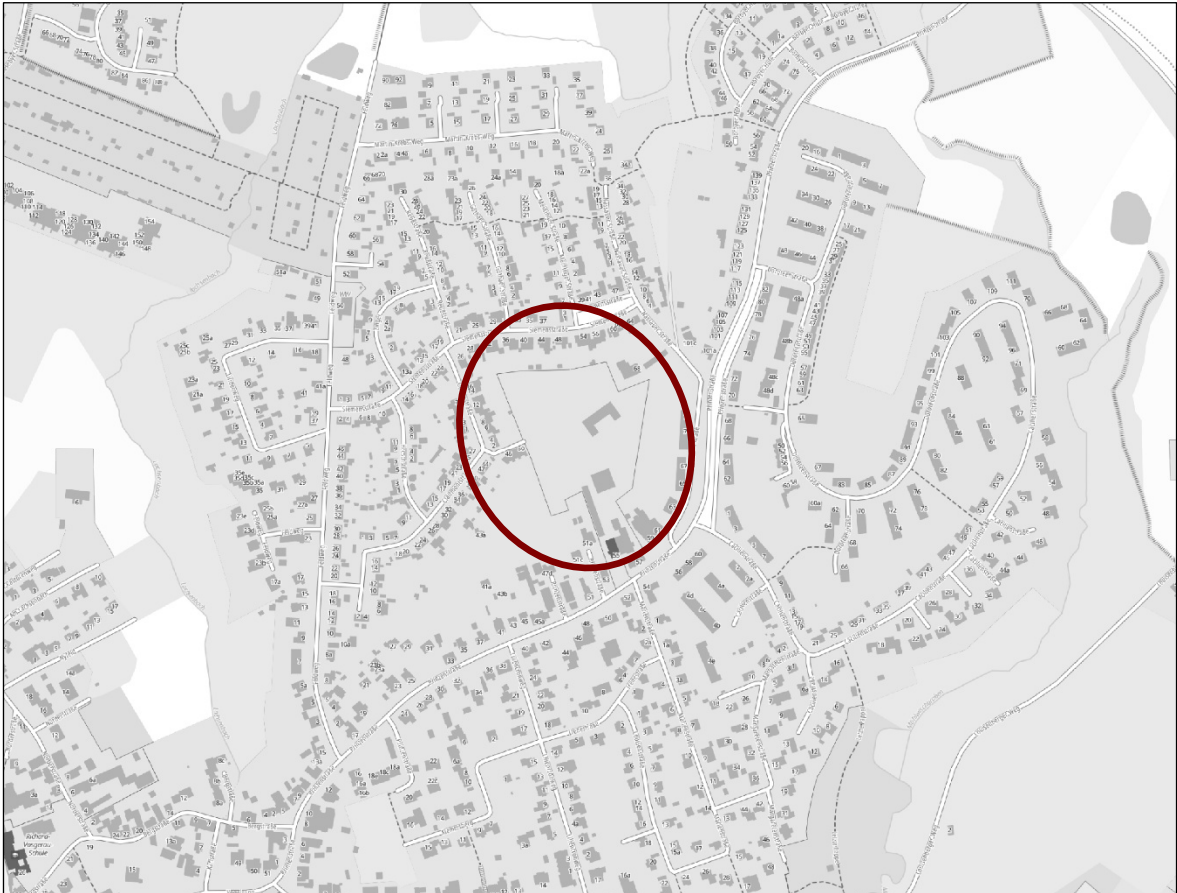


**Kurzbericht zur Begründung
der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Eckernförde**



**UMWELTBERICHT
KURZFASSUNG FÜR SCOPING**

§ 2a BauGB

Bearbeitung:

FRANKE`S Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel

Fon 0431-8066659 – info@frankes-landschaften.de

Stand: August 2026

1. UMWELTBERICHT - KURZFASSUNG

Die Auswirkungen von Plänen und Programmen sind im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB darzulegen. Durch sie sollen die Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent aufzuzeigen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) werden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern.

Für die frühzeitige Unterrichtung der Behörden (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgt eine Kurzbeschreibung des Vorhabengebietes.

Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt nach Ende dieser frühzeitigen Beteiligung, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

1.1 VORBEMERKUNG

Die Stadt Eckernförde fasste 2019 den Beschluss, den ehemaligen Standort einer Baufirma im Stadtteil Borby für eine wohnbauliche Nutzung städtebaulich neu zu entwickeln. Es handelt sich um eine ca. 2,3 ha große brachliegende Fläche nördlich der Prinzenstraße.

Der damalige Aufstellungsbeschluss sah die Ausweisung eines ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ mit mehrgeschossigem Wohnungsbau sowie einen Teilbereich für die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers vor.

2019 erfolgte zu der Planung eine frühzeitige Beteiligung, die im Anschluss nicht weiterverfolgt wurde.

2025 nahm die Stadt die Planung wieder auf und konzentrierte sich auf die Neuentwicklung von Wohnbauflächen. Das Vorhaben, auch einen Lebensmittelnahversorger anzusiedeln, wird zunächst zurückgestellt. Die städtebauliche Zielsetzung zur Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes bleibt jedoch bestehen.

Seit Beginn der Planung 2019 hat sich das Plangebiet strukturell und vegetationstechnisch verändert, sodass eine aktuelle Neubetrachtung der Fläche erforderlich war.

Am 23.07.2026 erfolgte daher im Rahmen einer Ortsbegehung eine Aufnahme des aktuellen Ist-Zustands der Fläche. Die Ergebnisse sind nachfolgend beschrieben und in der anliegenden Bestandskarte dargestellt.

1.2 BESTANDSBESCHREIBUNG

Das Plangebiet umfasst überwiegend die brachliegenden Flächen der ehemaligen Baufirma Lohnert. Das Gebiet wird über eine Zufahrt von Süden aus über die Prinzenstraße erschlossen und hat einen weiteren Zugang im Nordosten von der Prinzenstraße aus.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 25/42, 25/37, 62/6, 67/2, 69/2, 71/2 und 105, der Flur 5 der Gemarkung Eckernförde. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind fast ausschließlich Flächen mit vorhandener Wohnbebauung.

Gebäude

2019 waren innerhalb des Plangeltungsbereiches noch verschiedene bauliche Anlagen vorhanden, die auch in den ursprünglichen Gutachten erwähnt werden. Zur Verdeutlichung der Veränderungen, wurden nachfolgend die inzwischen festzustellenden Gebietsveränderungen gegenübergestellt.

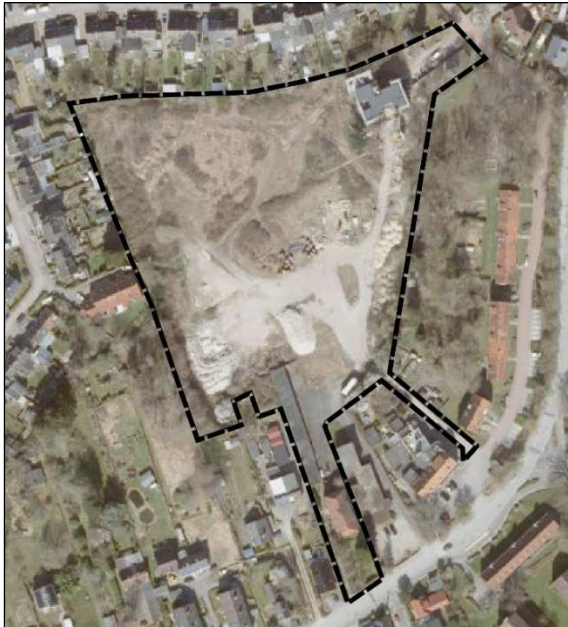


Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich 2026
aus: DANord, Stand 2026



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich 2019
aus: „Artenschutzrechtl. Fachbeitrag“, B.i.A., 2019

Das im Nord-Osten des Geltungsbereichs befindliche dreigeschossige Mehrfamilienhaus, mit teilweise zu Wohnzwecken nutzbarem Keller, Nr. 68 (Abb. 1 blauer Punkt) befand sich zum Zeitpunkt der aktuellen Begehung in den finalen Zügen einer umfangreichen Sanierung. Östlich des Gebäudes befinden sich Garagen, die direkt von der Prinzenstraße erschlossen sind. Auch die aktuelle Planung für den Rest des Gebiets sieht vor, dass die neue Bebauung, bestehend aus Mehrfamilienhäusern, jeweils drei-viergeschossig sein werden.

Die in der ursprünglichen Planung vorhandenen Gebäude 1&2 (Abb. 2) sind vollständig abgebrochen. Noch vorhanden ist innerhalb des Geltungsbereichs das Gebäude 4 (das Einfamilienhaus - Prinzenstraße Nr. 55) und die dahinter liegende Garagenreihe.

Das Gebäude 3 ist ebenfalls noch vorhanden, befindet sich jedoch außerhalb des aktuellen Plangeltungsbereiches.



Abb. 3: Saniertes Gebäude (blau), im Nord-Osten des Plangebiets
 aus: eigene Aufnahme 2026



Abb. 4: Abbruchstelle Gebäude 1
 aus: eigene Aufnahme, 2026



Abb. 5: Abbruchstelle Gebäude 2
 Aus: eigene Aufnahme, 2026

Vegetation und Boden

Der 2018 erstellte Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 53 beschrieb die Situation von Boden und Vegetation im Plangebiet nur knapp: Die Offenbereiche wurden als konfliktarm eingestuft, älterer Gehölzbestand war ausschließlich randlich sowie teilweise auf angrenzenden Grundstücken vorhanden und nach damaligem Planungsstand voraussichtlich nicht vom Vorhaben betroffen. Die übrigen Offenflächen wurden als Komplex aus Offenboden, niedrigen Gras- und Staudenfluren sowie Ruderalgebüsch aus Brombeeren charakterisiert. Es ließen sich vereinzelt Birken (*Betula spec.*) und Weiden (*Salix spec.*) innerhalb der Bestände finden. Eine detaillierte Kartierung von Boden und Vegetation erfolgte zu diesem Zeitpunkt jedoch nicht, da auch der Fokus des artenschutzrechtlichen Gutachtens auf der Fauna, insbesondere auf Brutvögeln und Fledermäusen, lag.

Im Vergleich zum 2018 dokumentierten Bestand, hat sich das Gelände seither sichtbar verändert. Die grundlegenden Strukturen innerhalb der Fläche sind zwar größtenteils noch nachvollziehbar, die fortschreitende Entwicklung und Ausbreitung der Vegetation ist jedoch deutlich erkennbar. Die Rückstände der ehemaligen baugewerblichen Nutzung sind weiterhin präsent. Die vegetationsfreien Bereiche bestehen überwiegend aus einer wassergebundenen Wegedecke, in die über das gesamte Grundstück verteilt einzelne Fremdgesteine wie Kies sowie Asphaltbestandteile eingemischt sind.



Abb. 6: Nördlicher Teil des Plangebiets im Rahmen des Artenschutzgutachtens 2019 aufgenommen
aus: „Artenschutzrechtl. Fachbeitrag“ B.i.A., 2019

Im Norden des Gebiets ist die natürliche Sukzession der Fläche fortgeschritten. Der dort ursprünglich verlaufende Weg endet mittlerweile inmitten der Gehölzbestände. Das Artenschutzrechtliche Gutachten beschreibt für diesen Bereich „offene Bodenpartien mit lückigen Ruderalfluren und aufkommenden Gehölzen“. In den Bereichen, die sich stärker in Richtung der Flächenmitte erstrecken (Abbildung 7), gleicht die Vegetation eher einer Flur mit überwiegend Gebüsch und kleineren Gehölzen, die sich im Vorstadium eines Pionierwaldes befindet. Die Stellen des Geländes, die nicht als Wegeverbindung genutzt werden, sind dennoch von einer dichten Vegetationsschicht bedeckt.



Abb. 7: Blick auf Teile der nördlichen Vegetation

aus: eigene Aufnahme, 2026

Mit zunehmender Annäherung an die Nordseite bzw. nordöstliche Ecke der Fläche nimmt der Gehölzanteil deutlich zu, sodass sich dort verstärkt waldartige Strukturen ausbilden. Diese aufkommenden Gehölze haben sich zwischenzeitlich zu einem kleinflächigen (etwa 0,2h) Gehölzaufwuchs mit Pionierwald Charakter entwickelt, der aus Pappeln (*Populus spec.*), Birken (*Betula spec.*), Weiden (*Salix spec.*), vereinzelt Eichen (*Quercus spec.*) sowie Brombeergebüschen (*Rubus fruticosus*) besteht.



Abb. 8: Ruderalflur, Wall und dahinter liegender pionierwaldartiger Gehölzaufwuchs
aus: eigene Aufnahme, 2026



Abb. 9: Ruderalflur und Rasenfläche
aus: eigene Aufnahme, 2026

Südlich davon, im Westen der Fläche, befindet sich ein U-förmiger Wall. Dieser ist durch die Sukzession vollständig mit Kraut- und Strauchschicht und naturverjüngten Pappeln (*Populus spec.*) bewachsen. Der Wall schirmt den sich bildenden Pionierwald von der angrenzenden Ruderalflur ab und weist selbst bereits Ansätze von Naturverjüngung auf. Innerhalb des Walls sind die ursprünglich kartierten Strukturen der lückigen Ruderalflur weiterhin erkennbar.



Abb.: 10 Blick auf die Fläche im Westen

aus: eigene Aufnahme, 2026

Im mittleren Westen befindet sich eine kleine Grasflur, auf der ein Wohnmobil widerrechtlich und dauerhaft abgestellt ist. Im Nordwesten wächst zudem eine lineare Population des Esigbaums (*Rhus typhina*) heran. Da es sich hierbei um eine in Deutschland invasive Art handelt, ist diese vollständig zu entfernen. Im Rahmen der weiteren Flächenpflege ist zudem auf eine mögliche Repopulation durch Naturverjüngung dieser Art zu achten, die entsprechend einzudämmen und zu beseitigen wäre. Am südwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein etablierter Baumbestand. Aufgrund der vorhandenen Aufschüttungen war eine eingehendere Untersuchung des Bestands nicht möglich.

Im Zentrum des Geltungsbereichs lassen sich anhand der Wegeführung drei Vegetationsinseln unterscheiden, die sich in ihrer Vegetation ähneln, jedoch nicht identisch sind. Die größte dieser Flächen entspricht dem ehemaligen Standort von Gebäude 1. Der Umrang war bereits zu Planungsbeginn von Vegetation eingefasst; die Sukzession ist seither weiter fortgeschritten. Die ehemalige Gebäudegrundfläche weist zunehmende Verbuschung auf. Dominant sind Arten wie: Hänge Birke (*Betula pendula*), Silberpappel (*Populus alba*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Brombeere (*Robus fruticosus*) und Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Ein Großteil der Fläche im Zentrum, besteht aus Offenboden

bzw. wassergebundener Wegedecke und wird derzeit teilweise als Lagerfläche für Baumaterial genutzt (Abb. 4).



Abb. 11: Wegeverbindung inmitten von Brombeergebüschen

aus: eigene Aufnahme, 2026

Der südliche Bereich des Geländes ist größtenteils asphaltiert; nach Norden hin nimmt der Asphaltanteil zunehmend ab. Die beiden Haupt Zuwegungen des Grundstücks befinden sich ebenfalls in diesem Bereich. Im Süden lagern zudem hohe Aufschüttungen aus: Schutt, Sand und Geröll, entlang der süd-östlichen und süd-westlichen Seite. Die ehemalige Standfläche der Gebäude 2 und 3 ist mittlerweile von Pioniergehölzen besiedelt und liegt rund 1 m unterhalb des Niveaus der umgebenden Asphaltdecke (Abb. 5).



Abb. 12: Blick auf die Fläche von Süden aus

aus: eigene Aufnahme, 2026

Der vorhandene Baumbestand im Osten blieb auch nach der Sanierung des Gebäudes erhalten (Abb. 4). In diesem Bereich wurden mehrere markante Bäume kartiert, die bislang nicht in den Planunterlagen erfasst waren und im weiteren Planungsverlauf teilweise zu berücksichtigen sind: eine Eiche (*Quercus robur*) mit einem Kronendurchmesser von rund 10 m sowie eine Kirsche (*Prunus spec.*) mit einem Kronendurchmesser von rund 6 m. Diese schirmen, zusammen mit vier weiteren Bäumen optisch nach Westen das Bestandsgebäude von der Planungsfläche ab.

Südlich des Gebäudes, parallel zu den Altbestandsbäumen entlang den Wohngebäuden: Prinzenstraße 65–73, befinden sich Aufschüttungen und Schuttberge. Zwischen diesen und dem Altbaumbestand haben sich durch Naturverjüngung und Gartenabfälle Vegetation sowie Brombeergebüsch etabliert.

ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ

Das im Jahr 2019 erstellte Artenschutzgutachten ist aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen nicht mehr in vollem Umfang aktuell. Der Schwerpunkt des Gutachtens lag vorrangig auf der Fauna in/ an den mittlerweile nicht mehr vorhandenen Gebäuden. Die Vegetation und andere Geländegegebenheiten wurden nachrichtlich erwähnt, jedoch nicht detailliert kartiert.

Fledermäuse



Abb. 13: Brutkasten an Bestandsbaum im süd-osten der Fläche
aus: eigene Aufnahme, 2026

Im Rahmen der Detektorbegehung konnten sieben Fledermausarten nachgewiesen werden, wobei sich für vier Arten konkrete Quartierhinweise an bzw. in den betroffenen Gebäuden ergaben. Die Quartiere in den Gebäuden 1 und 2 (u. a. Wochenstuben- und Paarungsquartiere von Zwergfledermaus, Rohrfledermaus, Braunem Langohr und) entfallen im Zuge des Vorhabens. Gebäude 4 innerhalb des Geltungsbereichs, wird nicht als Winterquartier genutzt, wies jedoch ein verwaistes Wochenstubenquartier der Breitflügelfledermaus auf. Auch das Zwischen-/Winterquartier der Mückenfledermaus in Gebäude blau, ist durch die umfangreichen Sanierungsarbeiten beeinträchtigt worden. Diese Quartiere können potenziell weiterhin genutzt werden, eine aktuelle Nutzung ist jedoch nicht zwingend gegeben. Im weiteren Planungsverlauf ist durch Prüfung zu berücksichtigen, ob eine (Wieder-)Besiedlung ausgeschlossen werden kann. Im Zuge der Begehung 2026 wurden an Altbestandsbäumen auf den umliegenden Grundstücken diverse Brutkästen festgestellt, bei denen es sich vermutlich um die im Artenschutzgutachten 2019

vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren im Zuge des Abrisses der Quartiersgebäude handelt. Gemäß Gutachten 2019 sind Bäume, die durch veränderte Planungen zusätzlich vom Vorhaben betroffen sein könnten, vorab auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Diese Prüfpflicht bezieht sich auf den Altbaumbestand. Für die auf der Fläche durch Naturverjüngung sowie durch abgelagerte Gartenabfälle aufgewachsenen Pioniergehölze besteht diese Untersuchungspflicht nicht.

Vögel

Im Jahr 2018 wurden im Plangebiet insgesamt 21 standorttypische Gehölz- und Gebäudebrüterarten kartiert. Der Großteil der Arten nutzte das Gebiet zur Nahrungssuche oder brütete auf angrenzenden Grundstücken. Zwei Arten wiesen tatsächliche Brutstätten an bzw. in Gebäuden auf. Genutzt wurde dabei Gebäude 2, in dem ein Hausrotschwanz-Paar brütete und zudem drei leere Rauchschwalbennester vorgefunden wurden; das 2018 bereits leere Amselnest in Gebäude 1 stellt durch dessen Abriss keinen nennenswerten Faktor mehr dar. Beide Gebäude entfallen im Zuge des Vorhabens. Gebäude 3 beherbergte fünf Haussperlingspaare mit Nestern. Das Gebäude liegt mittlerweile außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabens.

Bei der Begehung im Juli 2026 wurden keine Nester oder auffälliges Flugverhalten von Vögeln festgestellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nicht gezielt auf Vogelvorkommen geachtet bzw. danach gesucht wurde, sodass hieraus keine belastbare Aussage zum aktuellen Status abgeleitet werden kann.

Im Rahmen eines aktuellen Gutachtens ist der Bereich des sich entwickelnden Pionierwaldes erneut zu untersuchen: Die dortigen Bäume verfügen aktuell zwar noch nicht über eine für Brutstätten ausreichende Größe, eine Ansiedlung von Gehölzbrütern ist jedoch nicht auszuschließen. Sollte im Zuge des Vorhabens ein Altbestandsbaum auf den umliegenden Grundstücken entfernt werden, ist dieser vorab individuell auf eine mögliche Nutzung als Brutstätte zu prüfen. Aufgrund der Geländeänderungen ist im neuen Gutachten zudem ein besonderes Augenmerk auf die Gebüschbrüter zu legen.