

STADT ECKERNFÖRDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 55 „ALTES KRANKENHAUS - SCHLESWIGER STRASSE“



Begründung - Satzungsbeschluss 21. Februar 2011

Planverfasser:

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Stefan Escosura
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich / Lage in der Stadt	4
2	Planungserfordernis	4
3	Rahmenbedingungen	5
3.1.	Landesentwicklungsplan	5
3.2.	Regionalplan	5
3.3.	Landschaftsrahmenplan	5
3.4.	Flächennutzungsplan	6
3.5.	Landschaftsplan	6
3.6.	Denkmalschutz	7
3.7.	Werbeanlagen	7
3.8.	Baumschutzsatzung	7
4	Bestandsbeschreibung	8
5	Städtebauliche Zielsetzung und Konzeption	8
6	Planungsrechtlichen Festsetzungen	10
6.1.	Art der baulichen Nutzung	10
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3.	Bauweise	11
6.4.	Verkehrsflächen	12
6.5.	Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen	12
7	Baugestalterischen Festsetzungen	12
8	Grünordnerische Festsetzungen	14
9	Ver- und Entsorgung	14
10	Hinweise	16
11	Umweltbericht	16
11.1.	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	19
11.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
11.3.	Schutzgut Boden	21
11.4.	Schutzgut Wasser	22
11.5.	Schutzgut Klima und Luft	23
11.6.	Schutzgut Landschaft	23
11.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	24
11.8.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	24
11.9.	Kenntnis- und Prognoselücken	24
11.10.	Maßnahmen zur Überwachung	25
11.11.	Zusammenfassung	25
12	Artenschutz	26
12.1.	Bestand	27
12.2.	Artenschutzrechtliche Beurteilung	28

13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	30
13.1.Erforderlichkeit	30
13.2.Schutzgut Boden	30
13.3.Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	31
13.4.Schutzgut Wasser	32
13.5.Schutzgut Klima / Luft	32
13.6.Schutzgut Landschaftsbild	32
13.7.Gesamtbilanzierung	32

1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage in der Stadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 befindet sich im Norden des Stadtgebietes unmittelbar an der Schleswiger Straße (Landesstraße L 27) in einer Entfernung von ca. 600 m von der Innenstadt. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke an der Schleswiger Straße zwischen den angrenzenden Friedhofsflächen und den öffentlichen Grünflächen entlang der alten Kleinbahntrasse. Neben den Grünflächen ist die Umgebung des Plangebietes vorwiegend geprägt durch Wohnbebauung. Die vorhandenen Gebäude eines ehemaligen Krankenhauses stehen derzeit leer. Die Grundstücksflächen weisen einen markanten und ortsbildprägenden Baumbestand auf.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 29/16 und 117/29 der Flur 4 und wird wie folgt durch die Nachbargrundstücke begrenzt:

- im Nordosten: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Schleswiger Straße (L 27),
- im Südosten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 29/13 (Friedhofsfläche)
- im Südwesten: durch die nördliche Begrenzung eines Abschnitts der Friedhofsfläche (Flurstück 29/13)
- im Nordwesten: durch die östliche Grenze der öffentlichen Grünflächen entlang der alten Kleinbahntrasse (Flurstück 11/34)

Das Plangebiet umfasst ca. 0,6 ha.

2 Planungserfordernis

Das Gelände des ehemaligen Krankenhauses liegt derzeit brach und soll einer angemessenen Wohnnutzung zugeführt werden. Die städtebaulichen Voraussetzungen dazu sollen im Rahmen eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sowohl für den Eigenheimbau als auch für andere Wohnformen ist in Eckernförde nach wie vor groß, so dass die Stadt gehalten ist, Wohngebiete planungsrechtlich vorzubereiten. Bei der Ausweisung von Wohnbauland ist der Innenentwicklung der Vorrang vor Bauflächenausweisung an der Peripherie einzuräumen, um den Landschaftsverbrauch zu minimieren.

Die Nachnutzung dieser Grundstücke soll in Abstimmung mit der Stadt Eckernförde auf der planungsrechtlichen Grundlage eines Bebauungsplanes erfolgen. Das Grundstück weist durch alten Baumbestand und andere Vegetation parkähnlichen Charakter auf und ist zudem eingebettet in öffentliche Grünflächen. Es zeichnet sich außerdem

durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt in guter verkehrlicher Anbindung besonders aus. Die Liegenschaft weist damit eine sehr hohe städtische Qualität auf.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 besteht bislang kein Bebauungsplan. Eine über die heutige Bebauung hinausgehende Grundstücksausnutzung kann sinnvollerweise nur über einen Bebauungsplan ermöglicht werden, da Qualität und Quantität der Bebauung, Berücksichtigung der grünordnerischen Belange und Gestaltqualität der geplanten Bebauung sowie eine geordnete Erschließung der Grundstücke gesichert werden sollten. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 erforderlich.

3 Rahmenbedingungen

3.1. Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan ist Eckernförde als Mittelzentrum dargestellt. In verkehrlicher Hinsicht werden die B 76 und B 203 sowie die Bahnstrecke Kiel -Flensburg dargestellt. Zudem wird eine Biotopverbundachse – Landesebene (Noor) und südlich anschließend die nachrichtliche Übernahme eines Naturparks dargestellt.

3.2. Regionalplan

Über den Landesentwicklungsplan hinausgehend stellt der Regionalplan das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet dar. Des Weiteren wird das Noor als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung bzw. als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt.

3.3. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 stellt das Noor als Landschaftsschutzgebiet, Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion und die südlichen Teilflächen als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Verbundsystem) dar.

Es sind keine Aussagen enthalten, die den Plangeltungsbereich betreffen.

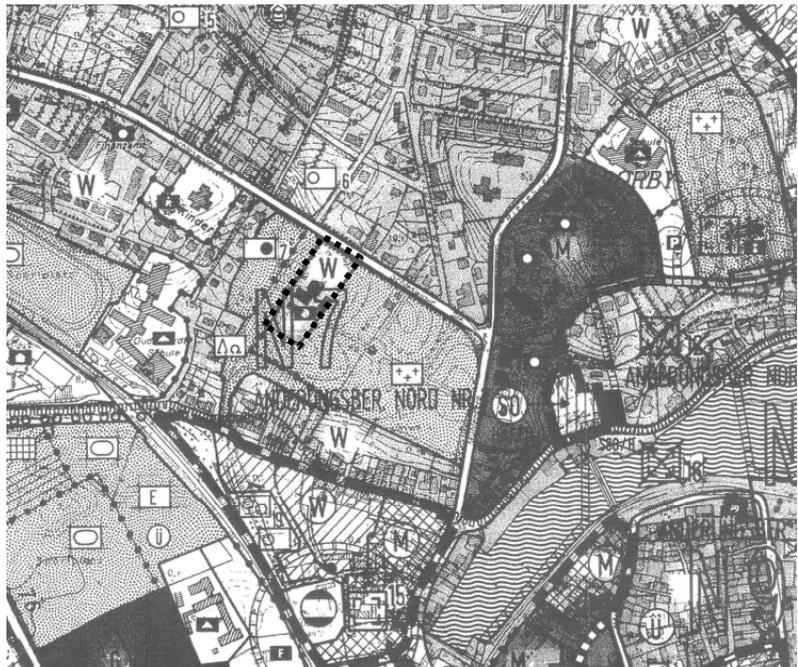
3.4. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In der derzeit gültigen F-Plan- Fassung werden im Plangeltungsbereich Wohnbauflächen dargestellt, mit der zusätzlichen Darstellung Verwaltungsgebäude.

Die angrenzenden Grünflächen sind zum einen als Friedhofsflächen und zum anderen als Spielplatzfläche sowie als Schirm- und Begleitgrün (ehemalige Kleinbahntrasse) dargestellt. Nördlich der Schleswiger Straße sind Wohnbauflächen ausgewiesen. In Weiterführung der ehemaligen Kleinbahntrasse ist zudem ein Spielplatz im Plan dargestellt.

Die Nutzungsvorgabe „Verwaltungsgebäude“ (im Sinne einer Gemeinbedarfseinrichtung) soll planungsrechtlich nicht festgeschrieben werden. Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, entwickelt aus der Darstellung des F-Planes „Wohnbaufläche“.

Der Bebauungsplan Nr. 55 folgt somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.



Auszug Flächennutzungsplan

3.5. Landschaftsplan

Der Plangeltungsbereich wird im Landschaftsplan als allgemeine Siedlungsfläche dargestellt. Der westlich verlaufende Grünzug entlang der ehemaligen Kleinbahntrasse wird als Gehölz dargestellt und der angrenzende Friedhof als Friedhof/Park. Es werden keine planungsrelevanten

Aussagen zum Geltungsbereich getroffen.

3.6. Denkmalschutz

Das ehemalige Krankenhaus ist nach Landesrecht als einfaches Kulturdenkmal ausgewiesen. Dieser Sachverhalt wird daher auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises würde den Erhalt des vorhandenen Kulturdenkmals begrüßen, etwaige, durch das Denkmalschutzgesetz begründete Nutzungseinschränkungen bestehen nicht. Die Möglichkeit der Neubebauung wird in Aussicht gestellt, wenn sich eine adäquate Nachnutzung des Gebäudes aufgrund der sehr einschränkenden Grundrissstruktur nicht finden lässt.

Südöstlich des Geltungsbereichs steht auf dem Friedhofsgelände eine Friedhofskapelle. Die Kapelle ist als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung in das Denkmalbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen und somit rechtskräftig denkmalgeschützt. Der Geltungsbereich ist noch als Umgebung des Kulturdenkmals nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 DSchG anzusehen. Dabei geht es darum, den Eindruck der Kapelle nicht wesentlich zu beeinträchtigen. In der Folge ist derzeit nicht auszuschließen, dass sich für den Geltungsbereich für die Umsetzung das Erfordernis der Einholung auch einer denkmalrechtlichen Genehmigung ergibt.

Der Friedhof ist zur Eintragung in das Denkmalbuch vorgesehen.

3.7. Werbeanlagen

Für das gesamte Stadtgebiet besteht die „Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung)“ vom 25. November 1985. Nach den Vorgaben dieser Werbeanlagensatzung beurteilen sich die Zulässigkeit, der Standort und die Ausgestaltung von Werbeanlagen, soweit durch den Bebauungsplan keine abweichenden Vorgaben bestehen.

Für das geplante Wohngebiet werden Festsetzungen zur Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

3.8. Baumschutzsatzung

Durch die „Satzung der Stadt Eckernförde zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung)“ vom 28.11.1995 werden im gesamten Stadtgebiet Bäume und Hecken von bestimmter Art und Größe, die naturschutzrechtliche Bedeutung haben, geschützt.

Unter den Schutz der Satzung fallen Bäume, die in 100 cm Höhe einen Stammumfang von mindestens 80 cm besitzen (entspricht einem Stammdurchmesser von ca. 25 cm). Im Plangeltungsbereich befinden sich einige Bäume, die diese Mindestmaße aufweisen.

4 Bestandsbeschreibung

Das Grundstück ist zum Teil bebaut. Die vorderen Flächen an der Straße sind mit den Hauptgebäuden (Krankenhaus und Wohngebäude) bebaut, während die rückwärtigen Flächen nur mit Nebenanlagen bebaut wurden. Nach einer Zwischennutzung als Asylantenheim liegt das Gelände des ehemaligen Krankenhauses derzeit brach.

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Borby, der aufgrund seiner geologischen Entstehungsgeschichte ein bewegtes Relief aufweist. Das Relief im Plangeltungsbereich steigt von Norden nach Süden zunächst von ca. 18 m ü NN um ca. 3 Höhenmeter an und fällt nach Süden hin deutlich auf 17,75 m ü NN ab. Am südlichen Ende des Grundstückes befindet sich eine Böschungskante, nach Westen wird das Grundstück ebenfalls durch eine steile Böschung, die bis zu 10 m zur ehemaligen Kleinbahntrasse hin abfällt, begrenzt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Schleswiger Straße aus.

5 Städtebauliche Zielsetzung und Konzeption

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 55 ist es unter Einbeziehung der besonderen Lagegunst und Standortqualität eine angemessene Neunutzung planungsrechtlich vorzubereiten. Das Grundstück ist prädestiniert für Wohnnutzung.

Eine Neubebauung der Grundstücksflächen sollte bei weitgehendem Erhalt des vorhandenen hochwertigen und schützenswerten Baumbestandes erfolgen, um den parkähnlichen Charakter der Liegenschaft künftig planungsrechtlich zu sichern.

Durch das Amt für Naturschutz und Landschaftsplanung wurde der Baumbestand und die übrige Vegetation aufgenommen und bewertet. Die Empfehlung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist bei der zu entwickelnden Bebauungskonzeption weitgehend zu berücksichtigen. Der zu erhaltende Baumbestand wird daher im Bebauungsplan festgesetzt.

Standortangemessen ist die Bebauung mit mehrgeschossi-

gen Einzelgebäuden, die sich harmonisch in die Freiflächen und in die Topografie des Grundstückes einfügen. Die besondere Qualität der Grundstücke, die sich u. a. mit der offenen und großzügigen Wirkung der Außenflächen begründen lässt, steht einer Bebauung mit Einzelhäusern als „Einfamilienhäuser“ entgegen, da die Einheitlichkeit und der Zusammenhang der gärtnerisch gestalteten Grundstücksflächen bei einer solchen Bebauungsstruktur und Grundstücksgliederung / -teilung zukünftig nicht beibehalten werden könnte. Bei der künftigen Bebauung der Grundstücke sind außerdem folgende städtebauliche Leitziele zu berücksichtigen:

- **Überbauung der Grundstücksflächen:**
Aufgrund des ortsbildprägenden Baumbestandes auf den Grundstücksflächen unmittelbar an der Schleswiger Straße sind diese auch künftig von Bebauung freizuhalten; die Neubebauung wird nicht über die jetzige Bauflucht (des Wohngebäudes) hinausgehen. Dies wird durch Festsetzung der Baugrenzen vorgegeben. Damit wird sichergestellt, dass das Ortsbild durch die Neubebauung des Grundstückes nicht beeinträchtigt wird.
- **Eingrünung:**
Der vorhandene und erhaltenswerte Baumbestand sowie die Randvegetation (Hecken) sind bei der künftigen Überbauung dahingehend zu berücksichtigen, dass zudem ein ausreichender Schutzstreifen innerhalb der Kronenbereiche der Bäume von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und einer attraktiven Gestaltung des Stadtbildes wurden für den Geltungsbereich folgende Ziele entwickelt:

- Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes
- Minderung der Auswirkungen der baulichen Maßnahmen auf das Stadt- und Landschaftsbild durch qualitativ hochwertige Gestaltung und Begrenzung der Gebäudehöhen
- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum durch Charakter bildende Gestaltung und Materialwahl
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß

6 Planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das geplante Wohngebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 (BauNVO):

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Die Festsetzungen der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen weichen teilweise vom Nutzungskatalog der BauNVO für allgemeine Wohngebiete ab. Ziel ist es hierbei, einen auf die speziellen Eigenheiten des geplanten Wohngebietes abgestimmten Nutzungskatalog vorzugeben.

So sind Anlagen für sportliche Zwecke im Wohngebiet nicht zulässig, da sie die Wohnnutzung stören würden und aufgrund der Größe des Geltungsbereiches nicht sinnvoll zu integrieren wären. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ebenfalls ausgeschlossen, da sie sich von ihrem Charakter, ihrem Platzbedarf und ihrem Störungsgrad her nicht in das geplante Wohngebiet einfügen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung Grundfläche

Da gemäß der städtebaulichen Zielsetzung ausdrücklich keine kleinteilige Parzellierung gewünscht ist, erfolgt die Festsetzung der zulässigen überbaubaren Fläche anhand der festgesetzten Grundfläche in m² für das jeweilige Bau-
feld. Die zulässigen Grundflächen orientieren sich dabei an der gewünschten Bebauungsform in Form von Stadtvillen.

Maximal zulässige Gebäudehöhe

Da es sich bei der Planung um eine integrierte innerstädtische Lage handelt, wirkt die vorhandene (altes Krankenhaus) und angrenzende Bebauung des Stadtteils maßstabsgebend. Ein weiteres Kriterium ist die umgebende Baumkulisse die in ihrer Wirkung erhalten bleiben soll. Diese Maßstäblichkeit entspricht der gewollten angemessenen städtebaulichen Verdichtung dieses innerstädtischen Quartiers. Um diese in der vorliegenden Planung sicherzustellen erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Aufgrund des vorhandenen natürlichen Gefälles des Grundstücks und der zurückgesetzten Lage der Bebauung erfolgt die Höhenbegrenzung in m über NN, da ansonsten keine relevanten Bezugsgrößen wie z. B. Straßen ersichtlich sind.

Zusätzlich wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages eine 2-geschossige Bauweise zuzüglich Dach in Anlehnung an die Bebauung entlang der Schleswiger Straße für das Bau-
feld 1 festgelegt.

6.3. Bauweise

Offene Bauweise

Dem Ortsbild entsprechend und in Fortführung der angrenzenden Siedlungsstruktur sowie der städtebaulichen Zielsetzung einer Neubebauung mit Stadtvillen wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen

Die durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen orientieren sich ebenfalls am Ziel einer Bebauung in Form von Stadtvillen. Entsprechend des städtebaulichen Ziels der Erhaltung des parkartigen Charakters des Grundstücks unter weitgehendem Erhalt der prägenden Bäume konzentrieren sich die überbaubaren Flächen im mittleren und rückwärtigen Teil des Grundstücks, so dass im Bereich entlang der Schleswiger Straße der großzügige parkartige Charakter gewahrt bleibt.

6.4. Verkehrsflächen

Zur Sicherstellung des zusammenhängenden parkartigen Charakters der Freiflächen entlang der Schleswiger Straße und zur Unterbindung einer Vielzahl von ungeordneten Zufahrtsmöglichkeiten erfolgt die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten. Damit wird die Zufahrtsmöglichkeit der Fläche im Bereich der bereits bestehenden Zufahrt festgeschrieben. Die Lage der Zufahrt ist so gewählt, dass eine Schädigung der auf dem Friedhofsgelände angrenzenden Bäume und die auf dem Plangebiet als zu erhalten festgesetzten Bäume ausgeschlossen werden. Der Schutz der Bäume ist zudem Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen zwischen Erschließungsträger und der Stadt Eckernförde.

6.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Die Zufahrtsmöglichkeit des Geländes erfolgt von der Schleswiger Straße aus, die in Form einer Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen gesichert wird. Nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen bzw. der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen ist die Errichtung einer Tiefgarage zulässig.

Außerdem sind zur Sicherstellung des zusammenhängenden parkartigen Charakters der Freiflächen entlang der Schleswiger Straße untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im Bereich zwischen Schleswiger Strasse und dem Baufeld 1 unzulässig. Zur Wahrung des Freiflächenzusammenhangs sind generell Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. in den Flächen für Nebenanlagen zulässig und überdachte Stellplätze und Garagen ausgeschlossen.

7 Baugestalterischen Festsetzungen

Um im Plangebiet angrenzend an die bestehende Bebauung einer zu heterogenen Gestaltung der Gebäude entgegen zu wirken und eine der Hochwertigkeit der Fläche gerecht werdende Gestaltung sicher zu stellen, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO Schleswig-Holstein festgesetzt werden.

Dachformen / Dachneigung

Entsprechend der beabsichtigten Zielsetzung der Errichtung von Stadtvillen innerhalb einer zusammenhängenden parkartigen Gestaltung erfolgt die Beschränkung der Dachausformung auf Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 20°.

Dachmaterialien

Zur Wahrung eines einheitlichen Bildes erfolgt die Einschränkung der zu verwendenden Dachmaterialien und –farben. Deshalb sind ausschließlich einheitlich dunkle Dachsteine zulässig. Zusätzlich sind Gründächer, Sonnenkollektoren und Glas zur Ermöglichung einer zeitgemäßen Nutzung und Gestaltung zulässig.

Fassaden

Entsprechend der beabsichtigten Zielsetzung der Errichtung von Stadtvillen innerhalb einer zusammenhängenden parkartigen Gestaltung soll eine einheitliche Gestaltung mit ortsüblichen Materialien gesichert werden. Als Fassadenmaterial ist deshalb ausschließlich rotes Mauerwerk festgesetzt. Lediglich Staffelgeschosse und untergeordnete Bauteile können abweichend in Glas, Metall, Holz, Beton und Putz hergestellt werden. Zur Gewährleistung des angestrebten einheitlichen Bildes werden auch Nebenanlagen über 30 m³ mit Ausnahme von Glasgewächshäusern und Wintergärten in die Festsetzung mit einbezogen.

Einfriedungen entlang der Schleswiger Straße

Entlang der Schleswiger Straße ist eine Einfriedung in Form einer Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen in einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Grundstücksseitig kann ein die Hecke nicht überragender Zaun vorgesehen werden.

Diese Festsetzung erfolgt im Zusammenspiel mit dem Ausschluss von Nebenanlagen und Bepflanzungsfestsetzungen für diesen Bereich, zur Sicherstellung des zusammenhängenden parkartigen Charakters der Freiflächen entlang der Schleswiger Straße.

Werbeanlagen

Das Plangebiet dient in erster Linie dem Wohnen, das heißt Werbeanlagen sollen nur untergeordnet in Erscheinung treten. Deshalb werden folgende Festsetzungen getroffen: Werbeanlagen sind als nicht selbstleuchtende, nicht reflektierende, nicht blinkende und sich nicht bewegende Hinweisschilder bis zu 2 Stck. an der Stätte der Leistung in einer Größe bis zu je 60/120 cm zulässig. Die Werbeanlagen sind auf die Höhe der Fensterbrüstung des 1.OG zu begrenzen. Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ausschließlich an Gebäuden zulässig.

8 Grünordnerische Festsetzungen

Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbindlich festgesetzt.

Grünordnerisches Ziel für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55 ist es:

- die durch das Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu minimieren
- die verbleibenden Beeinträchtigungen mit Hilfe grün – gestalterischer Möglichkeiten zu minimieren
- das Stadtbild durch geeignete Maßnahmen zu verbessern und das Bauvorhaben in die Landschaft und das Stadtbild einzubinden.

Die im Bebauungsplan Nr. 55 getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen vornehmlich dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen und des parkartigen Charakters der Flächen.

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Größere Einzelbäume werden im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Diese Bäume sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen.

Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich zwischen Schleswiger Strasse, dem Baufeld 1 und den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen ist neben dem Erhalt der festgesetzten Einzelbäume ausschließlich eine parkartige Unterpflanzung in einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,40 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

9 Ver- und Entsorgung

Frischwasserversorgung

Die Frischwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Stadtwerke durch Anschluss an das bereits vorhandene Versorgungsnetz.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die durch die ehemalige Nutzung bereits vorhandene Erschließung an das Entsorgungsnetz der Stadt Eckernförde.

Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird wie bereits bei der vorherigen Nutzung dem mit einer ausreichenden Kapazität versehenen Regenwassersiel der Stadt Eckernförde in der Schleswiger Straße zugeführt.

Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Stadtwerke durch Anschluss an das bereits vorhandene Versorgungsnetz.

Telekommunikation

Die Anschlüsse für Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an das bereits vorhandene Versorgungsnetz.

Abfallbeseitigung

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR).

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz wird im Rahmen der Erschließungsplanung gemäß der anzuwendenden technischen Bestimmungen sichergestellt.

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

Hinweise:

- Erdwärmesondenanlagen, die die Erdwärme mit Tiefenbohrungen nutzen, mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten unter Verwendung des Vordrucks des Kreises der unteren Wasserbehörde anzuzeigen sind.
- Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitung durch Kellerdränagen, die dauerhaft erfolgen, einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellen. Sie sind grundsätzlich nicht zulässig. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Er ist der Wasserbehörde mit Bauantragstellung einzureichen. Eine Grundwasserabsenkung ist durch bautechnische Maßnahmen (Bau einer so genannten Wanne) vermeidbar.
- Revisionsdränagen nur dann zulässig sind, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten.

10 Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörden zu sichern.

11 Umweltbericht

Gesetzliche Grundlagen und Ziele der Umweltprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (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 hier nach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Flächennutzungsplanes betroffen

sein können.

Die Umweltprüfung hat im Rahmen dieses Planverfahrens insbesondere die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und –vorgaben zu untersuchen und zu bewerten. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Klima/Luft, Boden, Wasser und Landschaftsbild sind voraussichtlich durch die Planungen betroffen.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 a BauGB erstellt.

Planungsvorgaben

Der Erarbeitung des Umweltberichtes wurde neben den zugänglichen vorhandenen Angaben zum Gebiet folgendes, im Zusammenhang mit der Erarbeitung des B-Planes erstelltes Fachgutachten zugrunde gelegt:

- Fledermausquartiersuche, faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung für den Bebauungsplan Nr. 55 „Schleswiger Straße 3“, Gutachten im Auftrag von Baugeschäft Udo Wagner, Tetenhusen (DIPL.-BIOL. KARSTEN LUTZ, 15.07.2010)

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 sowie dessen Umgebung, die durch die vorgesehenen Maßnahmen betroffen sein könnte.

Planungsvorhaben

Das Gelände des ehemaligen Krankenhauses liegt derzeit brach und soll einer angemessenen Wohnnutzung zugeführt werden. Die städtebaulichen Voraussetzungen dazu sollen im Rahmen eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Im Landschaftsrahmenplan sind keine Aussagen enthalten, die den Plangeltungsbereich betreffen.

Der Plangeltungsbereich wird im Landschaftsplan als allgemeine Siedlungsfläche dargestellt. Der westlich verlaufende Grünzug entlang der ehemaligen Kleinbahntrasse wird als Gehölz dargestellt und der angrenzende Friedhof als Friedhof/Park. Es werden keine planungsrelevanten Aussagen zum Geltungsbereich getroffen.

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten / Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben

Im Flächennutzungsplan sind auch andere Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen, deren Eignung bereits im Abwägungsprozess erwiesen ist. Der Fläche an der

Schleswiger Straße wird der Vorzug gegeben, da es sich um bereits baulich genutzte Flächen im engeren Siedlungsbereich handelt, deren Entwicklung („Flächenrecycling“) dem im Gesetz geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht.

Ohne das Vorhaben würde das Gebäude des Alten Krankenhauses weiter verfallen, da bisher keine sinnvolle Nachnutzung gefunden worden ist.

Wirkfaktoren / Mögliche Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens bestimmen sich zum einen in Abhängigkeit von Art, Umfang und Intensität vorhabenspezifischer Wirkungen und zum anderen in Abhängigkeit von der Bedeutung und der Empfindlichkeit (gegenüber vorhabenspezifischen Wirkungen) der betroffenen Schutzgüter bzw. der betroffenen Umweltbelange.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist insbesondere von folgenden möglichen Wirkfaktoren auszugehen:

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkungen sind alle nachhaltigen und dauerhaften Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes (einschließlich des Landschaftsbildes), die in Folge der Realisierung des Vorhabens verursacht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Auswirkungen sind von der Lage, der Dimensionierung sowie der Ausgestaltung der baulichen Anlagen abhängig.

Die Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall:

- Überbauung und Versiegelung von bisher unversiegelten Grundflächen
- visuelle Veränderungen durch bauliche Nutzung bisher unbebauter Bereiche

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind - im Gegensatz zu den anlagebedingten Auswirkungen - zeitlich begrenzt, so dass in der Regel keine bleibenden Belastungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie der betroffenen Nutzungen verursacht werden.

Hier sind zu nennen:

- vorübergehende Flächeninanspruchnahme über die anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Bereiche hinaus (Angaben zum Flächenumfang sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich)

- zeitweilige Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Staubentwicklung durch den Baubetrieb (Quantifizierung nicht möglich)

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der künftigen Wohnnutzung und der Nutzung der Verkehrsflächen.

- Schall- und Schadstoffemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (Prognose und Beurteilung dieser Veränderungen für die angrenzende Bebauung s. nächstes Kapitel).
- Licht- und Bewegungsreize (Lichtabstrahlungen in die Umgebung)
- Erhöhung des Oberflächenabflusses (auf versiegelten Flächen; das Oberflächenwasser wird den festgesetzten Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung zugeführt.)

Tab.: Übersicht über die wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren

Wirkfaktor	potenziell betroffenes Schutzgut						
	Mensch	Pflanzen / Tiere	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur-/ Sachgüter
anlagebedingt							
Flächeninanspruchnahme	x	X	x	X	X	X	X
Visuelle Veränderungen	X					X	X
baubedingt							
Zeitweilige Flächeninanspruchnahme		X	X	X	X	X	X
Zeitw. Lärm, Schadstoffe, Staub	X	X	X	X	X		X
betriebsbedingt							
Lärm- und Schadstoffemissionen	X	X	X	X	X		X
Licht- und Bewegungsreize	X	X				X	X
Erhöhung des Oberflächenabflusses			X	x			

11.1. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Derzeit wird das Gelände nicht genutzt, weder als Wohngebäude noch als Erholungsbereich.

Es bestehen zurzeit keine Fußwegeverbindungen zum Friedhofsgelände.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen. Schalluntersuchungen bei vergleichbaren Bebauungsplänen im Stadtgebiet Eckernförde lassen da-

rauf schließen, dass aufgrund des Abstandes, den die geplanten Gebäude zur Schleswiger Straße bzw. zur Bahnstrecke einhalten, nicht mit Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen zu rechnen ist.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Konzeption:

- Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen

11.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet wird westlich, südlich und östlich von Grünstrukturen umgeben. Westlich schließt die ehemalige Kleinbahntrasse an, die sich zu einem durchgehenden Gehölzgürtel aus überwiegend heimischen Laubgehölzarten entwickelt hat, südlich und östlich schließen die Flächen des Friedhofs an.

Ein großer Teil der Grundstücksfläche wird von den ehemaligen Krankenhausgebäuden, alten Garagen sowie den versiegelten Erschließungsflächen eingenommen.

Rund um die Gebäude erstrecken sich Rasenflächen, die aufgrund fehlender Pflege verwahrlost aussehen.

In den Randbereichen und entlang der Schleswiger Straße findet sich ein markanter und ortsbildprägender Baumbestand. Insbesondere der Bereich zwischen Gebäuden und der Schleswiger Straße besitzt aufgrund der vielen Einzelbäume einen parkartigen Charakter.

Besonders erhaltenswert sind drei Alt-Bäume (Linde, Blutbuche und Eiche) mit Stammdurchmessern bis zu 110 cm.

Faunistisches Potenzial

Zur Untersuchung der Auswirkungen der Planungen auf die Fauna ist ein Fachgutachten beauftragt worden, das eine Fledermausquartiersuche, eine faunistische Potentialanalyse sowie eine artenschutzfachliche Betrachtung beinhaltet.

Die Potenzialanalyse ergab das Vorkommen von 23 Brutvogelarten. Es handelt sich um häufig vorkommende, ungefährdete Arten.

Im Plangebiet wurden keine Fledermausquartiere nachgewiesen, die Gebäude und Bäume besitzen kein Potenzial für bedeutende Fledermausquartiere. Im Dachstuhl eines

Nebengebäudes können jedoch potenziell Tagesquartiere vorkommen. (siehe Kapitel 11 „Artenschutz“)

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Bei Umsetzung der Planungen kommt es zum Verlust einiger Gehölze. Eine bemerkenswerte Eiche mit einem Stammdurchmesser von 80 cm kann aufgrund ihrer ungünstigen Lage nicht erhalten werden. Insgesamt müssen 10 Bäume im südwestlichen Teil des Grundstücks, die unter die Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung fallen, entfernt werden. Es handelt sich um 4 Lärchen, 2 Eschen, 2 Bergahorne, 1 Spitzahorn sowie eine Eiche. Für die Beseitigung dieser Gehölze muss ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Stadt Eckernförde gestellt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Konzeption:

- Weitestgehender Erhalt des alten Baumbestandes
- Fachgerechter Baumschutz während der Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18920 "Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen"

Für die Beseitigung der Gehölze ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zwischen Erschließungsplaner und der Stadt Eckernförde.

11.3. Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Der Boden ist aufgrund der bisherigen Nutzung bereits stark anthropogen überformt.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Planung sieht in einigen Bereichen Neuversiegelung vor, dafür können andere Bereiche oberflächlich wieder entsiegelt werden. Da allerdings der Bau einer Tiefgarage vorgesehen ist, findet insgesamt betrachtet eine zusätzliche Bodenversiegelung statt.

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.

Während der Bautätigkeiten besteht dabei auch für angrenzende Flächen die Möglichkeit, dass durch das Befahren mit Baufahrzeugen und die Einrichtung von Materialplätzen Beeinträchtigungen erfolgen. Während der Bauphase besteht darüber hinaus eine potentielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Über Vorgaben für die Baudurchführung zum Schutz des Oberbodens können zusätzliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs im Rahmen der Eingriffsregelung für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden wird im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 auf Basis des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 3.7.1998 (Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998, Nr. 31, S. 604 ff) durchgeführt (siehe Kapitel 12).

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zwischen Erschließungsplaner und der Stadt Eckernförde.

11.4. Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Es liegen keine Daten zum Grundwasser im Plangeltungsbereich vor. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Der Versiegelungsgrad wird sich durch die Umsetzung der Planungen erhöhen, da für die Schaffung ausreichender Stellplätze eine Tiefgarage geplant ist.

Durch Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Verringerung der Grundwasserneubildung ist allerdings für den Bodenwasserhaushalt im Plangebiet nur von geringer Bedeutung, da aufgrund der geologischen Verhältnisse versickerndes Wasser aus diesem Gebiet dem Windebyer Noor zugeführt wird.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung Aufgrund der hohen Versiegelungsrate im Planungsgebiet ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich.

Eine Kompensation für das Schutzgut Wasser ist nicht erforderlich.

11.5. Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage an den großen Grünflächen des Friedhofs sowie der räumlichen Nähe großer Wasserflächen als unproblematisch bezüglich Veränderungen des Klimas bei eventuellen Flächenversiegelungen einzuschätzen.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Gehölzflächen wirken aufgrund der durch die nächtliche Ausstrahlung entstehenden starken Abkühlung als Kaltluftproduzent.

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage an weiteren innerstädtischen Grünflächen als unproblematisch bezüglich Veränderungen des Klimas bei zusätzlichen Flächenversiegelungen einzuschätzen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Durch die Festsetzungen für die Erhaltung und die Anpflanzung von Gehölzen werden Aufheizeffekte und die Verringerung der Luftfeuchte minimiert.

Verbleibende Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind in Verbindung mit den festgesetzten Anpflanzungen nicht zu erwarten. Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis ist nicht gegeben.

11.6. Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Für das Stadtbild wertgebend ist im Plangebiet der vielfältige und zum Teil sehr alte Baumbestand. Die Grundstücke fügen sich derzeit harmonisch in die durch den Friedhof und den Grünzug geprägte Umgebung ein.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Umsetzung der Planungen erfolgt unter der Vorgabe des weitestgehenden Erhalts des randlichen Baumbestandes. Zudem legen Festsetzungen Gebäudehöhen fest, so dass sich die neuen Gebäude ebenfalls gut in die Umgebung einfügen werden. Es ist nicht mit Beeinträchtigungen

des Stadtbildes zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Weitestgehender Erhalt der vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen, insbesondere des Altbaumbestandes entlang der Schleswiger Straße und auf den östlich angrenzenden Friedhofsflächen, außerhalb des Geltungsbereiches.
- Festsetzungen für die gärtnerische Nutzung nicht versiegelter Flächen

11.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im räumlichen Geltungsbereich kommen weder Elemente der historischen Kulturlandschaft noch archäologische Denkmale (vor- und frühgeschichtliche Siedlungs- und Grabstätten) vor.

Das ehemalige Krankenhaus ist nach Landesrecht als einfaches Kulturdenkmal ausgewiesen. Dieser Sachverhalt wird daher auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises würde den Erhalt des vorhandenen Kulturdenkmals begrüßen, etwaige, durch das Denkmalschutzgesetz begründete Nutzungseinschränkungen bestehen nicht. Die Möglichkeit der Neubebauung wurde in Aussicht gestellt, soweit sich eine adäquate Nachnutzung des Gebäudes aufgrund der sehr einschränkenden Grundrissstruktur nicht finden ließe. Bis heute konnte keine Nachnutzung gefunden werden.

11.8. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes werden Anforderungen aus Umweltsicht formuliert, mit dem Ziel einer Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. des Ausgleichs für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen. Sie werden als grünordnerische Ziele in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die in den Bebauungsplan zu übernehmenden Maßnahmen werden dabei als eingriffsmindernde Festsetzungen berücksichtigt.

11.9. Kenntnis- und Prognoselücken

Aus heutiger Sicht bestehen keine Kenntnis- und Prognoselücken, die zur Beurteilung erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich wären.

11.10. Maßnahmen zur Überwachung

Gem. § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Stadt zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Die Stadt Eckernförde überwacht:

- die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (z. B.: vorbereitende Bautätigkeiten außerhalb der Hauptbrutzeiten)

Darüber hinaus erfolgt eine Überwachung im Rahmen der stadt eigenen Baumschutzsatzung für alte Gehölze sowie die Einhaltung der grünplanerischen Festsetzungen im Text-Teil B zum B-Plan.

11.11. Zusammenfassung

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planungen auf die einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch bzw. der menschlichen Gesundheit sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die Planungen kommt es zu weiteren Bodenversiegelungen, die zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser führen. Sie werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen bestehen insbesondere in der Zerstörung geringwertiger Biotoptypen wie der Rasenflächen sowie der Beseitigung einiger Gehölze. Es finden Eingriffe in Lebensräume von potentiell vorkommenden Anhang IV-Arten (9 Fledermaus-Arten) sowie in Lebensräume von 23 potentiell vorkommenden europäischen Brutvögeln statt. Um die Auswirkungen der Planung soweit wie möglich zu minimieren, werden Alt-Bäume durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Die artenschutzrechtliche Prüfung des in Auftrag gegebenen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erstellt einen Maßnahmenkatalog, bei dessen Einhaltung die Planung mit den Bestimmungen des Artenschutzes vereinbar ist. Es treten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ein, Ausnahmegenehmigungen sind nicht erforderlich.

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planungen nicht betroffen.

Das ehemalige Krankenhaus ist nach Landesrecht als einfaches Kulturdenkmal ausgewiesen. Die untere Denkmal-schutzbehörde des Kreises würde den Erhalt des vorhan-

denen Kulturdenkmals begrüßen. Bis heute haben sich jedoch keine Nachnutzungsmöglichkeiten gefunden. Daher wird die Möglichkeit der Neubebauung in Aussicht gestellt.

Eine Veränderung des Stadt- und Landschaftsbildes ist bei Realisierung der geplanten Bebauung nicht zu umgehen. Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen werden der Erhalt und die Sicherung der Alt-Bäume festgesetzt sowie über baugestalterische Festsetzungen sichergestellt, dass sich die neue Bebauung ins Stadtbild einfügt.

Zusammenfassend steht aus Sicht der Belange von Natur und Umwelt den Planungen des Bebauungsplans bei Berücksichtigung der Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz nichts im Wege.

12 Artenschutz

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten

1. „...wild lebenden Tiere 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 ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ru-

hestätten 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.“

12.1. Bestand

Um die Auswirkungen der Planungen auf geschützte Arten zu untersuchen, wurde eine Potenzialanalyse für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse beauftragt (Dipl.-Biol. Karsten Lutz: Fledermausquartiersuche, faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung für den Bebauungsplan Eckernförde 55, Schleswiger Straße 3, Gutachten im Auftrag von Baugeschäft Udo Wagner, Tetenhusen, 15. Juli 2010).

Das Gutachten stellt fest, dass aufgrund ihrer Verbreitung in Schleswig-Holstein potenziell 9 Fledermausarten im Plangeltungsbereich vorkommen könnten. Realistisch zu erwarten sind laut Gutachten in den Gebäuden vor allem Zwerg- und Breitflügelfledermäuse. Diese Arten sind bekannt für ihre Vorkommen in Gebäuden des Siedlungsbereichs. Die anderen Arten können eventuell ebenfalls vorkommen, jedoch wären sie weniger wahrscheinlich.

Alle potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV (streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse) der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit auch nach § 7 BNatSchG streng geschützt.

Im Plangeltungsbereich besteht ein Potenzial für 23 Brutvogel-Arten. Es handelt sich um häufig vorkommende, nicht gefährdete Gehölzbrüter. Es kommen potenziell keine Arten vor, die nach Roter Liste Deutschlands (SÜDBECK et al. 2007) oder Schleswig-Holsteins (MLUR 2008) auf der Vorwarnliste verzeichnet sind oder gefährdet sind. Alle Arten haben in Schleswig-Holstein nach MLUR (2008) einen günstigen Erhaltungszustand.

12.2. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Auszüge aus dem Gutachten:

„In diesem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG behandelt. Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen. Es ist also festzustellen, ob eventuelle Verletzungen der Zugriffsverbote überwunden werden können.

Ein Verstoß gegen das Verbot liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Geht die Funktion der Lebensstätte dauerhaft verloren oder wird sie zeitlich begrenzt derart unterbrochen, dass dies für die Populationen der relevanten Arten nicht tolerabel ist, ist von einem Verbotstatbestand auszugehen. Kann die Lebensstätte als solche ihre Funktion bei einer Beschädigung weiter erfüllen, weil nur ein kleiner, unerheblicher Teil einer großräumigen Lebensstätte verloren geht, ohne dass dieses eine erkennbare Auswirkung auf die ökologische Funktion bzw. auf die Population haben wird, liegt kein Verbotstatbestand vor.“

Die Prüfung des Eintritts der Zugriffsverbote führt zu folgender Aussage:

„Dieses Verbot wird im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung (z.B. Rodung der Gehölze, Abriss der Gebäude) nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen (allgemein gültige Regelung § 34 [6] LNatSchG-SH). Da Fledermauswinterquartiere nicht vorkommen, können auch keine Fledermäuse getötet werden.

Sollte es zum Abriss im Sommerhalbjahr (April - Oktober) kommen, besteht die Gefahr dass Individuen von Fledermäusen im Tagesversteck getötet werden. Nach einer Überprüfung des Gebäudes auf Quartiere während des Sommerhalbjahres kann, bei Nichtbestehen solcher Quartiere, der Abriss auch in dieser Zeit erfolgen.“

Bezüglich des Eintritts des Störungsverbotes trifft das Gutachten folgende Aussage:

„Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da es sich um störungsgewohnte Arten des Siedlungsbereichs handelt. Die lokalen Populationen haben im Übrigen einen so guten Erhaltungszustand, dass selbst ein zeitweiliger Verlust eines Brutpaares nicht

zu einer Verschlechterung und damit zu einer erheblichen Störung im Sinne des § 44 führen würde. Störungstatbestände nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG treten durch das Bauvorhaben für die Fledermausfauna nicht ein.“

Zum Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten wird folgende Aussage getroffen:

„Potenzielle Fortpflanzungsstätten von Vogelarten werden zwar beschädigt, jedoch können die betroffenen Arten aufgrund der allgemeinen Landschaftsentwicklung ausweichen. Lebensstätten von Fledermäusen werden nicht beschädigt.“

Die Prüfung des Entnahmeverbotes geschützter Pflanzenarten entfällt, da keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vorkommen.

„Es ergeben sich somit aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG folgende notwendige Maßnahmen:

- *Keine Rodung der Bäume in der Brutzeit (allgemein gültige Regelung § 34 [6] LNatSchG-SH)*
- *Kein Abriss der Gebäude während des Sommerhalbjahres (April bis Oktober). Diese Maßnahme entfällt, wenn durch eine Überprüfung der Gebäude kurz vor dem Abriss der Nachweis erbracht wird, dass keine Fledermäuse im Gebäude aktuelle Quartiere haben.“*

Das Gutachten regt an, Maßnahmenflächen die im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlich sind, im Sinne der betroffenen Vogelarten zu gestalten und beispielsweise durch Schaffung von Strukturen (neue Gehölze, Knicks, halboffene Kulturlandschaft mit Säumen) adäquaten neuen Lebensraum zur Verfügung zu stellen.

Zusammenfassend kommt das Artenschutzrechtliche Fachgutachten zu folgender Einschätzung:

„Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten können einige vom Verlust einer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen sein, die jedoch zumindest langfristig ausweichen können, so dass die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Bei den potenziell vorhandenen Fledermäusen sind Tagesverstecke möglich. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG, Absatz 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) kann bzgl. dieser Arten vorliegen, wenn die Gebäude im Sommerhalbjahr abgerissen werden.

Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes liegen durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vor.“

13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

13.1. Erforderlichkeit

Das geplante Bauvorhaben stellt nach § 8 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt für die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen, aufgrund derer ein Eingriff in verschiedene Schutzgüter zu erwarten ist, die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG (entsprechend § 8a LNatSchG) vor.

Die geplante Wohnbebauung wird zu Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers, der Arten- und Lebensgemeinschaften und des Landschaftsbildes führen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung dieser Schutzgüter sind bei der Erstellung des Gesamtkonzeptes für das Planungsgebiet - wie oben beschrieben - so weit wie möglich vorgesehen worden. Der weitere Kompensationsbedarf ergibt sich aus den unvermeidlichen oder nicht weiter zu minimierenden Eingriffen.

13.2. Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt bestehen aus Überbauung und Versiegelung von Grundstücksflächen sowie Versiegelung von Erschließungsflächen auf teilweise bereits versiegelten Flächen sowie auf derzeit als Rasen genutzten Flächen. Die betroffenen Bereiche sind gemäß anzuwendendem Runderlass („Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten, 3. Juli 1998) als Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten.

Die Richtwerte des Runderlasses schreiben für den Ausgleich vollständig versiegelter Böden 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 land-

schaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich für das Plangebiet die in der folgenden Tabelle aufgeführte Kompensationsberechnung.

Tab.: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden

Eingriff	Gesamtfläche	Versiegelungs-/ festigungsgrad	Be-	Versieg. / Befest. Fläche
Wohngrundstücke	1.375 m ²	100 %		1.375 m ²
Flächenverbrauch f. Tiefgarage (versiegelt)	1.792 m ²	100 %		1.792 m ²
Geplante versiegelte Fläche				3.167 m²
Bereits vorhandene versiegelte Flächen				2.078 m²
Summe Eingriffsumfang Schutzgut Boden				1.089 m²

Gemäß dem anzuwendenden Runderlass beträgt durch die Berechnung mit dem Faktor 0,5 das **Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden 544 m²**.

Als Ausgleichsmaßnahme werden aus dem Ausgleichsflächenpool im Bereich des seit 13. August 1999 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 51 „Borbyer Hufe“ 544 m² der Sukzession zu überlassende Fläche abgebucht.

Diese Flächen sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 bereits planungsrechtlich als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und somit als Ausgleichsflächen gesichert (Ziel: Umwandlung von Ackerflächen zu Wald- und Sukzessionsflächen). Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Eckernförde.

13.3. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bei Umsetzung der Planungen finden Eingriffe in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften statt.

Für die Umsetzung der Planungen ist die Beseitigung einiger Gehölze erforderlich. Es müssen 4 Lärchen, 6 Laubbäume (2 Eschen, 2 Bergahorne, 1 Spitzahorn sowie eine Eiche) sowie kleinere Sträucher entfernt werden. Alle zu entfernenden Bäume fallen unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung.

Als Ausgleich ist die Ersatzpflanzung von 10 heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Hochstamm, 3xv., Stammumfang in 1 m Höhe 20-25 cm) auf städtischen Flä-

chen in der näheren Umgebung vorgesehen.

13.4. Schutzgut Wasser

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ist gem. Runderlass erreicht, wenn folgendes sichergestellt ist:

- die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers
- die Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser (gemäß der Technischen Bestimmung zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation ist das gesamte anfallende Niederschlagswasser als gering verschmutzt einzustufen) in naturnah gestalteten Regenwasserklär- und Regenrückhaltebecken

Eine Versickerung vor Ort ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht möglich.

Aufgrund der geringen Bedeutung der Grundwasserneubildung im Plangebiet ist keine Kompensation vorgesehen.

13.5. Schutzgut Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Gefährdungen erkennbar. Es sind also keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

13.6. Schutzgut Landschaftsbild

Die Festsetzungen zum Erhalt der Altbäume sowie zur gärtnerischen Nutzung nicht versiegelter Freiflächen sind ausreichend. Ein weiterer Kompensationsbedarf besteht nicht.

13.7. Gesamtbilanzierung

Für den Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften verbleibt gemäß Runderlass ein **Kompensationsdefizit von ca. 544 m²** sowie die Verpflichtung der **Neupflanzung von Gehölzen**.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden werden aus dem Ausgleichsflächenpool im Bereich des seit 13. August 1999 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 51 „Borbyer Hufe“ 544 m² der Sukzession zu überlassende Fläche abgebucht.

Diese Flächen sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 bereits planungsrechtlich als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und somit als Ausgleichsflächen gesichert (Ziel: Umwandlung von Ackerflächen zu Wald- und Sukzessionsflächen). Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Eckernförde.

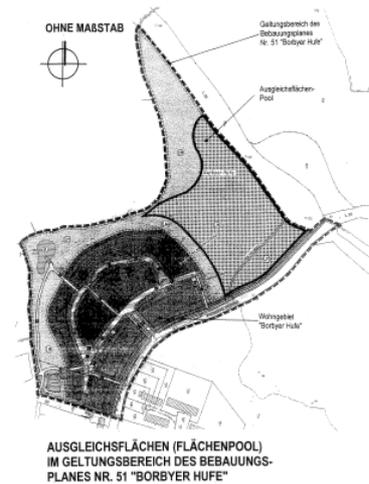


Abb.: Lage der Ausgleichsfläche

Als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften werden 10 standortgerechte, heimische Laubgehölze (Hochstamm, 3xv., Stammumfang 20-25 cm) in der näheren Umgebung auf städtischen Flächen gepflanzt.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Kostenübernahme werden im städtebaulichen Vertrag zwischen Erschließungsträger und der Stadt Eckernförde sichergestellt.

Stadt Eckernförde, den.....

.....
Bürgermeister