verkehrslärm nach DIN 18005 /16.BImSchV., 17.09.2025

WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR GMBH (2025): Lärmtechnische Untersuchung - Gewerbelärm nach TA Lärm, 14.07.2025

LOGOS (2025): Verkehrstechnische Stellungnahme - Bauvorhaben Eichborn in Eckernförde - Kurzbericht, 15.09.2025

IB HAUCK INGENIEURBERATUNG GMBH (2025): Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept und Lageplan Entwässerungskonzept, 18.09.2025 und 14.07.2025

Literatur

INNENMINISTERIUM DES LANDES SH (2010): Landesentwicklungsplan 2010. Kiel, 134 S.

LANDESAMT FÜR UMWELT SCHLESWIG-HOLSTEIN (LfU) (2024): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein, Version 2.2.1, Stand: April 2024

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR DES LANDES SH: Umweltportal. Online unter <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php?> (Zugriff im Januar-Juni 2025)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II - Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde. Januar 2020. Kiel

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE RÄUME, LANDESPLANUNG, LANDWIRTSCHAFT UND TOURISMUS DES LANDES SH (2000): Regionalplan für den Planungsraum III Landesteil Schleswig des Landes S-H - Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde, Kiel.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SH (MUNF) (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999, mit Kartenteil und Anlagen. Kiel.

ROMAHN, K. (2021): Die Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins - Rote Liste, Band 1 und Band 2., 5. Fassung.Hrsg.: Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein., Mai 2021, Flintbek.

Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien, Merkblätter

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert 08.08.2020

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO 1990) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert 14.06.2021

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) 2017: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505).

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) 2010: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009 Teil I, S. 2542) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).

DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG SH) 2014: Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale, in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Dezember 2014 (GVOBl. 2015, 2), am 30.01.2015 in Kraft getreten.

GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME vom 09. Dezember 2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Amtsblatt SH 2013, Nr. 52, S. 1170 ff.)

LANDESNATURSCHUTZGESETZ (LNatSchG) 2010: Gesetz zum Schutz der Natur, vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010, Nr. 6, S. 301 ff.), zuletzt geändert am 13.11.2019, GVOBl. S. 425

LANDESWALDGESETZ (LWaldG) 2004: Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein, vom 05. Dezember 2004 (GVOBl. Schl.-H. 2004, Nr. 16, S. 461), zuletzt geändert am 13. Dezember 2018 (GVOBl. Schl.-H. 2018, S. 773).

LANDESWASSERGESETZ (LWG) 2019: Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein, vom 13. November 2019 (GVOBl. Schl.-H., S. 425).

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SH (MELUR) 2013: Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass vom 20. Januar 2017 (Amtsblatt SH 2017, Nr. 6, S. 272 ff). Kiel.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SH (MLUR) 2019: Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 13. Mai 2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 146). -

Stadt Eckernförde ,

.....

Die Bürgermeisterin