

STADT ECKERNFÖRDE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 35

„Mühlenberg“

Übersichtskarte (unter Verwendung eines Luftbildes von google-earth)



Begründung

Februar 2014

Planverfasser im Auftrag der Stadt Eckernförde:

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Alter Markt 12 | 18055 Rostock
Fon 0381.375678.0 | Fax 0381.375678.20

post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeiter:

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

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Planungserfordernis	4
3	Bestandsbeschreibung Plangebiet und Umgebung	5
4	Rahmenbedingungen	6
4.1.	Landesentwicklungsplan	6
4.2.	Regionalplan	6
4.3.	Landschaftsrahmenplan	6
4.4.	Landschaftsplan	6
4.5.	Flächennutzungsplan	7
4.6.	ISEK (2006)	8
5	Denkmalschutz	8
6	Immissionsschutz	9
6.1.	Verkehrslärm	9
6.2.	Gewerbelärm	10
7	Städtebauliche Zielsetzung und Konzeption	12
8	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	13
8.1.	Art der baulichen Nutzung	13
8.2.	Einzelhandel	14
8.3.	Maß der baulichen Nutzung	14
8.4.	Flächen für Nebenanlagen und Tiefgaragen	15
9	Begründung der grünordnerischen Festsetzungen	15
9.1.	Erhalt von Gehölzen	16
9.2.	Bepflanzungen	16
9.3.	Öffentliche Grünfläche	16
9.4.	Private Grünflächen	16
9.5.	Sichtschutzdreiecke	17
10	Begründung der gestalterischen Festsetzungen	17
10.1.	Dächer und Fassaden	17

10.2.	Werbeanlagen	17
11	Ver- und Entsorgung, Brandschutz	18
12	Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages	18
13	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	19
13.1.	Denkmale	19
13.2.	Archäologische Funde	19
13.3.	Schifffahrt	19
14	Berücksichtigung der Umweltbelange	20
14.1.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen	20
14.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	21
14.3.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden/das Wasser	22
14.4.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Klima und Luft	22
14.5.	Umweltbezogene Auswirkungen auf die Landschaft	23
14.6.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	23
15	Artenschutz	23
15.1.	Bestand und Bewertung	23
15.2.	Konflikte von artenschutzrechtlicher Relevanz	24
15.3.	Artenschutzrechtliche Beurteilung	24
15.4.	Artenschutz-Maßnahmen	25
16	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen	26
17	Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan	27

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Flur 7 der Gemarkung Borby im westlichen Teil des Stadtteils Borby zwischen der Straße Mühlenberg, der Bergstraße, der Straße Vogelsang und dem Streckenbachsgang und schließt die Stadtparkfläche zwischen Bergstraße und Vogelsang mit ein.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 106 und 107 (Landratspark, Stellplatzanlagen Mühlenberg und aufgelassener Garten einschließlich Kiosk) und eine kleine Teilfläche des Flurstücks 14/3 (Park- und Grünfläche östlich des ehemaligen Kreishauses).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bergstraße
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 107 (Landratspark)
- im Süden durch die nördliche Begrenzungslinie der Straße „Vogelsang“, durch die Grenzen des Grundstücks Vogelsang 8 (Flurstück 13) und durch die nördliche Abgrenzung des Streckenbachsganges
- im Westen durch die östliche Begrenzungslinie der Straße „Mühlenberg“ und durch die südliche und westliche Grenze des Flurstücks 14/3 sowie deren gradlinige Verlängerung, die in ca. 4,50 m Abstand parallel zum Kreishaus bis zur Bergstraße verläuft.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von 0,67 ha.

2 Planungserfordernis

Nach dem Eigentumsübergang des ehemaligen Kreishauses einschließlich zugehöriger Stellplatzanlage und Landratspark an einen Investor hatten sich die Entscheidungsgremien der Stadt für eine Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung am Mühlenberg und für die Sicherstellung der öffentlichen Nutzung des Parks ausgesprochen. Zu diesem Zweck hatte die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde am 13.12.2011 zunächst die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Mühlenberg“ beschlossen. Um die Planungsabsichten der Stadt zu sichern, wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Im Vorwege der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Rahmen einer städtebaulichen Vorstudie unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes und der Blickbeziehungen zum Hafen eine zweiteilige Neubebauung mit maximal drei Geschossen und einer Gebäudehöhe von höchstens 9,00 m über Geländeoberkante als verträglich beurteilt.

Da die Stadt Eckernförde in dieser besonderen Lage eine hochwertige städtebauliche und architektonische Qualität wahren möchte, wurde in Zusammenarbeit mit dem Investor ein konkurrierendes Gutachterverfahren für die geplante Wohnbebauung mit drei Architekturbüros durchgeführt. Das Ergebnis dieses Verfahrens wurde im Januar 2013 festgestellt. Der hochbauliche Entwurf, der die genannten städtebaulichen Vorgaben der Stadt weitestgehend erfüllt und zudem durch besondere Gestaltungsqualitäten hervorsteicht, soll durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden.

Gemäß § 12 BauGB hat der Investor am 04.12.2012 einen Antrag zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Errichtung von Eigentumswohnungen an der Straße Mühlenberg gestellt. Um dem Begehren des Investors zu folgen, ist das bereits eingeleitete Bauleitplanverfahren umgestellt worden, d. h. zunächst wurden die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Mühlenberg“ und der Satzungsbeschluss für die Veränderungssperre im Plangebiet aufgehoben und nachfolgend der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Mühlenberg“ gefasst. Da die Planung sich auf das konkrete Vorhaben zur Errichtung von zwei Wohnungsneubauten beschränkt, wird der Plangeltungsbereich durch Herausnahme der vorhandenen Gebäude am Mühlenberg angepasst.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 die Voraussetzungen eines Planes der Innenentwicklung und die Kriterien des § 13 a (1) BauGB (die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m², es wird kein Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet, dass eine UVP auslöst) erfüllt, kann er daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dadurch entfallen die Verpflichtung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, zur Umweltprüfung und zur Abfassung eines Umweltberichts einschließlich des Monitoring sowie das Erfordernis zum Ausgleich der Eingriffe.

3 Bestandsbeschreibung Plangebiet und Umgebung

Der Plangeltungsbereich gliedert sich in zwei Bereiche. Der östliche Teil des Plangebietes wird von dem denkmalgeschützten Landratspark eingenommen, der insbesondere durch seinen wertvollen Großbaumbestand besticht. Durch den Landratspark führt eine Fußwegeverbindung von Nord nach Süd.

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes befinden sich Parkplätze sowie ein aufgelassener Garten und ein nicht mehr betriebener Kiosk. Auch diese Flächen werden von

schützenswerten Großbäumen gerahmt.

Das nähere Umfeld des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist geprägt durch Wohnnutzung, durch Praxen und Räume für freiberuflich Tätige und durch Gewerbebetriebe (Steinmetzbetrieb, Tankstelle mit Waschanlage und Tankstellen-Shop).

Die zu bebauende Fläche befindet sich auf einer in der letzten Weichsel-Eiszeit entstandenen Randmoräne und wird deshalb vom Hafen und anderen Standorten im Innenstadtbereich wahrgenommen.

Vom Plangebiet aus ergibt sich aufgrund der Hangsituation ein Ausblick auf den Hafen und die Innenstadt.

4 Rahmenbedingungen

4.1. Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan ist Eckernförde als Mittelzentrum dargestellt. In verkehrlicher Hinsicht werden die B 76 und B 203 sowie die Bahnstrecke Kiel-Flensburg dargestellt.

4.2. Regionalplan

Über den Landesentwicklungsplan hinausgehend stellt der Regionalplan das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet dar. Des Weiteren wird ein regional oder überregional bedeutsamer Hafen und ein größerer Sportboothafen dargestellt.

4.3. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 stellt weiter östlich anschließend ein Wasserschongebiet dar.

4.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt den westlichen Teilbereich des Plangeltungsbereiches als Siedlungs- und Verkehrsfläche dar. Der östliche Teilbereich wird als Parkanlage dargestellt.



Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

4.5. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche bzw. als Park dargestellt. Da die Voraussetzung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB erfüllt sind, erfolgt die Aktualisierung des Flächennutzungsplans im Zuge der Anpassung. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die städtebaulich - baulichen Entwicklungsziele gewahrt sind.

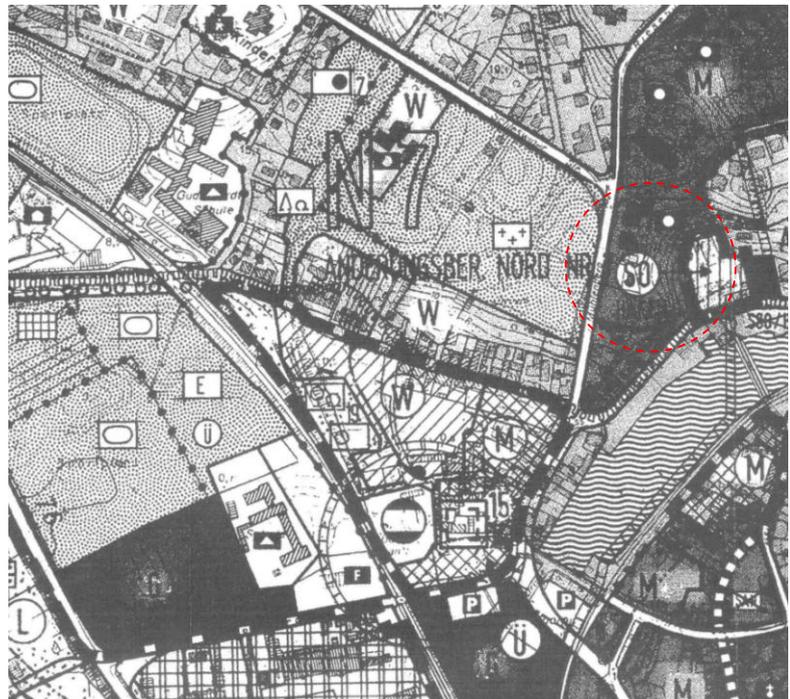


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.6. ISEK (2006)

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eckernförde bildet der in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches liegende Innenstadtbereich das zentrale Handlungsfeld. Hier befinden sich die überörtlichen Funktionen der Stadt. Folgende Entwicklungsziele für den Innenstadtbereich, die am Rande den Plangeltungsbereich betreffen, werden genannt:

- Stärkung der Innenstadt in ihren zentralen und überörtlichen Funktionen (Mittelzentrum) durch Sicherung und Weiterentwicklung dieser Funktionen
- Behebung städtebaulicher Mängel und Missstände in baulicher und funktionaler Hinsicht, z. B. Entwicklung von Brachflächen und Umnutzung von Gebäuden unter der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
- Entwicklung und Realisierung von markanten und attraktiven „Leuchtturm-Projekten“ an den Scharnierstellen des Entwicklungsbereichs im Norden (Hafenspitze, Rundspeicher, Stadthafen, Noor-Übergang) und Süden (Bauschule, Exer-Parkplatz)
- Stärkung des Einkaufs- und Freizeitbereiches Innenstadt – Hafen – Noor

5 Denkmalschutz

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Umgebungsreich des eingetragenen Kulturdenkmals gemäß § 7 (1) 3 DSchG „Ehemaliges Kreishaus“ Mühlenberg 12. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist zu der vorliegenden Planung beteiligt worden und hat – vorbehaltlich der Material- und Farbwahl der geplanten Gebäude - denkmalrechtliche Bedenken zurückgestellt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der alte Landratspark. Dieser ist auf Grund einer Übergangsregelung des aktuellen DSchG (§ 31) denkmalgeschützt. Die Beseitigung und Veränderung des Parks ist mit Ausnahme von Pflegemaßnahmen unzulässig. Die untere Denkmalschutzbehörde kann Ausnahmen zulassen.

Die Grenzen des denkmalgeschützten Parks gehen über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans hinaus.

6 Immissionsschutz

6.1. Verkehrslärm

Auszug:

„Schallgutachterliche Beratung im Rahmen der städtebaulichen und umweltplanerischen Vorstudie im Zusammenhang der geplanten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Mühlenberg in Eckernförde“, WVK Neumünster 25.09.2013

Zur Einschätzung der Schallemissionen aus Verkehrslärm auf die geplante Bebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 35 wurde die Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 58 „Gebiet nördlich des Pferdemarktes“ der Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH vom 13.11.2009 herangezogen.

Im Zuge dieser Untersuchung wurden die Beurteilungspegel für die entlang des Mühlenbergs (L 27) liegenden Gebäude Mühlenberg Nr. 1, 3 und 5 berechnet, so dass die dort ermittelten Ergebnisse auf den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 35 übertragbar sind. Das Gebäude Mühlenberg Nr. 5 liegt am nächsten zum Geltungsbereich des geplanten vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 35, so dass die Einschätzung anhand der hierfür berechneten Ergebnisse durchgeführt werden kann. Für dieses Gebäude wurden Beurteilungspegel für die straßenzugewandte Fassade von 70 dB(A) tags und von 59 dB(A) nachts berechnet; dies entspricht dem Lärmpegelbereich V der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 45$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen. In diesen Beurteilungspegeln ist der Zuschlag der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen in Höhe von 2 dB(A) für die Lichtsignalanlage Mühlenberg (L 27 / Vogelsang (L 26) enthalten.

Da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 35 einen Abstand von 80 m zur Lichtsignalanlage aufweist, beträgt dieser Zuschlag noch 1 dB(A), so dass von einem Beurteilungspegel von 69 dB(A) tags und von 58 dB(A) nachts an einer Baugrenze im Abstand von ca. 8,0 m von der Fahrbahnachse ausgegangen werden kann. Entsprechend der DIN 4109 entspricht dies ebenfalls dem Lärmpegelbereich V mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 45$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Zur Vermeidung der Festsetzung vom Lärmpegelbereich V und zur Vermeidung von erhöhten Baukosten zur Herstellung der Außenbauteile mit dem erforderlichen Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 45$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen wird die Anordnung der Baugrenze in einem

Abstand von 12,0 m gemessen von der Fahrbahnachse des Mühlenberges (L 27) erforderlich.

Unter Einhaltung der vorgeschlagenen Baugrenze im Abstand von 12,0 m zur Fahrbahnachse ist bei Anordnung schutzbedürftiger Räume zum Mühlenberg (L 27) hin passiver Lärmschutz an den straßenseitigen und senkrecht zu diesen angeordneten Stockwerkseiten aller Geschosse entsprechend des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 mit dem erforderlichen Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 40$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen vorzusehen. An den vom Mühlenberg (L 27) abgewandten Stockwerkseiten ist der Lärmpegelbereich III mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 35$ dB ausreichend. Für Büroräume ist das erforderliche Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ um 5 dB geringer; für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien um 5 dB höher.

6.2. Gewerbelärm

Auszug:

„Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 35 „Mühlenberg“, Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach TA Lärm, WVK Neumünster 01.10.2013

Ausgangssituation

In der Stadt Eckernförde ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 geplant. Hierbei ist die Zulässigkeit von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) angestrebt.

Der Geltungsbereich liegt im Einflussbereich von Straßenverkehrslärm des Mühlenbergs (L 27). Ebenso liegt der vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 35 im Einflussbereich von Gewerbelärm durch den südlich der Planung vorhandenen Steinmetzbetrieb Kranz.

Mit dieser lärmtechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen des Gewerbelärms des Steinmetzbetriebes Kranz auf die zukünftige Wohnbebauung darzulegen und bei Bedarf Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Bebauung zu bestimmen. Die Betrachtung von Verkehrslärm ist nicht Bestandteil dieser Untersuchung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die berechneten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zu vergleichen. Bei bestehenden gewerblichen Anlagen verweist die DIN 18005 auf die TA Lärm, so dass die lärmtechnischen Berechnungen und Beurteilungen nach der TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 erfolgen.

Ergebnisse der lärmtechnischen Berechnung

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung wird der vorhandene Steinmetzbetrieb Kranz als Zusatzbelastung im Sinne der TA Lärm sowie die südlich des Betriebsgrundstückes liegende Tankstelle als Vorbelastung berücksichtigt.

Unter der Berücksichtigung der genannten Schallquellen sowie der Schließung der Belüftungslücke an der Nordwand der Überdachung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

Zur Ermöglichung zukünftiger Erweiterungen des Steinmetzbetriebes wird nach Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt und ländliche Räume in Flintbek und der Stadt Eckernförde eine Unterschreitung des Immissionsrichtwertes im Beurteilungszeitraum TAG um 3 dB(A) angestrebt. Dadurch ist die Verdoppelung der jetzigen Arbeitsvorgänge bei gleichzeitiger Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der durch den B-Plan Nr. 35 geplanten Wohnbebauung möglich.

Es wurden vier Lärmschutzvarianten erarbeitet, die die Unterschreitung des Immissionsrichtwertes im Beurteilungszeitraum TAG um mindestens 3 dB(A) gewährleisten.

- Variante 1: Verlängerung der vorhandenen Überdachung
- Variante 2: Lärmschutzwand auf Betriebsgebäude des Steinmetzbetriebes zum Betriebshof
- Variante 3: Lärmschutzwand auf Betriebsgebäude zum Streckenbachsgang
- Variante 4: Schließung der offenen Seite der Überdachung

Empfehlung

Unter der Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm des Steinmetzbetriebes Kranz bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 35, wenn die Belüftungslücke in der Außenwand zum Streckenbachsgang geschlossen wird.

Zur Würdigung des Bestandsschutzes ist die Möglichkeit einer Entwicklung des Steinmetzbetriebes Kranz einzuräumen. Daher wird die Umsetzung der Lärmschutzvariante 4: Schließung der offenen Seite der Überdachung empfohlen. Sie stellt den wirksamsten Lärmschutz mit der Unterschreitung des Immissionsrichtwertes TAG um mindestens 5 dB(A) bei geringem Eingriff in den Bestand dar. Die Höhe der Betriebsgebäude wird beibehalten, so dass kei-

ne negativen Beeinträchtigungen der geplanten Bebauung resultieren. Auch bei einer Verdoppelung der Arbeitsvorgänge sind in dieser Variante noch umfangreiche Reserven vorhanden, so dass eine nahezu Verdreifachung der Arbeitsvorgänge möglich wird.

Bei der Umsetzung der Variante 4 sind folgende Randbedingungen sicherzustellen:

- Schließung der Lüftungslücke an der Nordfassade der Überdachung zum Streckenbachsgang.
- Sicherstellung einem Schalldämmmaß von mind. 20 dB für die zu schließende Seite der Überdachung.
- Während der Meißel- und Sägearbeiten ist das Tor geschlossen zu halten.

Den Empfehlungen der dargestellten schalltechnischen Untersuchung wird in Gänze und im Konsens der Beteiligten gefolgt. Die Maßnahmen werden Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen.

7 Städtebauliche Zielsetzung und Konzeption

Die zu bebauende Fläche befindet sich auf einer in der letzten Weichsel-Eiszeit entstandenen Randmoräne und wird deshalb vom Hafen und anderen Standorten im Innenstadtbereich wahrgenommen. In dieser besonderen Ortslage soll die geplante Neubebauung einen Übergang zwischen den repräsentativen historischen Verwaltungsgebäuden im Norden und den kleinteiligen gewachsenen Bebauungsstrukturen im Süden des Quartiers schaffen und sich verträglich in die Stadtsilhouette einfügen. Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es, durch Begrenzung der Gebäudeabmessungen und durch qualitätsvolle Architektur eine der innenstadtnahen Lage und dem besonderen Ortsbild entsprechende Neubebauung sicherzustellen. Unter Beachtung der städtebaulichen Vorgaben wird der im Rahmen des konkurrierenden Gutachterverfahrens präferierte Entwurf Gegenstand der Vorhabenplanung und damit verbindlich festgelegt.

Bei der Realisierung der geplanten Wohnungsneubauten wird besonderer Wert auf die Erhaltung des vorhandenen sehr schützenswerten Baumbestandes an der Straße „Mühlenberg“ und auf Fortbestand des Walles gelegt. Dieser Wall ist als Grünstreife zwischen dem öffentlich genutzten Park und den vorgesehenen privaten Wohngrundstücken in seinem Fortbestand zu sichern, in die Topografie darf deshalb nicht eingegriffen werden. Der angrenzende Park soll in seiner Erholungsfunktion bestehen bleiben und

über den Durchführungsvertrag in seinen tatsächlichen Nutzungsgrenzen für die Öffentlichkeit gesichert werden.

Der ruhende Verkehr für die geplanten Eigentumswohnungen wird in einer Tiefgaragenanlage mit Zufahrt vom Mühlenberg untergebracht. In dieser sind auch Stellplätze für das ehemalige Kreishaus nachzuweisen.

8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Das geplante Wohngebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund des Vorhabenbezuges wird eine weitergehende Differenzierung vorgesehen.

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (siehe Einzelhandel),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 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 vorhandenen und geplanten Wohngebietes abgestimmten Nutzungskatalog vorzugeben und damit dem Vorhabencharakter gerecht zu werden.

8.2. Einzelhandel

Entsprechend des Branchenkonzeptes des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Eckernförde aus dem Jahr 2009 wird zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche die Größe der Verkaufsflächen, welche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen, auf 200 m² begrenzt. Ebenfalls zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche werden die nach der „Eckernförder Sortimentsliste“ zentrenrelevanten Sortimente mit Ausnahme der innerhalb dieser Kategorie nahversorgungsrelevanten Sortimente ausgeschlossen.

8.3. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche (GR) / überbaubare Flächen / Bauweise

Da im Vorfeld der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine differenzierte Diskussion bezüglich der Einfügung der Baukörper, der Höhenentwicklung und des Schutzes der Bäume stattfand, sollen diese Vorgaben weitestgehend durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt werden. Städtebaulich ist in diesem Fall die Lage der Bauflächen von größerer Bedeutung als eine vergleichbar abstrakte Festsetzung einer GRZ. Die festgesetzten maximalen Grundflächen entsprechen daher dem bereits in den Vorüberlegungen definierten und durch Baugrenzen gesicherten Baufeldern. Weitergehende Bebauungsmöglichkeiten oder Flexibilisierungen der Bebauungsmöglichkeiten sind ausdrücklich nicht beabsichtigt. Zur Gewährleistung des Erscheinungsbildes des zugrundeliegenden Entwurfes ist lediglich für Balkone und Erker eine je nach Fassadenseite differenzierte maximale Überschreitung der Baugrenzen festgesetzt, so dass in jedem Falle der Schutz der zur Erhaltung festgesetzten Bäume gewährleistet ist.

Aufgrund der klar definierten zwei Baufelder, die eine durchgehende riegelartige Bebauung entlang des Mühlenberges ausschließen und des beabsichtigten Erscheinungsbildes der Neubebauung ergibt sich zwangsläufig die festgesetzte offene Bauweise.

Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Geschossigkeit folgt dem Ergebnis des Gutachterverfahrens bzw. der dazugehörigen Vorüberlegungen. Der darin ausgesuchte Entwurf qualifiziert sich in besonderem Maße durch seine differenzierte Auseinandersetzung mit dem Ort bzw. der städtebaulichen Situation. Die Ausgewogenheit des Entwurfes zeigt sich auch in der Höhenentwicklung bzw. der Geschossigkeit

des Gebäudes im Zusammenspiel mit der Dachform. Es ist daher folgerichtig, diese Parameter, also auch die Geschossigkeit, entsprechend des hochbaulichen Entwurfes festzusetzen, um ein harmonisches Einfügen in das bebaute Umfeld sicherzustellen.

Aufgrund des vorhandenen Gefälles des Geltungsbereiches erfolgt eine exakte Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen als NN-Höhen.

8.4. Flächen für Nebenanlagen und Tiefgaragen

Entsprechend des zugrundeliegenden hochbaulichen Entwurfes werden Flächen für die vorgesehene Tiefgarage und die Festlegung des Ein- und Ausfahrtbereiches, sofern diese außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, festgesetzt. Ausschließlich zur Errichtung der Tiefgarage, der darin enthaltenen Abstellräume und der Zuwegungen, sofern diese außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen zulässig.

Innerhalb der Tiefgarage ist zudem die Unterbringung von ca. 8 Stellplätzen für das Grundstück Mühlenberg Nr. 12 zulässig. Diese Stellplätze waren auf der bisherigen Stellplatzanlage, die nunmehr zugunsten der Bebauung entfällt nachgewiesen.

9 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

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

Grünordnerisches Ziel für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen vornehmlich dem Erhalt des Landratsparks und dem Erhalt des wertvollen Großbaumbestandes, sowie zur Vermeidung von Eingriffen in die vorhandene Topographie.

9.1. Erhalt von Gehölzen

Im Plangebiet befinden sich einige stadtbildprägende Großbäume, die als zu erhalten festgesetzt werden. Diese Bäume sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Während der Bauphase ist durch regelmäßige Kontrollen durch einen Baumsachverständigen der Schutz der Bäume zu gewährleisten.

9.2. Bepflanzungen

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,25 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

Als Ersatz für zu fällende Bäume sind 4 neue Bäume in unmittelbarer Nähe innerhalb der Fläche des Landratsparks vorzunehmen. Als Ausgleich für Beeinträchtigungen der Brutvögel sind 8 Obstbäume auf einer städtischen Fläche zu pflanzen.

Die Baumstandorte sind in einem nachgeordneten denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen.

9.3. Öffentliche Grünfläche

Der denkmalgeschützte Landratspark ist in seinen jetzigen Nutzungsgrenzen dauerhaft zu sichern und zu erhalten und wird diesem Ziel entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Um die charakteristische Topographie dieses historischen Parks auf Dauer zu sichern, wird festgesetzt, dass das Relief unverändert bleiben muss.

9.4. Private Grünflächen

In den Randbereichen des denkmalgeschützten Landratsparks werden zwei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abschirm- und Begleitgrün“ festgesetzt, die dazu dienen, den Landratspark von angrenzenden Nutzungen abzusichern.

Die private Grünfläche, die an die geplante neue Wohnbebauung im ehemaligen Kreishaus angrenzt, soll entsprechend der Gestaltung des Landratsparks als Rasenfläche angelegt und gepflegt werden.

Auf der privaten Grünfläche (Wall) zwischen Neubebauung und Park soll eine abschirmende Pflanzung mit Sträuchern ermöglicht werden.

Eingriffe in den Park (z. B. Neupflanzungen) bedürfen eines nachgeordneten denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

9.5. Sichtschutzdreiecke

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche des Sichtdreieckes bauliche Nutzungen ausgeschlossen, sowie Bepflanzungen die über eine Wuchshöhe von 0,80 m hinausgehen, mit Ausnahme von Bäumen, unzulässig.

10 Begründung der gestalterischen Festsetzungen

10.1. Dächer und Fassaden

Ziel der Festsetzungen ist es, die wesentlichen Qualitäten des zugrundeliegenden hochbaulichen Entwurfes zu sichern, da dieser Entwurf sich im besonderen Maße mit der städtebaulichen Einfügung in die besondere Situation des Ortes auszeichnet.

Aufgrund der Höhenlage und der Fernwirkung der Bebauung werden an diesen Bereich besondere gestalterische Anforderungen gestellt. Die Festsetzungen dienen einerseits der angestrebten Einfügung der Neubebauung, andererseits setzen sie sich differenziert mit den Vorgaben aus dem städtebaulichen Konzept auseinander. Insbesondere bezüglich der Höhenentwicklung im Zusammenspiel mit der Topographie sowie der Baumkulisse und der damit verbundenen Fernwirkung zum Hafen wird Rechnung getragen. Zudem stellt die festgesetzte Materialwahl auf den Umgebungsschutzbereich der angrenzenden Denkmäler ab und sichert die gestalterische Einfügung in die Umgebung.

Die Festsetzung von Gründächern für Garagen, Carports und weitere Nebengebäude dient ökologischen Zielen (Verringerung Oberflächenwasserabfluss, Vergrößerung Vegetationsflächen, Verringerung Aufheizung, Schaffung von Mikrolebensräumen).

10.2. Werbeanlagen

Die Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen erfolgen in Anlehnung an die Satzung der Stadt Eckernförde. Die Satzung der Stadt sieht unterschiedliche Gebietstypen mit unterschiedlicher Regelungsintensität vor. Der entsprechende Gebietstyp wurde hier herangezogen und als Grundlage der Festsetzungen genommen. Abweichungen von der Werbeanlagensatzung der Stadt Eckernförde ergeben sich aus der städtebaulichen Zielsetzung einer qualitätsvollen Architektur und Gestaltung an einer stark befahrenen Straße und dem geringen Erfordernis für Werbung innerhalb des Wohngebietes.

11 Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die in der anliegenden Straße „Mühlenberg“ vorhandenen und ausreichend dimensionierten Leitungsnetze.

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

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – und W 331 – Hydrantenrichtlinie – sicherzustellen. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW – Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 80 – 100 m angesehen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Abstände der Hydranten aufgrund der Struktur des Rohrnetzes größer als 100 m sind. Die freiwillige Feuerwehr, die am Verfahren beteiligt wurde sieht die Löschwasserversorgung als ausreichend gesichert an.

12 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages

Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages die zur Sicherung der städtebaulichen Ziele vereinbart wurden dargestellt:

- Dauerhafte Sicherung von 8 Stellplätzen für Eigentümer bzw. Mieter des „Alten Kreishauses“, Mühlenberg 12 durch Eintragung einer entsprechenden Baulast.
- Kostenübernahme für die Planungen.
- Vereinbarung zum zeitlichen Abschluss der Maßnahmen.
- Sicherung der notwendigen Maßnahmen zum Erhalt prägender Bäume, insbesondere der Bäume entlang des Mühlenberges unter Hinzuziehung eines Baumfachverständigen.
- Sicherung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen.
- Sicherung der Pflanzung von 8 Obstbäumen auf einer städtischen Fläche.
- Sicherung der aus dem Lärmgutachten resultierenden lärmtechnischen Maßnahmen.

13 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

13.1. Denkmale

Der als Kulturdenkmal nach § 31 Denkmalschutzgesetz bewertete Landratspark ist als nachrichtliche Übernahme im Plan dargestellt. Der geschützte Park geht über die Grenzen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes hinaus.

13.2. Archäologische Funde

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

13.3. Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

14 Berücksichtigung der Umweltbelange

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wird, entfällt die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 stellt weiter östlich anschließend ein Wasserschongebiet dar.

Der Landschaftsplan stellt den westlichen Teilbereich des Plangeltungsbereich als Siedlungs- und Verkehrsfläche dar sowie den historischen Landratspark als Parkanlage. Dieser bleibt in dieser Funktion erhalten.

Insofern entspricht die vorliegende Planung den Zielen des Landschaftsplans.

14.1. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Wohnnutzung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit keine Wohnungen. Im näheren Umfeld findet entlang der Straße Mühlenberg Wohnnutzung statt. Von der geplanten Wohnbebauung gehen keine Gefährdungen durch mögliche Emissionen aus, die Auswirkungen auf angrenzende Bereiche haben könnten.

Allerdings befindet sich die zukünftige Wohnbebauung im Einflussbereich mehrerer Emissionsquellen: näher durch schalltechnische Stellungnahmen geprüft wurden die Emissionen durch Verkehr sowie mögliche Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm.

Hinsichtlich des Verkehrslärms ist die Einhaltung eines Abstandes der Baugrenze von 12 m zur Fahrbahnachse des Mühlenberges (L 27) erforderlich zur Vermeidung der Festsetzung des Lärmpegelbereiches V und zur Vermeidung von erhöhten Baukosten zur Herstellung der Außenbauteile mit dem erforderlichen Schalldämmmaß von $R'_{w..} = 40$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Der Abstand von 12 m wird in der Planung berücksichtigt. Die erforderlichen Schalldämmmaße werden textlich festgesetzt, so dass eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin hat eine lärmtechnische Überprüfung hinsichtlich Gewerbelärm stattgefunden, in der die Tankstelle am Mühlenberg sowie der südlich des Plangebietes ansässige Steinmetz-Betrieb betrachtet worden sind. Die Prüfung hat

ergeben, dass eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ohne Einschränkungen möglich ist.

Erholung

Der Landratspark hat eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Erholung im innerstädtischen Bereich. Da der Park als Grünfläche gesichert wird und weiterhin der Öffentlichkeit in unveränderter Form zugänglich bleibt, ergibt sich keine Verschlechterung des Erholungswertes.

14.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Biotopstrukturen - Bestand und Bewertung

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Parkplatzanlage, an der sich zur L27 hin eine Baumreihe (Roteichen, Stammdurchmesser 50-70 cm) mit Sträuchern anschließt. Im Nordosten des Parkplatzes befindet sich eine verwilderte Gartenanlage mit einer Fichte, jüngeren Linden, Ziergehölzen u.a. Gehölzen.

Im Süden schließt sich ein weiterer verwilderter Garten mit 4 Apfelbäumen (Stammdurchmesser 20-40 cm), Gehölzjungwuchs und Brombeergebüsch an. Im Südwesten der geplanten Flächeninanspruchnahme befindet sich ein geschlossener Kiosk mit schadhaftem Flachdach.

Im Osten des Geltungsbereichs liegt der Landratspark. Es handelt sich hier um eine Rasenfläche mit Bäumen unterschiedlichen Alters (Ahorn, Kirsche, Kastanie, Linde, Vogelbeere, Esche, Buche). Östlich des Kutscherhauses befindet sich im Nahbereich der geplanten Bebauung eine besonders mächtige Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 1,5 m, nördlich daneben auch eine alte Eibe (Stammdurchmesser ca. 60 cm).

Von hoher Bedeutung im Plangeltungsbereich sind die Altbaumbestände am Mühlenberg und innerhalb des Landratsparks, die durch Erhaltungsfestsetzungen dauerhaft in ihrem Bestand gesichert werden.

Ebenfalls eine hohe Bedeutung als Lebensraum besitzt der Landratspark, auch hier ist der alte Baumbestand qualitätsgebend. Der Landratspark bleibt in seiner jetzigen Ausprägung bestehen.

Faunistisches Potenzial

Wertgebende Lebensraumstrukturen sind die vorhandenen Großbäume, die ein hohes Potenzial für Fledermäuse und Brutvögel besitzen.

Ein beauftragtes Fachgutachten stellt das potenzielle Vorkommen von 7 Fledermausarten sowie das potenzielle

Vorkommen von 26 Brutvogelarten fest.

Siehe dazu Kapitel 14 Artenschutz.

Umweltbezogene Auswirkungen
des Vorhabens

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung ist die Entfernung einiger Gehölze erforderlich. Es handelt sich um eine Fichte, einen Lebensbaum, eine Linde, zwei Eichen sowie vier Obstbäume.

Die Gehölzrodungen sowie der geplante Abriss des Kiosks führen zu Konflikten mit potenziell hier vorkommenden Fledermaus- und Brutvogelarten.

Das Fachgutachten kommt zusammenfassend zu der Einschätzung, dass bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotsstatbestände des geltenden Artenschutzes berührt werden. Siehe dazu Kapitel 15 Artenschutz.

Grünordnerische Maßnahmen
zur Vermeidung und Minderung

- Erhalt von Einzelbäumen
- Ersatzpflanzungen: als Ersatz für die zu fällende Eiche und die Linde werden 2 Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*) und 2 Stieleichen (*Quercus robur*) (jeweils mind. 20 - 25 cm, 4x verpfl.) im grundstücksnahen Teil des angrenzenden Bürgerparks gepflanzt.

14.3. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden/das Wasser

Der natürlich anstehende Boden ist im westlichen Teil des Plangeltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Verdichtung bereits stark anthropogen überformt.

Durch die bereits vorhandene Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Eine Grundwasserbildung ist in diesem Bereich nicht möglich.

Der weitgehend unbelastete Boden im Landratspark wird durch die Planung nicht berührt.

14.4. Umweltbezogene Auswirkungen auf Klima und Luft

Das Klima in Eckernförde ist ozeanisch geprägt. Das Temperaturmittel liegt im Januar bei +0,5° C, im Juli bei +16° C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 800 mm/Jahr, die mittlere Windstärke beträgt 3 Bft.

Da die Planungen keine weiteren Flächenversiegelungen vorsehen als bereits vorhanden, ist keine Beeinflussung des Stadtklimas zu erwarten.

Durch die Festsetzungen für die Erhaltung von Gehölzen

werden Aufheizeffekte und die Verringerung der Luftfeuchte minimiert.

14.5. Umweltbezogene Auswirkungen auf die Landschaft

Das Stadtbild im Plangeltungsbereich ist durch die historische Bausubstanz sowie die ortsbildprägenden Großbäume bestimmt.

Da die ortsbildprägenden Bäume weitgehend erhalten bleiben und auch weiterhin eine raumbildende Kulisse zum Mühlenberg hin und auch innerhalb der Stadtsilhouette bilden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu erwarten.

14.6. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Umgebungsbereich des eingetragenen Kulturdenkmals „Ehemaliges Kreishaus“ Mühlenberg 12. Gemäß § 9 (1) 3. DSchG. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist zu der vorliegenden Planung beteiligt worden und hat –vorbehaltlich der Material- und Farbwahl der geplanten Gebäude- denkmalrechtliche Bedenken zurückgestellt.

Der Landratspark ist als Kulturdenkmal gemäß § 31 DSchG eingetragen. Sofern die Neuplanung nicht in die historische Parkanlage eingreift und die Topographie unverändert belassen wird, werden auch hier denkmalrechtliche Bedenken zurückgestellt.

15 Artenschutz

15.1. Bestand und Bewertung

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben:

*Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 35 der Stadt Eckernförde
Bauvorhaben am Mühlenberg
Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung - BBS Büro Greuner-Pönicke, 14.02.2013*

Das Gutachten ermittelt auf Basis einer Potenzialanalyse den potenziellen Bestand der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien und weiterer Arten und prüft mögliche Konflikte hinsichtlich des geltenden Artenschutzrechts.

Fledermäuse

Das Gutachten stellt das potenzielle Vorkommen von 7 Fledermausarten fest. Für vier Arten sind geeignete Quartierstrukturen vorhanden. Es sind keine Winter- oder Wochenstubenquartiere zu erwarten, aber einige der vorhandenen Bäume weisen geeignete Höhlen, Nischen und Spalten auf, die für Tagesverstecke und Balzquartiere geeignet sind. Ein Quartierpotenzial besitzt auch der Kiosk.

Brutvögel

Im Plangebiet ist das potenzielle Vorkommen von 26 Brutvogelarten möglich, von denen keiner einer Kategorie der roten Liste zugeordnet ist. Alle Populationen der potenziell vorkommenden Vogelarten befinden sich in einem günstigen Erhaltungszustand.

Amphibien

Im Plangebiet ist das Vorkommen der Erdkröte sowie der Waldeidechse möglich, allerdings sind keine bedeutsamen Fortpflanzungsstätten vorhanden.

15.2. Konflikte von artenschutzrechtlicher Relevanz

Durch die Entfernung einiger Gehölze und den Abriss des Kiosks kann es zu Verlusten von Sommerquartieren von Fledermäusen sowie von Brutplätzen für Vögel kommen. Sollten die Rodungen während der Brutzeit oder während der sommerlichen Nutzungszeit von Tagesquartieren erfolgen, kann es zu Tötungen kommen.

15.3. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die Planung darf nicht gegen § 44 (1) BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten
- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten
- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur.

Das Gutachten kommt zu folgender Gesamteinschätzung:

„Die vorangegangenen Ausführungen zeigen, dass für das geplante Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte für Gehölzbrüterarten und Fledermäuse zu erwarten sind. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG wird durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen vermieden. Dazu zählen Regelungen der Zeiten der Gehölzrodungen und des Abrisses des Kiosks.

Beides sollte in den Wintermonaten von 1.11. bis 1.3. erfolgen. Weiterhin ist ein Gehölzausgleich sowie die Aufhängung von künstlichen Fledermausquartieren erforderlich.

Die Maßnahmen für die Brutvögel und die Fledermäuse werden durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen B-Plan bzw. durch Übernahme in den Durchführungsvertrag gesichert.“

15.4. Artenschutz-Maßnahmen

Das Gutachten benennt folgende Maßnahmen, die erforderlich sind, um nicht Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen:

„Vermeidungsmaßnahmen Brutvögel:

Gehölzrodungen und der Abriss des Kiosks werden außerhalb der Brutzeit vorgenommen. Die Eingriffe sind daher zwischen September und Mitte März durchzuführen. Ist der Abriss des Kiosks innerhalb der Brutzeit erforderlich, wird kurz vorher eine Kontrolle auf einen Brutvogelbesatz durchgeführt. Sind keine besetzten Nester vorhanden, kann der Abriss auch in dieser Zeit durchgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse:

Gehölzrodungen und der Abriss des Kiosks wird außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen vom 1.11. bis 1.3. des Folgejahres durchgeführt. Zudem ist es gemäß § 39 (5) 2 BNatSchG verboten, im Zeitraum vom 1. März bis 30. September Gehölze zu roden.

Zusammenfassend ergibt sich somit ein Bauzeitenfenster vom 1. November bis zum 1. März des Folgejahres, in dem die Gehölzrodungen und der Abriss des Kiosks durchgeführt werden sollten. Das Bauzeitenfenster wird als Hinweis in den Teil B: Text des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 aufgenommen. Ein Abriß außerhalb der vorgegebenen Frist ist darüber hinaus nur möglich, wenn gutachterlich festgestellt wird, dass die genannten geschützten Arten nicht vorhanden sind.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich Brutvögel der Gehölze:

Es werden Neupflanzungen von Gehölzen im Verhältnis 1:1 vorgenommen. Die Obstbäume sind 1:2 auszugleichen.

Die Neupflanzungen für die entfallenden Laubbäume werden innerhalb des Plangeltungsbereichs durchgeführt. Die Ersatzpflanzungen für die Obstbäume können nicht innerhalb des Plangeltungsbereichs realisiert werden. Sie werden in Absprache mit der Abteilung Naturschutz und

Landschaftsplanung des Bauamtes auf einer städtischen Fläche in der näheren Umgebung umgesetzt. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich Fledermäuse der Gebäude:

Es werden ohne zeitlichen Verzug 2 selbstreinigende Fledermausspaltenkästen und 1 selbstreinigende Fledermausgroßraumhöhle (z.B. <http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/>, Kästen FGHR und FSPK) fachgerecht im Siedlungsbereich aufgehängt. Neben den Kästen ist ein Höhlenkasten für Brutvögel anzubringen (Meisenkasten) um zu verhindern, dass Vögel die Fledermauskästen besetzen.

Alternativ ist die Herstellung von Spaltenquartieren in Form einer fachgerecht durchgeführten Giebel- und Fasadenvorrichtung an Gebäuden (z.B. im Giebelbereich) in einer Größe von mindestens 5 m² möglich.“

Die erforderlichen Maßnahmen werden als Hinweise in den Teil B: Text des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 aufgenommen und über den Durchführungsvertrag sichergestellt.

16 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da der Plangeltungsbereich sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet, ist gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB der Ausgleich möglicher Eingriffe nicht erforderlich.

Eckernförde, den

.....

Der Bürgermeister

17 Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan