

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Eckernförde
 für das Plangebiet „Borbyer Hagen“

Übersichtsplan



Inhalt

1.	Vorbemerkung	1
2.	Verfahren	1
3.	Räumlicher Geltungsbereich	1
4.	Veranlassung	1
5.	Beschreibung des Bestandes	2
5.1	Nutzung der zu überplanenden Flächen	2
5.2	Analyse und Bewertung	2
6.	Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen	2
7.	Leitbilder der Planung	2
7.1	Leitbild Städtebau und Nutzung, Wohnnutzung	2
7.2	Leitbild Freiräume, Natur und Umwelt	2
7.3	Leitbild Verkehr	3
7.4	Leitbild Erholung	3
7.5	Sonstige Leitbilder und Ziele	3
7.6	Zu erwartende Nutzungskonflikte	3
7.7	Prognose zukünftiger Entwicklungen	3
7.8	Zusammenfassende städtebauliche Bewertung	3
8.	Altlasten	3
9.	Eingriffe in Natur und Landschaft	3
10.	Erschließung	4
11.	Kosten der Erschließung	4
12.	Erläuterungen zu den Festsetzungen	4
12.1	Allgemeines	4
12.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
12.3	Bauweise	4
12.4	Größe der Baugrundstücke	4
12.6	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	4
12.7	Verkehrsflächen	4
12.8	Versorgungsflächen	4
12.9	Öffentliche und private Grünflächen	5
12.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
12.11	Mit Rechten zu belastende Flächen	5
12.12	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	5
12.13	Immissionsschutz	6
12.14	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
12.15	Zu Ziffer 2, Festsetzungen nach der LBO	6
13.	Kinderspielmöglichkeiten	8
14.	Versorgungseinrichtungen	8
15.	Abwasserbeseitigung	8
16.	Abfallbeseitigung	8
17.	Feuerlöscheinrichtungen	8
18.	Öffentlicher Personennahverkehr	8
19.	Hinweise	8
19.1	Baumschutzsatzung	8
19.2	Archäologische Denkmäler	8
19.3	Denkmalschutz	8

1. Vorbemerkung

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB).

2. Verfahren

In der Sitzung am 01.02.1999 hat die Ratsversammlung den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan gefaßt.

Im Zeitraum vom 15.02.1999 bis zum 24.02.1999 wurde die Frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt; am 25.02.1999 fand ein öffentlicher Anhörungstermin statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde im Zeitraum vom 18.10.1999 bis zum 18.11.1999 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag im Zeitraum vom 01.03.2000 bis zum 31.03.2000 öffentlich aus.

Die Ratsversammlung faßte den Satzungsbeschuß am 15.06.2000.

Der Bebauungsplan erlangte mit der Bekanntmachung am 09.03.2001 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde Rechtskraft.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nahe des Ortsausganges im überplanten Innenbereich der Stadt Eckernförde in 2,5 km Entfernung zur Stadtmitte an der L 27, *Riesebyer Straße*.

Der Plangeltungsbereich umfaßt den südöstlichen Teil des Flurstücks 22/1 der Flur 1 Borby der Stadt Eckernförde, welcher durch eine gestrichelte Linie vom nordwestlichen Flurstückteil abgegrenzt wird (vorhandene Friedhofsfläche), und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten: durch die südwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 21/25, 21/24, 21/23, 21/22 und 21/21 des Baugebietes „Kösliner Ring“ (B-Plan 19/1),

im Osten und Südosten: durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks der *Riesebyer Straße* (Landesstraße L 27),

im Südwesten: durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 23/1 der Kleingartenanlage „Steenbeck“ und

im Nordwesten: durch den durch gestrichelte Linie abgeteilten Bereich des Flurstücks 22/1 des vorhandenen Geländes des „Friedhofs am Saxtorfer Weg“.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist durch das Planzeichen in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

4. Veranlassung

Das Plangebiet ist bisher unbebauter Innenbereich. In der „Neufassung des Flächennutzungsplanes 1982“ wurde auf der Fläche zwischen Saxtorfer Weg und Riesebyer Straße eine Fläche für die Anlage eines Friedhofes dargestellt. Es handelt sich um die neueste von insgesamt vier Friedhofsflächen (im Norden) der Stadt. Neue Bedarfsuntersuchungen führten zum Ergebnis, daß mittel- und langfristig keine Vergrößerung der vorhandenen Friedhöfe erforder-

lich sein wird. Auf den beiden älteren Friedhöfen an der Schleswiger Straße sowie dem Friedhof am Saxtorfer Weg werden langfristig ausreichend Grabstätten für Bestattungen vorhanden sein. Eine Teilfläche der im F-Plan dargestellten Friedhofsfläche an der *Riesebyer Straße* kann einer anderen Nutzung zugeführt werden. Da die Fläche unmittelbar an Wohnbauflächen angrenzt, ist eine geänderte Darstellung als „Wohnbaufläche“ sinnvoll. Die Nachfrage nach Bauland für freistehende Einzel- und Doppelhäuser und Reiheneigenheime im Norden der Stadt ist ungebrochen. Die Aufstellung des B-Planes ist daher sinnvoll, um kurzfristig Bauland anbieten zu können.

5. Beschreibung des Bestandes

5.1 Nutzung der zu überplanenden Flächen

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,5 ha. Sie befindet sich zur Zeit in folgender Nutzung:

- 0,8 ha Dauergrünland, Weideland
- 0,2 ha Biotopfläche (ehemaliger Bahndamm)
- 0,5 ha Friedhofsfläche

5.2 Analyse und Bewertung

Das Plangebiet kann weitgehend mit Wohnnutzung einschließlich Ausgleichsfläche überplant werden. Laut Friedhofsamt ist ein 30 m breiter Streifen zwischen Grabstätten und Wohnhäusern von einer Bebauung freizuhalten.

Die Biotopflächen können nicht in Ausgleichsflächen umgewandelt werden. Nur Teile der Friedhofsflächen können in Ausgleichsflächen umgewandelt werden.

Die Wohnbebauung grenzt direkt an die Baugebiete „*Kösliner Ring*“ und „*Steenbeck*“ (südlich der L 27) an. Daher sind detaillierte Festsetzungen zu treffen, die städtebauliche Vorgaben hinsichtlich Anordnung und Gestaltung der Baukörper beinhalten. Die zukünftige Bebauung muß die vorhandenen oder geplanten städtebaulichen Strukturen auf der Nord- und Südseite der *Riesebyer Straße* aufnehmen und ergänzen.

Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

6. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung des B-Planes ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Im Bauleitplanverfahren können öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden als Ausgleich für Bautätigkeiten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB festgesetzt.

Der Bebauungsplan kann nicht aus der „1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes 1982“ von 1993 entwickelt werden. Daher wurde parallel zum B-Plan-Verfahren das Verfahren der „4. Änderung der Neufassung des Flächennutzungsplanes 1982“ gemäß BauGB § 8 Abs. 3 durchgeführt. Die einzelnen Verfahrensschritte wurden zeitgleich vollzogen.

7. Leitbilder der Planung

7.1 Leitbild Städtebau und Nutzungsstruktur, Wohnnutzung

Im Geltungsbereich des B-Planes wird Wohnungsbau überwiegend in verdichteter Eigenheimbauweise als eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser baufeldplanerisch vorbereitet. Angestrebt wird eine städtebaulich verträgliche und der Lage des Gebietes angemessene Verdichtung. Die Bebauung hat der vorhandenen Topographie weitgehend zu folgen.

Die Baufläche ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen.

Das städtebauliche Konzept verfolgt neben der stadtgestalterischen und landschaftlichen Einbindung das Ziel, durch einen hohen Anteil energetisch optimal ausgerichteter Grundstücke eine weitgehende Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen.

7.2 Leitbild Freiräume, Natur und Umwelt

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen. Der mit der Erschließung und Bebauung erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft ist durch ökologische Aufwertung der Freiflächen auszugleichen. Der Ausgleich wird auf den Flächen nordwestlich der zukünftigen Bebauung auf der bisherigen Friedhofsfläche im Plangebiet sichergestellt.

Die Belange Natur und Umwelt werden in der Planung weitgehend gewahrt. Die Begrenzung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen ist durch die Größe des Weidelandes gegeben. Bestehende Knicks und Bäume bleiben erhalten und werden in das Bebauungskonzept integriert. Die Abgrenzung zum Landschaftsraum ist mit Hecken heimischer Gehölze herzustellen.

Der im Landschaftsplan dargestellte Wald ist bislang nicht angepflanzt worden. Er kann auf der Friedhofs-Teilfläche des Plangebietes als „Hochzeitswald“ angelegt werden. Das im Landschaftsplan dargestellte Ziel der Kuppenbegrünung sollte auf der unmittelbar südlich des Plangeltungsbereiches gelegenen Fläche erreicht werden.

Bei der Realisierung der Bebauung werden erhöhte ökologische Maßstäbe gefordert. Ein großer Teil der Wohnbebauung ermöglicht durch eine entsprechende Ausrichtung der Baukörper die Nutzung von Solarenergie. Die Bebauung ist in ökologischer Bauweise zu errichten, Niedrigenergiehaus-Standard ist anzustreben und Fassaden sind zu begrünen. Oberflächenversiegelung wird planerisch minimiert; Stellplätze und sonstige versiegelte Flächen sind wasserdurchlässig anzulegen.

Alle nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Gartenland zu nutzen. Von den überbauten Flächen anfallendes Regenwasser ist möglichst zu versickern. Zu befestigende Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen, so daß anfallendes Regenwasser weitgehend versickern und somit dem Grundwasser zugeführt werden kann.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und seiner Lage im besiedelten Raum ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes weder formal noch inhaltlich erforderlich.

7.3 Leitbild Verkehr

Die Wohnbauflächen werden durch eine Stichstraße von der *Riesebyer Straße* her erschlossen. Stellplatzflächen und öffentliche Parkplätze sind direkt an der Erschließungsstraße vorzusehen. Ein Fußweg verbindet die Bauflächen mit dem *Kösliner Ring* und dem Spielplatz.

Die *Riesebyer Straße* ist verkehrsgerecht ausgebaut und in der Lage, die durch das neue Baugebiet zusätzlich entstehenden Verkehrsmengen aufzunehmen. Durch die Erschließung und Bebauung wird kein Verkehr in andere Stadtteile verdrängt. Die Gebietszufahrt wurde mit dem Straßenbauamt Rendsburg abgestimmt.

7.4 Leitbild Erholung

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu landschaftlich reizvollen, erschlossenen Bereichen. Diese sind fußläufig auf kurzen Wegen zu erreichen. Weitergehende Festsetzungen zu Erholungszwecken sind nicht vorzusehen. Im Umgebungsbereich der zukünftigen Bauflächen sowie am Rande der Ausgleichs- und Ersatzflächen sind Möglichkeiten für Freizeit und Erholung geschaffen.

Sportflächen sind in erreichbarer Nähe an der *Norderstraße* und am *Saxtorfer Weg* (ca. 1 km bzw. 0,5 km entfernt) vorhanden.

7.5 Sonstige Leitbilder und Ziele Grundwasserschutz

Der Boden und das Grundwasser sind vor Verschmutzung und Verunreinigung zu schützen.

7.6 Zu erwartende Nutzungskonflikte

Die Wohnbauflächen schließen nordwestlich an Flächen für den Naturschutz und zukünftige Ausgleichs- und Ersatzflächen an, nordöstlich an vorhandene Wohnbebauung. Zum Friedhof wird eine ausreichende Abstandsfläche freigehalten. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

7.7 Prognose zukünftiger Entwicklungen

Mit dem B-Plan-Verfahren wird die letzte Wohnbaulandreserve im Norden des Stadtgebietes überplant. Weitere Baulandausweisungen sind im Stadtteil Borby nur innerhalb des Bestandes möglich.

7.8 Zusammenfassende städtebauliche Bewertung

Die verbindliche Bauleitplanung ermöglicht für das Plangebiet die Schaffung zusätzlichen Wohnraums (ca. 13 WE) in attraktiver Umgebung am nördlichen Ortsrand Eckernfördes. Das Wohngebiet ist über die *Riesebyer Straße* gut an das vorhandene Stadtgebiet angebunden. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind im Nahbereich an der *Riesebyer Straße / Saxtorfer Weg* und an der *Ostlandstraße* vorhanden.

8. Altlasten

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Stadt verpflichtet, bekannte oder vermutete Altlasten zu berücksichtigen. Dabei ist eine abschließende planerische Konfliktbewältigung erforderlich. Die Planung darf deshalb keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Altlast unvereinbar und deshalb unzulässig wäre, sofern die Beseitigung der Altlast vor Inkrafttreten

des B-Planes oder der Ausführung eines Bauvorhabens nicht sichergestellt werden kann.

Verdachtsstandorte bzw. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei Gegenüberstellung der vorhandenen Nutzungen der Flächen mit den geplanten Nutzungen wird festgestellt, daß die geplanten Eingriffe durch die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen voll kompensiert werden (§ 1a BauGB, § 8 Abs. 1 und § 8a Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 7 und Abs. 6 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Quantitative Kontrollermittlung des Mindestausgleichsflächenbedarfs gemäß Runderlaß vom 03. Juli 1998:

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind im Plangebiet in einer Größe von 2.430 m² vorhanden (gehölzbestandene, leicht hohlwegartige Sukzessionsfläche auf ehem. Kleinbahntrasse). Sie sind nicht von Eingriffen betroffen und bleiben unverändert.

Mit der Bebauung verbundene Eingriffe wirken sich lediglich auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz aus. Nach o. g. Runderlaß hat der Ausgleich schutzgutbezogen zu erfolgen.

A) Schutzgut Wasser

Anfallendes Niederschlagswasser wird z. T. versickert, z. T. über bereits vorhandene, naturnah gestaltete Regenklärbecken dem Lachsenbach zugeführt.

B) Schutzgut Boden

Grundlage für die Ausgleichsbemessung ist die maximal mögliche Bodenversiegelung (Straßenfläche; GRZ + 50 %)

Straßenfläche	960 m ²
Gebäudefläche (GRZ + 50 %)	3.515 m ²
<u>Gesamtversiegelung</u>	<u>4.475 m²</u>

Die Gesamtversiegelung ist nach o. g. Runderlass mit dem Faktor 0,5 auszugleichen, d. h. 2.238 m² genutzte Fläche (Mindestgröße) sind in einen naturnahen Zustand zu versetzen.

Die Größe der vorgesehenen Ausgleichsfläche beträgt 2.430 m². Der Mindestausgleich wird somit erreicht.

C) Schutzgut Landschaftsbild

Zur landschaftlichen Einpassung des Baugebietes ist es vorgesehen, einen Teil der z. Z. beweideten, südlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Kuppe mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Das Gelände befindet sich im Eigentum der Stadt Eckernförde.

Die Gestaltung der Ausgleichsflächen hat vor oder während der Erschließung des Baugebietes zu erfolgen. Der zum angrenzenden Friedhof gehörende wilde Komposthaufen in der Südostecke der zukünftigen Ausgleichsfläche ist vor Durchführung weiterer Maßnahmen abzuräumen.

Die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind unabwendbar. Die Stadt Eckernförde muß als Mittelzentrum zur Sicherung ihrer zentralörtlichen Bedeutung auch zukünftig Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser bereitstellen, um ein Abwandern der Bevölkerung in die Umlandgemeinden zu verhindern. Mit der

Verdichtung der Wohnbebauung wird das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfüllt. Eine weitere Minimierung des Eingriffs ist nicht möglich.

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a BauGB wurden die Aussagen der Landschaftsplanung unter Abwägung mit anderen bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigenden Belangen in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes "Borbyer Hagen" für den Fahrverkehr erfolgt von der Riesebyer Straße durch eine zentrale Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m (s. a. Ziffer 7.3).

Grünstreifen und Baumpflanzungen begrenzen optisch den Straßenraum und führen zu einer gestalterischen Aufwertung des Wohngebietes.

Die Pflasterung soll sich auf die notwendige Fahrbahnbreite beschränken. Weniger genutzte Nebenflächen sollen einen geringeren Versiegelungsgrad aufweisen.

Die einzelnen Grundstücke der Wohnbauflächen werden entweder durch Straßenverkehrsflächen, Wegeverbindungen oder Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht belastet werden (s. a. Ziffer 1.3.4 des Textes - Teil B), erschlossen. Jede Baufläche liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Anbindung des Plangebietes an die vorhandene Bebauung sowie an Kinderspielplätze und landschaftliche Freiräume wird durch die Anlage von Fuß- und Radwegen sichergestellt.

Bei Anlage aller Verkehrsflächen ist neben allgemein geltenden Gesetzen, Richtlinien und Vorschriften die DIN 18.024 Teil 1 („Bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich; Planungsgrundlagen; Straßen, Wege und Plätze“) einzuhalten.

Die Untere Wasserbehörde des Kreises merkt an, dass Grundlage für die Versickerung von Regenwasser aus dem Bereich der häuslichen Bebauung das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ ist. Für die Regenwasserentsorgung von Straßen- und Gewerbeflächen sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ vom 25.11.1992 zu berücksichtigen.

11. Kosten der Erschließung

Das Plangebiet ist in Händen eines Besitzers, der als alleiniger Erschließungsträger zum Abschluß eines Erschließungsvertrages mit der Stadt bereit ist. Die Durchführung der Erschließung und die Übernahme der gesamten Erschließungskosten werden dem Erschließungsträger aufgegeben.

12. Erläuterungen zu den Festsetzungen

12.1 Allgemeines

Die Reihenfolge der nachstehend aufgeführten Punkte orientiert sich an der Aufzählung im § 9 Abs. 1 BauGB.

12.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Die Bauflächen werden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt die Störungen von der *Riesebyer Straße*.

12.2.2 Im Plangebiet ist verdichtete Einfamilienhaus-Bebauung vorgesehen.

12.2.3 Die Höhenentwicklung der Baukörper wird durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen auf das städtebaulich vertretbare Maß begrenzt.

12.2.4 Ziffer 1.1.1 Text:

Der Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll die angestrebte überwiegende Wohnfunktion des Baugebietes sichern.

12.3 Bauweise

12.3.1 Die Festsetzung der offenen Bauweise mit weiten Baugrenzen erfolgt, um Eigenheime als Einzel- und Doppelhäuser bauen zu können. Die Ausrichtung der Bauflächen lässt den Einsatz von Sonnenenergie-Gewinnungsanlagen zu.

12.4 Größe der Baugrundstücke

12.4.1 Die durchschnittliche Grundstückstiefe wurde mit ca. 24 Metern festgelegt, um die Einrichtung von Gartenflächen zu ermöglichen und den Baukörpern die passive Nutzung der Sonnenenergie optimal zu ermöglichen (Minimierung von Verschattungen durch vorgelagerte Baukörper, trotz schwieriger Topographie).

12.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Sichtdreiecke für die Annäherungssicht mit einer Schenkellänge von 70 m, gemessen von der Achse der Erschließungsstraße, und einer Schenkellänge von 5 m, vom Fahrbahnrand der Riesebyer Straße aus gemessen, sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

12.7 Verkehrsflächen

12.7.1 Die Querprofile der Verkehrsflächen sind auf der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Sie sind für die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsarten ausreichend bemessen.

12.7.2 Die Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ soll die überwiegende Aufenthaltsfunktion dieser Flächen verdeutlichen. Entlang der Verkehrsflächen sind möglichst Hecken zu pflanzen und zu unterhalten. Eine Begrenzung der Grundstücke mit festen Einfriedungen würde die Verkehrsfläche weiter einengen, so daß ein Ein- und Ausfahren von Fahrzeugen aus Grundstücken bei der relativ geringen Fahrbahnbreite erschwert würde. Nach entsprechender Gestaltung (Pflasterung) und Kennzeichnung des Straßenraumes gelten die den Fußgänger begünstigenden Regelungen des § 42 (2) der Straßenverkehrsordnung.

12.8 Versorgungsflächen

12.8.1 Die Versorgung des Plangebietes wird in Abstimmung mit den Stadtwerken Eckernförde GmbH aus dem gegenüberliegenden Baugebiet „*Steenbeck*“ erfolgen. Leerrohre liegen bereits unter der Straße. Die Abwasserleitung kann nach Planung des Bauamtes / Tiefbau der Stadt Eckernförde unterirdisch im Bereich der Stichstraße angeschlossen werden.

12.8.2 Weitere Flächen für Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Telekommunikation) sind nach

- Rücksprache mit der Stadtwerke Eckemförde GmbH nicht erforderlich.
- 12.8.3 Die Versorgung des Baugebietes mit Nahwärme wird planerisch vorbereitet. Flächen für die Errichtung einer Versorgungseinrichtung für Nahwärme werden innerhalb des Plangebietes nicht festgesetzt. Die Versorgung muß von einer Heizeinheit außerhalb des Plangebietes her erfolgen. Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen ist mit entsprechenden Leitungsrechten planerisch vorbereitet und muß im Falle der Realisierung durch Baulasten gesichert werden.
- 12.9 Öffentliche und private Grünflächen**
- 12.9.1 Entlang der Straße sind Grünstreifen als öffentliche Grünflächen festgelegt, um Pflege und Bestand dieser Anlagen zu sichern. Auf den Grünflächen sind Bäume als Straßenbegleitgrün anzupflanzen.
- 12.9.2 Öffentliche Grünflächen sind mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen, die sich selbst überlassen bleiben können oder minimale Pflege erfordern.
- 12.9.3 Private Grünflächen außerhalb der Hausgärten sind in der Art der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Hinweise zur Art der Bepflanzung gibt die Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege im Bauamt der Stadt Eckemförde.
- 12.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 12.10.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vom Beginn der Erschließung an der weitgehend unbeeinflussten Sukzession zu überlassen. Die Anlage der direkt zugeordneten Ausgleichsflächen erfolgt mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen.
- 12.10.2 Ziffer 1.2.1 Text:
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser - auch von befestigten Flächen - sollte möglichst direkt dem örtlichen Grundwasser zugeführt werden, um den bisherigen natürlichen Grundwasserstand zu erhalten. Bei Starkregen kann es erforderlich sein, einen Teil der Niederschlagsmengen oberirdisch abzuleiten. Dies erfolgt über das öffentliche Regenwasserableitungssystem.
- Für jedes Grundstück sollte zusammen mit dem Stadtbauamt die optimale Form der Regenwasserbehandlung gesucht werden.
- 12.10.3 Ziffer 1.2.2 Text:
Die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten dient der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt. Zum einen kann ein Teil des Niederschlagswassers von diesen Flächen direkt dem örtlichen Grundwasser zugeführt werden, zum anderen wird durch verzögerten Verdunstungsvorgang und die mögliche Ansiedlung von Vegetation und Kleinstfauna das Kleinklima in diesen Bereichen verbessert. Negative Auswirkungen der Flächenversiegelung werden minimiert.
- 12.10.4 Ziffer 1.2.3 Text:
Die vorhandene Topographie (Geländeoberfläche) ist nicht zu verändern. Die Anlage von Hauserassen angemessener Größe bleibt von der Festsetzung unberührt.

Zugänge zu Flächen für Landschaftspflegerische Maßnahmen sind nicht erwünscht, um die Flächen in ihrer natürlichen Entwicklung nicht zu stören.

12.10.5 Sukzessionsflächen bleiben - mit Ausnahme punktueller Initialgehölz-Pflanzungen - vollständig der Eigenentwicklung überlassen.

12.11 Mit Rechten zu belastende Flächen

12.11.1 Ziffer 1.3.1

Mit dieser Festsetzung wird den Versorgungsunternehmen die Erschließung aller Grundstücke mit allen leitungsgebundenen Medien ermöglicht.

12.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Forderung für einen hochwärmedämmenden Baustandard zielt auf eine Verringerung von Emissionen - insbesondere CO₂ - ab, da weniger Heizenergie eingesetzt werden muß.

Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes ist die Festsetzung entsprechend dem Vorsorgeprinzip in § 5 Abs. 1 Nr. 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) als vorbeugender Umweltschutz unter Umständen möglich. Eine Festsetzung kann jedoch nach gegenwärtiger Rechtslage in Schleswig-Holstein nicht getroffen werden, so daß die Hinweise nachfolgend erläutert werden.

Nach Rechtsauslegung der Landesregierung ist wegen der günstigen klimatischen Bedingungen die Festsetzung erhöhter Anforderungen gegenüber den Bestimmungen der 3. Wärmeschutzverordnung vom 01.01.1995 nicht möglich.

Angestrebt werden sollte dennoch, die Wärmedurchgangskoeffizienten der Außenbauteile beheizter Räume bei allen Gebäuden im Plangebiet wie folgt zu begrenzen:

Dach	$k \leq 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$
Außenwand	$k \leq 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
Fenster	$k \leq 1,50 \text{ W/m}^2\text{K}$
Kellerdecke	$k \leq 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$

Unabhängig davon sollte der Nachweis des erhöhten Wärmeschutzes nach der 3. Wärmeschutzverordnung für eine Heizgradtagszahl von 4.000 kd (VDI 2067) erfolgen.

12.13 Immissionsschutz

12.13.2 Ziffer 1.4.1 Text:

Immissionsschutzanlagen (Lärmschutzwall etc.) zum Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrslärm sind nicht erforderlich. Eine schalltechnische Bewertung unter Annahme einer Steigerung des Kfz-Verkehrs um 33 % in den kommenden 7 Jahren ergab einen zu erwartenden Schallpegel von $L_w = 57$ dB(A) tagsüber und $L_w = 47,5$ dB(A) nachts im Bereich des 1. Obergeschosses in 20 m Entfernung zur Straße.

Die Werte liegen nur knapp oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18055 „Schallschutz im Städtebau“ (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts). Mit den textlichen Festsetzungen ist ausreichender Schutz vor Schallimmissionen zu erzielen, so daß auf weitergehende Maßnahmen verzichtet werden kann.

Die Prognose über zu erwartende Verkehrszuwächse läßt Planung außer acht, überörtlichen Verkehr zukünftig durch Straßenausbaumaßnahmen an der K 87 umzulenken. Insofern ist der angenommene Verkehrszuwachs und die daraus resultierende Zunahme an Emissionen als über Erwartung hoch anzusehen.

Der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse III ermöglicht einen ungestörten Aufenthalt innerhalb der Räume bei geschlossenen Fenstern. Bei geöffneten Fenstern kann es zu Lärmbeeinträchtigungen innerhalb der Räume kommen.

Solche Fenster sind heute durchweg Stand der Technik und erzeugen gegenüber dem Einbau von Standard-Fenstern keine Mehrkosten für Bauherren. (z. B. Fassadenfenster mit Prüfzeugnis über ein bewertetes Schalldämm-Maß von $RW.P \geq 34$ dB, Dachfenster mit Prüfzeugnis über ein bewertetes Schalldämm-Maß von $RW.P \geq 27$ dB).“

Ein Schallgutachten des Akustik-Labors-Kiel liegt vor und ist zu beachten; es ist Teil dieser Begründung.

12.14 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

12.14.1 Ziffer 1.5.1 und 1.5.2 Text:

Ein Teil der Pflanzgebote der Ziffern 1.5.1 und 1.5.2 kann als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft in Form der Pflanzinseln realisiert werden.

Diese Festsetzungen dienen dem Ausgleich des Eingriffs durch Versiegelung von Stellplatzflächen und Terrassenflächen. Pflanzgebote als Ausgleichsmaßnahmen für PKW-Stellplätze sind sinnvoll, um zusätzliche Pflanzen-(Verdunstungs-)flächen zur Verbesserung des Kleinklimas anzubieten. Bäume mit großem Kronenvolumen sind zu bevorzugen, da bei geringer Grundfläche viel Blattmasse zur Verfügung steht. Die Größe der Bäume wird festgesetzt, um von Beginn an ein Mindestpotential an Verdunstungsfläche zur Verfügung zu haben. Die Bäume sind in der nach Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzzeit zu pflanzen. Die Festsetzung eines an der versiegelten Fläche orientierten Ausgleichs kann zu einer Beschränkung der Flächenversiegelung beitragen.

12.14.2 Ziffer 1.5.3 Text:

Vorhandene Knicks sind aufzuarbeiten.

Bei vorhandenen und neu anzulegenden Knicks ist Knickpflege zu betreiben (Knickwall erhalten und ggf. ergänzen). Die Erhaltung von Knicks schließt die Bepflanzung von Lücken im Knick sowie die Unterhaltung und Wiederherstellung ggf. zerstörter Erdwälle sowie das Knicken nach im Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) festgelegtem Tumus ein. Informationen zur Knickpflege gibt die Abteilung für Naturschutz und Landschaftspflege im Bauamt der Stadt Eckernförde.

Baukörper müssen zu Knicks und ebenerdigen Pflanzungen einen Abstand von 2 m zum Knickfuß bzw. zum Rand der Bepflanzung einhalten.

Die Unterhaltung von Knicks gemäß § 15b LNatSchG obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern.

Wo ebenerdige Grenzbeplantungen vorgesehen oder angepflanzt werden, ist auf standortgerechte, heimische Gewächse zurückzugreifen.

12.14.3 Ziffer 1.5.4 Text:

Fußwege innerhalb der Wohnbauflächen sind mit Hecken zu begrenzen, um eine naturnahe Gestaltung der Wege zu unterstützen. Die Aufstellung von Mauern, Holz- oder Flechtzäunen sowie die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig. Maschendrahtzäune werden als Anwachsschutz zugelassen, wenn sie später in die Hecke einwachsen. Hecken sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Abstand von ca. 50 cm von der Flurstücksgrenze zu pflanzen, um ein Zuwachsen des Weges zu verhindern.

12.14.4 Ziffer 1.5.5 Text:

Mit Fassadenbegrünung wird ein Teil des Eingriffs ausgeglichen und ein angenehmeres Kleinklima erzeugt. Die Energiebilanz einzelner Gebäude kann durch Pflanzenbewuchs verbessert werden. Die Gebäude werden besser in die Landschaft eingebunden.

12.15 Zu Ziffer 2,

Festsetzungen nach der Landesbauordnung

12.15.0 Mit den baugestalterischen Festsetzungen soll die Wahrung der städtebaulichen Eigenart der Stadt und eine Fortentwicklung regional typischer Gestaltungselemente erzielt werden.

12.15.1 Außenwandflächen Fassaden (Ziffer 2.1.1 Text):

Eine größere Vielfalt von Baustoffen mit unterschiedlichen Oberflächen und Farbgebungen führt in der Regel zu einem unruhigen, störenden Siedlungsbild. Eine einheitliche Außengestaltung in Hinblick auf Material und Farbgestaltung ist einzuhalten. Großflächige und schuppenförmige Wandverkleidungen sind nicht zulässig. Die Fassaden sind mit ökologischen Baustoffen in regional-traditioneller Gestaltung (z. B. Ziegel, Klinker, Holz, Schiefer, ...) zu errichten. Dabei soll ein Baustoff deutlich überwiegen; untergeordnete Bauteile können zur Gliederung in einem anderen der vorgegebenen Materialien gestaltet werden.

12.15.2 Farbtöne der Fassaden (Ziffer 2.1.2 Text):

Die Fassaden der Bebauung am Übergang zur freien Landschaft sind nur mit gedeckten Farbtönen oder Weiß zulässig. Grelle Farbtöne, gesättigte Spektralfarben und bunte Fassadengestaltung stören den gewünschten harmonischen Übergang von der Landschaft zur Bebauung. Die Remissionswerte werden festgesetzt, um einen der Situation angepaßten Gestaltungsspielraum zu geben (Hellbezugswerte: reinweiß = 100 %, schwarz = 0 %).

12.15.3 Dachflächen (Ziffer 2.1.3 Text):

Die Dachflächen der Gebäude prägen das von der freien Landschaft her sichtbare Bild der Bebauung, die sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen muß. Landschaftstypisch sind Dachflächen in roter oder rotbrauner Farbgebung.

Dacheindeckungen aus Wellplatten, Tafeln oder Bahnen werden von der Verwendung ausgeschlossen. Es ist zu befürchten, daß in anderer Form eingedeckte Dächer den an den zukünftigen Stadtrand zu stellenden Gestaltqualitätsanspruch nicht erfüllen. Engobierte Dachziegel sind zulässig. Glasierte Ziegel führen zu Lichtreflexionen, welche im Übergang zur freien Landschaft stören, ebenso wie farbige Dachflächen.

12.15.4 Dachformen (Ziffer 2.2 Text):

Diese Festsetzungen sollen eine homogene Gestaltung der Baukörper und damit einen harmonischen Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft bewirken. Krüppelwalm- oder Walmdächer sind nicht zulässig; diese Dachformen sind dem ländlichen Raum zuzuordnen und bedingen größere Grundstücke.

12.15.5 Dachneigung (Ziffer 2.2.1 Text):

Die Dachneigung wird auf größer / gleich 20° begrenzt, weil die Eindeckung mit Dachziegeln oder Dachsteinen bei flacherer Dachneigung problematisch ist.

Die Gleichheit der Dachneigungen von Haupt- und Nebengebäuden dient der städtebaulichen Gestaltqualität der einzelnen Bauquartiere.

12.15.7 Dachneigung von Nebengebäuden (Ziffer 2.2.2 Text):

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen Nebengebäude möglichst wenig in Erscheinung treten. Zur Begrenzung der Gebäudehöhe ist daher die Einschränkung der Dachneigung erforderlich. Mit der Dachbegrünung soll sich das Gebäude in die Freiraumgestaltung einfügen.

12.15.6 Dachbegrünungen (Ziffer 2.2.3 Text):

Ein Gründach erfüllt neben der ökologischen Funktion auch einen gestalterischen Anspruch. Eine Befreiung von den Festsetzungen 2.1.3, 2.2.1 und 2.2.2 kann daher nur zugunsten einer Dachbegrünung erfolgen.

12.15.8 Antennen (Ziffer 2.2.4 Text):

Die Empfangsqualität terrestrisch ausgestrahlter TV- und Radioprogramme ist in Eckernförde nicht überall befriedigend. Da nicht davon ausgegangen werden kann, daß alle Wohneinheiten an das Breitbandkabel angeschlossen werden, ist die Benutzung von Antennen bzw. Satellitenschüsseln nicht auszuschließen. Antennen bzw. Satellitenschüsseln sollen jedoch möglichst wenig in Erscheinung treten. Die Anbringung von Parabolantennen verunstaltet die Ansicht ganzer Siedlungen. Um die Gestaltung durch Anbringung von Pa-

rabolantennen an exponierten Stellen der Gebäude unterbinden zu können, ist diese Festsetzung erforderlich.

12.15.9 Festsetzung von Maßen (Ziffer 2.3 Text):

Maße für die Höhe baulicher Anlagen werden getroffen, um die Bebauung landschaftsgestalterisch einzufügen und ein ruhiges Erscheinungsbild innerhalb der Siedlung zu erzielen. Die Errichtung von Gebäuden mit sich weit über die Geländeoberkante erhebenden Kellergeschossen oder hohen Kniestöcken (Drempeln) wird unterbunden.

Die Höhenfestsetzungen lassen Variationen zwischen Wandhöhe und Dachneigung zu. Die Festsetzungen der Trauf- und des Firsthöhen beziehen sich auf die Geländehöhe des Baugrundstückes vor dessen Veränderung. Mit den Festsetzungen können zum Außenbereich hin auf dem jeweiligen Grundstück nur Gebäude gebaut werden, die ein l-geschossiges Erscheinungsbild haben. Die Höhe der Traufen der Häuser folgt den Bewegungen des Geländes.

12.15.10 Dächer von Stellplatzanlagen (Ziffer 2.4.1 Text):

Die Begrünung flachgeneigter Dächer von Nebenanlagen ist ökologisch sinnvoll. Sie ergänzt die Grundzüge der Planung, versiegelte Bodenfläche weitgehend zu kompensieren.

12.15.11 Zusammenfassung von Stellplatzanlagen (Ziffer 2.4.2 Text):

Werden Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken errichtet, sollten die Anlagen zweier benachbarter Grundstücke nebeneinander angeordnet werden. Eine optische Zerstückelung der Straßenansicht wird somit vermieden.

12.15.12 Nebenanlagen (Ziffer 2.5 Text):

Nebenanlagen als Kellerersatzräume oder Räume für Gartengeräte sollen nicht dominant in Erscheinung treten. Deshalb ist eine Anordnung am Hauptbaukörper oder zusammengefasst an der Grundstücksgrenze sinnvoll (siehe auch Ziff. 12.5 Begründung). Die Orientierung „vordere“ oder „hintere“ bezieht sich auf die Erschließungs-Verkehrsfläche. Der Abstand der Nebenanlage von einem Knickfuß ist mit dem Bauamt, Abteilung Natur und Landschaftspflege, abzustimmen.

12.15.13 Ausnahmen für Ökologische Bauweisen (Ziffer 2.6 Text):

Im gesamten Baugebiet sollen über das normale Maß hinaus besondere ökologische Bauweisen, evtl. mit Pilotcharakter, ermöglicht werden. Dabei darf die Verwendung von Baustoffen und Bauteilen, die zur Nutzung von Sonnenenergie erforderlich sind, nicht ausgeschlossen werden. Der ökologische Ansatz ist in diesem Fall höher zu bewerten als die Gestaltqualität.

12.15.14 Werbeanlagen (Ziffer 2.7 Text):

Die Stadt Eckernförde ist Fremdenverkehrsort mit intensiven Bemühungen, diesen wichtigen Wirtschaftsfaktor weiter auszubauen und zu pflegen. Diesen Anstrengungen dient auch die ständige Verbesserung des gesamten Stadtbildes und behutsame Einfügung gut gestalteter Neubaugebiete.

Die Stadt hat zur Erhaltung der gestalterischen Qualität die „Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung)“ von 1985 erlassen. Mit dieser Satzung soll ein Übermaß an und eine Verunstaltung durch Werbung verhindert werden. Die Satzung hat nur Gültigkeit in den nicht überplanten Teilen

des Stadtgebietes. In B-Plänen sind daher die entsprechenden Bestimmungen der Satzung durch textliche Festsetzungen anwendbar zu machen. Die Festsetzungen unter 2.7 des Textteiles B entsprechen den Bestimmungen der Werbeanlagensatzung.

13. Kinderspielmöglichkeiten

Auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Plangebietes wird verzichtet, weil unmittelbar nordöstlich angrenzend ein Spielplatz vorhanden ist. Der Spielplatz wird über einen Fußweg an das Plangebiet angeschlossen.

14. Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt mit Wasser, Strom und Nahwärme bzw. Gas; Versorgungsunternehmen ist die Stadtwerke Eckernförde GmbH. Die Versorgung des Baugebietes mit Wärme erfolgt durch einen Dienstleister für Wärmelieferung. Telekommunikationseinrichtungen sind durch Anbieter von Telekommunikationsdienstleistungen zu erstellen.

Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung erfolgt von der Riesebyer Straße aus.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt von der Riesebyer Straße aus.

15. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem.

15.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserkanalisation wird an die Abwasseranlage der Stadt angeschlossen. Alle Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer werden durch Ortssatzung mit Anschluß- und Benutzungszwang zum Anschluß an die zentrale Ortsentwässerung verpflichtet.

15.2 Regenwasserentsorgung

Regenwasser ist vornehmlich zu versickern (s. a. Ziffer 1.2 des Textes - Teil B) oder / und in die im Plangebiet befindliche Regenwasserleitung einzuleiten.

16. Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abfälle erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr entsprechend der Ortssatzung.

Eckernförde betreibt die „Standplatzentsorgung“; Müllbehälter werden zwecks Entleerung vom Standplatz abgeholt, wenn der Abstand zwischen Standplatz und vom Entsorgungsfahrzeug zu befahrender Strecke < 15 Meter ist. Müllstandplätze der einzelnen Bauflächen bzw. Gebäude sind entsprechend einzurichten.

17. Feuerlöscheinrichtungen

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Eckernförde sichergestellt. Die Anzahl und Lage der erforderlichen Einrichtungen für die Versorgung mit Feuerlöschwasser werden in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken und der Freiwilligen Feuerwehr Eckernförde im Zuge der Erschließungsmaßnahmen festgelegt.

Im Plangebiet muß eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³ / Stunde zur Verfügung stehen. Die

Dimensionierung der Leitungen wird mit den Stadtwerken Eckernförde GmbH festgelegt.

18. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist durch überörtliche und örtliche Buslinien auf der *Riesebyer Straße* an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Ein Haltepunkt liegt in Nähe der Erschließungsstraße.

19. Hinweise

19.1 **Baumschutzsatzung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde.

19.2 **Archäologische Denkmäler**

Archäologische Denkmale sind nicht bekannt.

Bei zufällig entdeckten Funden im Zuge von Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Eingriffen ist die Fundstelle vorübergehend zu sichern und die Denkmalschutzbehörde gem. § 15 DSchG sofort zu benachrichtigen:

19.3 **Denkmalschutz**

Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit liegen nicht im Einzugsbereich des Plangebietes.

Eckernförde, den 28.02.2001

Stadt Eckernförde
- Die Bürgermeisterin -

Jeske-Paasch
(Jeske-Paasch)
Bürgermeisterin

