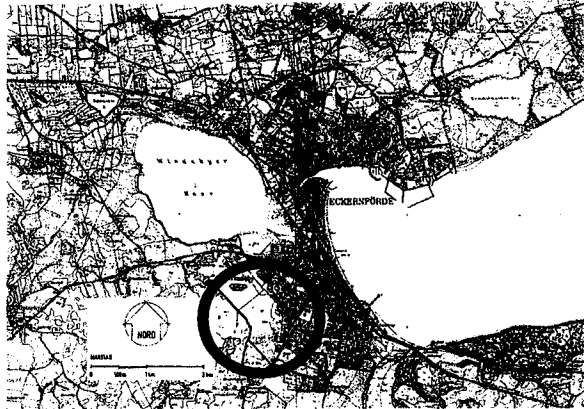


**Begründung**

**zur 2. vereinfachten Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 40 „Domsland“  
der Stadt Eckernförde**

für die Bereiche: Baufläche 3, Baufläche 4, Baufläche 29, Baufläche 34,  
Baufläche 40 und Baufläche 43.3.

**Übersichtsplan**



**Inhalt**

1. VORBEMERKUNG	1
2. VERFAHREN	1
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
4. VERANLASSUNG	2
5. BESCHREIBUNG DES BESTANDES	
5.1. Nutzung der zu überplanenden Flächen	3
5.2. Analyse und Bewertung	3
6. PLANERFORDERNIS, PLANUNGSRECHTLICHE VOR AUSSETZUNGEN	3
7. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG, PLANERISCHE KONZEPTION	4
7.1. Ziel Wohnnutzung	4
7.2. Ziel Natur und Umwelt	4
7.3. Ziel Verkehr	4
7.4. Ziel Erholung	4
7.5. Sonstige Ziele	4
7.6. Zu erwartende Nutzungskonflikte	4
7.7. Prognose zukünftiger Entwicklungen	5
7.8. Zusammenfassende städtebauliche Bewertung	5
8. ALTLASTEN	5
9. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	5
10. ERSCHLIEßUNG	5
11. IMMISSIONSSCHUTZ	5
12. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN	5
13. KINDERSPIELMÖGLICHKEITEN	9
14. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	9
15. ABWASSERBESEITIGUNG	9
15.1. Schmutzwasserentsorgung	9
15.2. Regenwasserentsorgung	9
16. ABFALLBESEITIGUNG	10
17. FEUERLÖSCHEINRICHTUNGEN	10
18. ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR	10
19. HINWEISE	10
19.1. Baumschutzsatzung	10
19.2. Archäologische Denkmäler	10
19.3. Denkmalschutz	10

**1. Vorbemerkung**

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Für die im Folgenden genannten Planänderungsbereiche im Baugebiet „Domsland“ wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 26. Mai 2003 das Bauleitplanverfahren eingeleitet:

Durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wird in 6 Teilbereichen vornehmlich eine Anpassung der derzeit bestehenden rechtlichen Vorgaben an die aktuelle Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser vorgenommen. Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass nach Prüfung der planungsrechtlichen Situation ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB unter Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden kann, denn über die grundlegenden Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind die Bürger bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 informiert worden. Um eine zeitnahe Anpassung des Bebauungsplanes an die derzeitigen Bedürfnisse erreichen zu können, wird auf der rechtlichen Grundlage des § 13 BauGB eine Verkürzung des planungsrechtlichen Verfahrens angestrebt.

**2. Verfahren**

In der Sitzung am 26.05.2003 hat die Ratsversammlung den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 40 „Domsland“ gefasst.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 19.12.2003 bis zum 19.01.2004 durchgeführt. Gleichzeitig lag der Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich aus.

Die Eingaben im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind am 09.03.2004 behandelt worden.

Die Ratsversammlung fasste den Satzungsbeschluss am 09.03.2004.

**3. Räumlicher Geltungsbereich**

Für das Gebiet zwischen südwestlichem Stadtrand und vorhandener Wohnbebauung am Diestelkamp, gegenüber dem Gewerbegebiet „Marienthal“ (B-Plan 36) wurde der Bebauungsplan Nr. 40 „Domsland“ aufgestellt. Dieser ist seit dem 21. Januar 1998 rechtskräftig.

Das Baugebiet „Domsland“ liegt in 2 km Entfernung zur Stadtmitte an der B 203 „Rendsburger Straße“ im Süden des Stadtgebietes und wird begrenzt durch die in der Ursprungsbebauungsplanung gesicherten Ausgleichsflächen am nördlichen und nordöstlichen Gebietsrand und dem ehemaligen Betriebsgelände eines Baustoffhandels sowie der Bundesstraße B 203 im Osten bzw. Südosten. Die westliche Grenze verläuft östlich des Weges zwischen Gooschmiede und Windeby (Gemeindegrenze). Im Südwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Gemeinde Goosefeld an. (Gemeindegrenze).

Der Plangeltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst sechs Teilflächen; diese werden, entsprechend den Bezeichnungen im rechtskräftigen Bebauungsplan wie folgt bezeichnet und begrenzt:

• **Baufläche 3**

Die lang gezogene, in Nordsüd Richtung verlaufende Baufläche 3 befindet sich ganz im Osten des Wohngebietes „Domsland“, direkt angrenzend an die Innenseite des 4,50 m hohen Lärmschutzwalls zur B 203, nördlich der Einfahrt in das Gebiet. Eine parallel verlaufende, einseitige Erschließungsstraße trennt sie vom Wallfuß. Der nördlichste Abschnitt der Baufläche ist mit einer versetzt angeordneten Reihenhauszeile (8 Einheiten) bebaut. Ebenfalls im We-

sentlichen fertig gestellt sind nordwestlich angrenzend drei Ost-West gerichtete Reihenhauszeilen. Zwei weitere Baufelder im südlichen Abschnitt sind noch unbebaut. Das Gelände senkt sich zur Mitte hin leicht ab, die Nordwest-Ecke liegt auf einer kleinen Kuppe. Die Größe der Änderungsfäche beträgt 4.895 m<sup>2</sup>.

• **Baufläche 4**

Auch diese Baufläche befindet sich direkt hinter dem Lärmschutzwall in der Südost-Ecke des Gebietes und wird an drei Seiten von diesem eingeschlossen. Am nördlichen Ende der Baufläche liegen bereits fertig gestellte öffentliche Parkplätze, die geplanten und dem Baufeld zugeordneten Gemeinschaftsstellplätze sowie ein schmaler Streifen einer öffentlichen Gliederungsgrünfläche am Fuße des Lärmschutzwalls. Die Erschließung der Baufläche erfolgt über den Schlenkenweg, die südlich gelegenen Grundstücke, die nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, sind über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an das öffentliche Erschließungssystem angebunden. Zwei Reihenhauszeilen auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind fertig gestellt, die nordöstlich angrenzende Baufläche 27 bislang noch unbebaut. Die Topographie fällt nach Nordosten hin ganz leicht ab. Die Flächengröße des Änderungsbereichs beträgt ca. 3.295 m<sup>2</sup>

• **Baufläche 29**

Die Baufläche 29 ist im städtebaulichen Zusammenhang für eine Bebauung mit Einzel- und / oder Doppelhäusern vorgesehen. Dieser Planänderungsbereich befindet sich im südwestlichen Bereich des Wohngebietes „Domsland“ südwestlich der Straße „Domsland“ im Anschluss an eine kleine öffentliche Grünfläche mit Trafostation. Die Grundstücke befinden sich zwischen der öffentlichen Gliederungsgrünfläche vom südlichen Regenrückhaltebecken zum westlichen Rand des Wohngebietes und der Wohnstraße Büttenweg, nordöstlich des Fuß- und Radweges entlang eines das Wohngebiet begrenzenden Kicks. Die nordwestlich gelegene Baufläche 30 ist noch nicht bebaut, ebenso der südöstliche Abschnitt der Baufläche 28. Zwischen dieser und dem Baufeld 29 liegen bereits fertig gestellte öffentliche Parkplätze sowie eine Gemeinschaftsstellplatzanlage zugunsten der beiden Bauflächen. Auf der nördlich gelegenen Baufläche 39 befindet sich eine Reihenhausgruppe. Die Baugrundstücke sind geprägt durch eine zur Gliederungsgrünfläche leicht abfallende Topographie. Der Änderungsbereich weist eine Flächengröße von ca 3.580 m<sup>2</sup> auf.

• **Baufläche 34**

Die Baufläche 34 befindet sich im südwestlichen Randbereich des Wohngebietes „Domsland“. Sie liegt im nördlichen Abschnitt des Bulthenweges am Auslauf einer kleinen Hügelkuppe. Nordwestlich angrenzend befinden sich die Baufläche 40 sowie ein kleiner öffentlicher Platz. Zwischen den Bauflächen 34 und 40 verläuft ein schmaler Fußweg, der den Platz mit der Hügelkuppe verbindet. Die angrenzende straßenseitige Reihenhausbebauung (Baufläche 37) im Nordosten ist hergestellt. Zwischen dieser und der Baufläche 34 liegt ein 2,50 breites Geh- und Leitungsrecht, dass beiden Flächen zugeordnet ist. Noch unbebaut sind die Baufläche 40 sowie die Baufläche 33 auf der gegenüberliegenden südlichen Straßenseite. Der Geltungsbereich wird im Südwesten begrenzt durch eine bereits fertig gestellte private und öffentliche Stellplatzanlage, die dem weiter südlich liegenden Baufeld 28 zugeordnet ist. Das Gelände fällt nach Nordosten hin um bis zu 2,50 m ab. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1.380 m<sup>2</sup>

• **Baufläche 40**

Die Baufläche 40 befindet sich ebenfalls im südwestlichen Randbereich des Wohngebietes „Domsland“, westlich und südlich der Straße „Domsland“. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch den Stichstraßenabschnitt „Domsland“ im Norden und die schon genannte Hügelkuppe im Südwest-

ten. Nordöstlich angrenzend befinden sich die mit einer Reihenhausgruppe bebaute Baufläche BFL 36 sowie ein kleiner öffentlicher Platz. Die benachbarten Flächen an der Stichstraße Domsland sind im Westen bereits mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut, im Osten liegt eine von Gliederungsgrün umgebene öffentliche Parkplatzfläche.

Das Gelände steigt nach Südosten zur Kuppe leicht an mit Höhenunterschieden von 1,00 m bis 1,50 m. Der Änderungsbereich besitzt eine Flächengröße von ca. 2.770 m<sup>2</sup>.

• **Baufläche 43.3**

Die Baufläche 43.3. befindet sich nahezu in Gebietsmitte des südlichen Baugebiets-Abschnittes unmittelbar an der Haupteerschließungsstraße „Domsland“, die den Planänderungsbereich im Südwesten begrenzt. Die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze bildet die Straße „Heideweg“. Im Nordosten schließt die Baufläche 43.2 an, auf der bereits eine Einzelhausbebauung vorgesehen ist. Die östliche Begrenzung ist durch die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen am v. g. Regenwasserrückhaltebecken vorgegeben. Der Änderungsbereich weist eine Flächengröße von ca. 1.930 m<sup>2</sup> auf. Das Gelände fällt topographisch vom Heideweg nach Osten um ca. 2,50 m ab.

Der genaue Verlauf der Geltungsbereichsgrenzen der Planänderungsbereiche ist durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) kenntlich gemacht.

**4. Veranlassung**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist es u.a. Aufgabe der Bauleitplanung, eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und gemäß den Anforderungen des Gesetzgebers nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden ressourcensparende Bauweisen durch die Bauleitplanung zu sichern. Aus diesem Grund wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Anteil an freistehenden Einzel- und Doppelhäusern beschränkt auf ca. 20 % der gesamten Wohneinheiten des Gebietes. Der Anteil der Mietwohnungsbauten (Geschosswohnungsbau) wurde durch die Planung aufgrund der geringen Nachfrage in Eckernförde eher gering gehalten, so dass seinerzeit zur der Deckung des Wohnraumbedarfs schwerpunktmäßig der Bau von Hausgruppen wie Reihen- und Kettenhäusern planungsrechtlich vorbereitet wurde.

Die Nachfrage nach Reihenhäusern und Kettenhäusern hat sich jedoch erheblich verringert, während die Nachfrage nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken für den Eigenheimbau nahezu unverändert hoch ist. Um einer Abwanderung von bauwilligen Einwohnern in Eckernförde in die Umlandgemeinden vorzubeugen, ist es daher Aufgabe der Stadt, bedarfs- und damit nachfragegerecht Bauland zur Verfügung zu stellen. Durch diese 2. Bebauungsplanänderung werden somit bislang baulich nicht in Anspruch genommene Flächen im „Domsland“, für die bislang rechtlich eine Bebauung mit Hausgruppen vorgegeben war, für eine Bebauung mit freistehenden 'Einfamilienhäusern' (Einzelhäusern) und Doppelhäusern planungsrechtlich zu sichern.

Da Ausnahmen und Befreiungen auf den Einzelfall beschränkt sein müssen, können nach § 31 BauGB die v.g. Änderungen nicht im Baugenehmigungs-Verfahren durchgesetzt werden. Daher wurde die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 in der Sitzung vom 26. Mai 2003 beschlossen. Durch diese Bebauungsplanänderung wird zudem die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in den Änderungsbereichen sichergestellt.

**5. Beschreibung des Bestandes**

Wie unter Ziffer 3 (räumlicher Geltungsbereich) bereits erläutert, umfasst die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 sechs Teiländerungsbereiche, für die eine Bebauung

vorgesehen ist. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rund 1,79 ha.

### 5.1 Nutzung der zu überplanenden Flächen

Mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet „Domsland“ wurden die Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen. Die nicht bebauten Grundstücke liegen derzeit brach.

### 5.2 Analyse und Bewertung

Die zu überplanenden Flächen sind Bauerwartungsland und ökologisch wenig wertvoll. Die nach naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung nachzuweisenden Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Plangebiet in ausreichendem Umfang bereits realisiert worden. Die durch eine Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasser und Luft sind bereits in der Ursprungsplanung und im Rahmen der Grünordnungsplanung ausführlich behandelt worden; die Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander ist erfolgt.

Bestehende Knicks und Bäume bleiben weitestgehend erhalten. Das vorhandene Relief des Geländes soll im Zuge der Bebauung nur wenig geändert werden.

## 6. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken ist in Eckernförde nach wie vor groß. Zur Sicherung ihrer zentralörtlichen Funktion ist die Stadt daher gehalten, nachfragegerecht Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen, um einer Abwanderung der Bevölkerung in die Umlandgemeinden vorzubeugen. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung in den Änderungsbereichen steuern zu können, ist die Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Nach Prüfung der planungsrechtlichen Situation hat die Stadt Eckernförde beschlossen, ein vereinfachtes Verfahren unter Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen, um möglichst zeitnah eine baurechtliche Umsetzung der Planänderungen gewährleisten zu können. Rechtliche Grundlage hierfür ist durch § 13 BauGB gegeben, da durch diese Planänderung die der Satzung zugrunde liegende planerische Konzeption nicht verändert wird. Es handelt sich vornehmlich um Änderungen der Bauweise in bislang unbebauten Bereichen, in denen unter städtebaulichen Aspekten eine geringere Bebauungsdichte unbedenklich, die Erschließung unverändert gesichert ist und nachbarschaftliche Belange nicht berührt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich geringfügig in Anpassung an die vorgesehene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern anstelle von Hausgruppen: Bei freistehenden Wohngebäuden bei Grundstücksgrößen ab ca. 600 m<sup>2</sup> ist eine geringere bauliche Grundstücksausnutzung erforderlich, um geeignete Wohngrundrisse planerisch umsetzen zu können. Die Überbaubarkeit ist so festzulegen, dass eine Anpassung an die umliegenden freistehenden Wohngebäude und damit ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in die Umgebung gewährleistet wird.

Um den Standort für eine wohnungsnaher Versorgungseinrichtung an zentraler Stelle im Gebiet sichern zu können, wird unter dem Aspekt einer erforderlichen wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks der an der Straße liegende Teilbereich (Baufläche 43.3) nachgebessert und eine Ausweitung der überbaubaren Fläche vorgenommen. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück (Baufeld 43.2) ist eine Einzelhausbebauung möglich.

Folgende planungsrechtliche Vorgaben sind in den einzelnen Änderungsbereichen verbindlich festzusetzen:

### Baufläche 3

- zulässig sind Einzel- und / oder Doppelhäuser.
- ein Vollgeschoss zulässig
- die Traufhöhe wird mit 3,70 m, die Firsthöhe mit 8,50 m vorgegeben.
- GRZ 0,3 für Einzelhäuser und für Doppelhäuser
- Umwidmung der Geh- und Leitungsrechte zug. Bfl. 3 in Wohnbauflächen bzw. eine öffentliche Gliederungsgrün-Fläche.
- Verschiebung der Baugrenzen um ca. 2 m – 3 m nach Westen

### Baufläche 4

- zulässig sind Einzel- und / oder Doppelhäuser.
- ein Vollgeschoss zulässig
- die Traufhöhe wird mit 3,70 m, die Firsthöhe mit 8,50 m vorgegeben.
- GRZ 0,3 für Einzelhäuser und für Doppelhäuser
- Umwidmung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zug. Bfl. 4 in Wohnbauflächen.
- Umwidmung des Ge-, Fahr- und Leitungsrechtes zug. BFL 4 u. 27 in Wohnbauflächen bzw. in ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten BFL 4.
- Umwidmung der Gemeinschaftsstellplätze zug. BFL 4 in Wohnbauflächen.
- Neuordnung der öffentlichen Parkplätze

### Baufläche 29:

- zulässig sind Einzel- und / oder Doppelhäuser.
- ein Vollgeschoss zulässig
- die Traufhöhe wird mit 3,70 m, die Firsthöhe mit 10,00 m vorgegeben.
- GRZ 0,3 für Einzelhäuser und für Doppelhäuser
- Umwidmung der Gemeinschaftsstellplätze zug. Bfl. 29 in Wohnbauflächen.

### Baufläche 34:

- zulässig sind Einzel- und / oder Doppelhäuser.
- ein Vollgeschoss zulässig
- die Traufhöhe wird mit 3,70 m, die Firsthöhe mit 10,00 m vorgegeben.
- GRZ 0,3 für Einzelhäuser und für Doppelhäuser
- Umwidmung des Geh- und Leitungsrechtes zug. BFL 34 u. 37 in Wohnbauflächen bzw. in ein Geh- und Leitungsrecht zug. zweier Grundstücke des BFL 37.

### Baufläche 40:

- zulässig sind Einzel- und / oder Doppelhäuser
- die Traufhöhe wird mit 3,70 m, die Firsthöhe mit 10,00 m vorgegeben
- GRZ 0,3 für Einzelhäuser und Doppelhäuser
- Umwidmung der Gemeinschaftsstellplätze zug. Bfl. 40 in Wohnbauflächen
- Firstrichtung vorgeben
- Verbreiterung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten privaten Erschließungsfläche

### Baufläche 43.3

- Aufweitung der Baugrenzen nach Südosten.
- zwei Vollgeschosse, offene Bauweise,
- Grundstücksausnutzung GRZ 0,4
- Firstrichtung vorgegeben

Anhand der folgenden Darstellungen über die Ziele der Satzung wird ersichtlich, dass die Grundzüge der Planung durch v. g. B-Planänderungen nicht berührt werden. Es wird auch weiterhin an diesen Zielstellungen festgehalten, die Festsetzungsänderungen und möglichen baulichen Entwicklungen sind in der städtebaulichen Gesamtschau als marginal zu bewerten. In den Wohnquartieren Bultenweg und Schlenkenweg mit bereits realisierter Reihenhausbauung wird an der städtebaulichen Zielrichtung einer baulichen Verdichtung im Innenbereich und entlang der Straße „Domsland“ mit Reihenhauszellen festgehalten. Durch die bedarfsgerechte Bebauung der Baufelder 4, 29 und 34 mit

*so. freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern erfolgt lediglich eine bauliche Auflockerung in ausgewählten Randbereichen zur besseren Anpassung des Baulandangebots an die Wohnungsnachfrage.*

Die Stadt hat die Aspekte des Nachbarschutzes, einer geordneten baulichen Entwicklung, der gesicherten Erschließung sowie sonstige öffentliche und private Interessen abgewogen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 sind die Bürger/innen bereits über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet worden; diese werden durch die Planänderung nicht berührt, von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung kann daher abgesehen werden. Im Interesse einer zügigen Planumsetzung wird daher ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes wird aus der „1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes 1982“ von 1993 entwickelt; geringfügige Differenzen in der Abgrenzung unterschiedlicher Flächennutzungen sind möglich.

## **7. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption**

### **7.1 Ziel Wohnnutzung**

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 40 werden wohnbauliche Nutzungen überwiegend in verdichteter Eigenheimbauweise als ein- bis zweigeschossige Reihen- oder Kettenhäuser bauleitplanerisch vorbereitet. Als attraktiver Wohnstandort verfügt die Stadt nur noch über begrenzte Flächenreserven. Um aber einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, wurde seinerzeit der Anteil freistehender Einfamilienhäuser und Doppelhäuser auf ca. 20 % der gesamten Wohneinheiten begrenzt. Aufgrund der derzeit geringen Nachfrage nach Reihenhaushausgrundstücken soll dieses Verhältnis zugunsten von Einzel- und Doppelhausbebauung verändert werden. Aufgrund der Lage und Situation der Änderungsbereiche im Wohngebiet wird eine harmonische Einbindung der nunmehr geplanten offenen freistehenden Bebauung in die bereits vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt.

Die Bauflächen sind in der Ursprungsplanung entsprechend ihrer Lage und Entfernung von der B 203 als Haupt-Ermittenten als „Allgemeine Wohngebiete“ oder „Reine Wohngebiete“ festgesetzt. An dieser Planvorgabe wird auch zukünftig festgehalten. Im Bereich der Teichanlage (südliches Regenrückhaltebecken) ist die Errichtung eines Kindergartens planerisch vorgesehen. Die dafür vorgehaltene Fläche (Baufläche 43.3) kann aber auch für die Nutzung anderer Wohnfolge- bzw. Versorgungseinrichtungen bei Bedarf genutzt werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird in Abhängigkeit von Topographie und Standort durch die Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen gesteuert. Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie die Vorgabe der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht den geplanten Haustypen.

### **7.2 Ziel Natur und Umwelt**

Die Belange der Natur und Umwelt werden in der Planung weitgehend berücksichtigt. Die Abgrenzung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen folgt den Aussagen und Vorgaben des Landschaftsplanes. Das Gebiet wird nach außen hin durch neuanzulegende Knicks in das vorhandene Landschaftsbild eingefügt. Bestehende Knicks und Bäume bleiben erhalten und werden in das Baukonzept integriert. Zwei markante Erhebungen sind als Kuppen von einer Überbauung freigehalten und werden durch Baumpflanzungen und Überhöhung besonders kenntlich gemacht. Unter dieser Prämisse fügen sich auch die Planänderungen in das Gesamtkonzept ein.

Für die Bebauung der Wohnbauflächen wurden die Ausgleichs- und Ersatzflächen in direkter Nachbarschaft zur Bebauung bereits durch den Bebauungsplan Nr. 40 rechtlich gesichert und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen

bereits umgesetzt. Durch die Planänderungen werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits voll ausgeglichen.

In der Satzung wurden erhöhte ökologische Maßstäbe vorgegeben und bereits durch entsprechende textliche Festsetzungen gesichert. Die Bebauung ist möglichst in ökologischer Bauweise zu errichten. Fassaden sind zu begrünen. Oberflächenversiegelung wird planerisch minimiert, Stellplatzflächen sind wasser- und luftdurchlässig anzulegen.

Von den überbauten Flächen ist Regenwasser soweit möglich zu versickern. Nicht-versickerfähiges Niederschlagswasser ist den Rückhalte- und Reinigungsteichen zuzuführen. Alle nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Gartenland zu nutzen; zu befestigende Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen, so dass anfallendes Regenwasser weitgehend versickern und somit dem Grundwasser zugeführt werden kann. Das von den überbauten Flächen anfallende Regenwasser kann nicht über zentrale Versickerungsanlagen in den Untergrund eingeleitet werden, da die Bodenverhältnisse dies nicht zulassen. An diesen ökologisch orientierten Festsetzungen wird auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgehalten.

### **7.3 Ziel Verkehr**

Die Wohnbauflächen werden durch eine zentral angeordnete Erschließungsstraße mit mehreren Stichstraßen von der B 203 her erschlossen. Die Straße soll über Fußwege an den Diestelkamp und die Eichenallee zwischen Gooschmiede und Windeby angebunden werden. Stellplätze sind überwiegend am Rand der Bauflächen in Gemeinschaftsanlagen angeordnet, um Störungen in den Wohnbauflächen durch Fahrzeugverkehr zu minimieren. Die Anordnung wurde in Abstimmung mit dem Immissionsgutachten optimiert.

Durch die Erschließung und Bebauung wird kein Verkehr in andere Stadtteile verdrängt, da das Gebiet "Domsland" nur über eine Zufahrt von der B 203 erschlossen wird. Eine Kfz-Verbindung zu den östlich und nördlich angrenzenden bestehenden oder geplanten Gebieten besteht nicht und ist planerisch nicht vorgesehen. Eine ÖPNV-Trasse für die Einrichtung einer Busverbindung zu den nördlich angrenzenden, später zu überplanenden Flächen ist optional planerisch gesichert.

### **7.4 Ziel Erholung**

Im Umgebungsbereich der zukünftigen Bauflächen sowie am Rande der Ausgleichs- und Ersatzflächen sind umfangreiche und ausreichende Möglichkeiten für Freizeit und Erholung geschaffen worden. Weitere Flächen für die Naherholung sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet in der freien Landschaft vorhanden. Ein weitläufiges Fuß- und Radwegenetz verbindet die Baugebiete und die Naherholungsflächen miteinander.

Sportflächen sind in erreichbarer Nähe am Schulzentrum Süd und am Wulfsteert (beide je ca. 1 km entfernt) vorhanden.

### **7.5 Sonstige Ziele**

#### **Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschongebiet des Wasserwerkes Eckernförde Süd. Der Boden und das Grundwasser ist vor Verschmutzung und Verunreinigung zu schützen.“

### **7.6 Zu erwartende Nutzungskonflikte**

Nutzungskonflikte sind auch künftig nicht zu erwarten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen in den Änderungsbereichen gewährleisten vielmehr eine bedarfsgerechte und geordnete Entwicklung auf den noch unbebauten

Grundstücken, ein harmonisches Einfügen in die unliegende Bebauung sowie ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnnutzung und Wohnfolgeeinrichtungen.

#### 7.7 Prognose zukünftiger Entwicklungen

-entfällt-

#### 7.8 Zusammenfassende städtebauliche Bewertung

Das geplante Wohngebiet "Domsland" ist Teil einer Stadterweiterung der Stadt Eckernförde in Richtung Westen auf der Grundlage der Aussagen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes. Mit dieser 2. Bebauungsplanänderung wird in sinnvoller Weise ein bedarfsgerechtes Grundstücksangebot planungsrechtlich gesichert.

#### 8 Altlasten

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Stadt verpflichtet, bekannte oder vermutete Altlasten zu berücksichtigen, das Gefahrenpotential abzuschätzen und ggf. eine abschließende planerische Konfliktbewältigung erforderlich.

Verdachtsstandorte bzw. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Gründe, die gegen die durch die Bebauungsplanänderung vorgesehene Nutzung sprechen, liegen daher nicht vor.

#### 9 Eingriffe in Natur und Landschaft

Für das gesamte Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, der die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die landschaftsökologische Situation beschreibt und analysiert. Der Ausgleich für eine Bebauung der Änderungsbereiche ist bereits vollständig erbracht.

Durch die nunmehr quantitativ geringere bauliche Grundstücksausnutzung ist davon auszugehen, dass der Eingriff geringer sein wird, als im GOP rechnerisch veranlagt worden ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurden die Aussagen der Landschaftsplanung unter Abwägung mit anderen bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigenden Belangen bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 abschließend behandelt.

#### 10. Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes "Domsland" für den Fahrverkehr ist von der B 203 durch die zentrale Erschließungsstraße („Domsland“) sichergestellt. Die weiteren Erschließungsstraßen und Wege sind bereits vollständig hergestellt. Die Anbindung der zentralen Erschließungsanlage des Wohngebietes sowie des gegenüberliegenden Gewerbegebietes an die B 203 erfolgt künftig über einen noch zu errichtenden Kreisverkehrsplatz außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 40 „Domsland“.

Die einzelnen Grundstücke der Wohnbauflächen im Wohngebiet werden entweder durch Straßenverkehrsflächen, Wegeverbindungen oder Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht belastet werden, erschlossen. Jede Baufläche liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Da die Erschließung jeder einzelnen Nutzungseinheit innerhalb der Bauflächen nicht öffentlich erfolgen muss, wurden in der Satzung Voraussetzungen für eine privatrechtliche Erschließung durch mit Rechten zu belastete Flächen vorgegeben. Durch die nunmehr planungsrechtlich gesicherte Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern werden die geplanten Gebäude über die Straße „Domsland“ oder die Wohnwege (Mischverkehrsflächen von 4,75 m Breite) erschlossen. In dem Änderungsbereich der Bauflächen 40 wird zum Zwecke der direkten Grundstückserschließung das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Breite auf 3,30 m auf-

geweitet. Alle Planänderungsbereiche sind durch die vorhandenen Straßen bereits vollständig erschlossen.

Die Anbindung des Plangebietes an die vorhandene Bebauung sowie an Kinderspielplätze und landschaftliche Freiräume wird durch die Anlage von öffentlichen Fuß- und Radwegen sichergestellt. Diese werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 berücksichtigt und zukünftig beibehalten.

#### 11 Immissionsschutz

Durch Lärmemissionen von der B 203 besteht eine hohe Vorbelastung des Planungsgebietes. Für das Gebiet wurde im Zuge der "1. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes 1982" von 1993 eine Prognose der Verkehrsgeschwindigkeit-Immissionen durch das Akustik-Labor Kiel erstellt und die Notwendigkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen untersucht. Das Immissions-Gutachten wurde im Zuge der Erstellung des B-Planes Nr. 40 überarbeitet und ergänzt. Die Grundstücke im südlichen Teilbereich wurden aufgrund der hier höheren Lärmbelastung als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzt, während die nördlich und westlich gelegenen Bereiche als „Reine Wohngebiete“ (WR) festgesetzt wurden. Unter Berücksichtigung einer effizienten Wohnbauflächenutzung sowie städtebaulich gestalterischer Aspekte wurde ein Lärmschutzwall von 4,50 m Höhe bei einer Böschungsneigung von 1 : 1,5 an der B 203 angelegt und gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes naturnah bepflanzt. Die Orientierungswerte der DIN 18.005 werden daher ohne zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen eingehalten.

*Die Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Gebäude im südliche Teil des Wohngebietes ist in Abhängigkeit von der ermittelten Geräuschprognose festgelegt. Geringfügigen Einschränkungen unterliegen die unmittelbar hinter dem Lärmschutzwall gelegenen Baufelder. Hier sind aus Schallschutzgründen nur eingeschossige Gebäude mit einer reduzierten Firsthöhe von 8,50 m zulässig. Durch die parallele Anordnung der Gebäude zum Wall verbunden mit einer eingeschossigen Bauweise sind die westlich gelegenen Freibereiche der Grundstücke vor Lärmbeeinträchtigungen geschützt. Eine aktuelle gutachterliche Beurteilung durch das Akustik Labor Kiel (s. Anlage) zeigt, dass die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 auch bei einer Einzel- und Doppelhausbebauung entlang des Lärmschutzwalls ohne zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet ist.*

#### 12 Erläuterungen zu den Festsetzungen

##### 12.1.1 Allgemeines

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

##### 12.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Die Bauflächen im südlichen Teilgebiet bis zur Entwässerungs-Freihaltetrasse werden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ festgesetzt. Die Festsetzung folgt zum einen den Erkenntnissen des Emissionsschutzes und zum anderen, um in den zentralen Bereichen des Baugebietes differenzierte Nutzungen zu ermöglichen.

12.2.2 Die übrigen Bauflächen nördlich und südlich des historischen Knicks wurden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet (WR)“ festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt, um den Bewohnerinnen und Bewohnern der Gebiete in den nördlichen Bereichen eine höchstmögliche Wohnruhe zu garantieren.

**12.2.3** Im Plangebiet ist grundsätzlich verdichtete Bebauung vorgesehen.

Für die durch die B-Plan-Änderung vorbereitete Einzel- und Doppelhausbebauung wird eine der Bauweise und der Größe der vorgesehenen Grundstücke entsprechende Grundstücksausnutzung (Grundflächenzahl GRZ von 0,3 einheitlich bei Einzel- und Doppelhäusern) vorgegeben. Für die Baufläche 43.3 wird eine maximal zulässige GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) vorgegeben, um eine Wohnfolgenutzung zu ermöglichen.

**12.2.4** Die Zahl der Vollgeschosse wird in Abhängigkeit von den geplanten Haustypen festgesetzt. Für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser wird eine Eingeschossigkeit festgesetzt, bei Reihenhäusern sind maximal zwei Geschosse zulässig. Entlang der Haupteinfahrtsstraße wird, in Anpassung an die bereits realisierte Bebauung in der Umgebung (dreigeschossige Mehrfamilienhäuser im Südosten und durchgehend zweigeschossige Reihenhäuser entlang der Straße „Domsland“) für die Baufläche 43.3 die Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt, um eine stärkere räumliche Fassung der Haupteinfahrtsstraße entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu erreichen.

**12.2.5** Ziffer 1.1.1 Text:

Der Ausschluss der unter § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) soll die angestrebte überwiegende Wohnfunktion der ausgewiesenen Wohngebiete sichern. Gartenbaubetriebe, sog. Erwerbsgärtnereien, sind im „Domsland“ unzulässig, da es sich hierbei um flächenintensive Betriebe handelt, die sich aufgrund ihrer ansonsten geringfügigen baulichen Grundstücksnutzung nicht in die baulichen Strukturen des Gebietes einfügen. Daneben ist durch den hohen Flächenbedarf solcher Betriebe mit einer Verdrängung der erwünschten Wohnnutzung in Teilbereichen zu rechnen. Unter der Prämisse, möglichst zahlreich Baugrundstücke planungsrechtlich vorzubereiten, ist ein städtebauliches Konzept entwickelt worden, dass nachfragegerecht in verdichteter Bauweise Wohnbebauung vorsieht. Dieser Zielkonzeption steht die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes entgegen, so dass dies auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO Nr. 1 ausgeschlossen wird.

Bei Tankstellen ist insbesondere bei Tag- und Nachtbetrieb mit erheblichen Lärmbelastigungen für die angrenzende Wohnnutzung zu rechnen, so dass die Wohnruhe im Gebiet, ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung der Wohnqualität, nicht mehr gewährleistet werden könnte. Allein durch ständiges Starten und Anfahren von Fahrzeugen sind Störungen in Form von Motorlärm und Abgasen für das Umfeld verbunden. Die Ansiedlung von Tankstellen wird daher ausgeschlossen.

**12.3** **Bauweise**

In der Satzung sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt worden, um eine angemessene und bedarfsgerechte Bebauung mit sog. freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit seitlichem Grenzabstand zu ermöglichen. Die Festsetzung der offenen Bauweise mit weiten Baugrenzen erfolgt, um im v.g. Rahmen ein vielfältiges Angebot an Eigenheimen und unterschiedlichen Grundstücksgrößen und -zuschnitten zu ermöglichen. Die Ausrichtung und Größe der überbaubaren Flächen lässt weitgehend den Einsatz von Sonnenenergie-Gewinnungsanlagen zu.

An den Gebietsrändern sowie entlang der Haupteinfahrtsstraße ist die Ausrichtung der Gebäude

durch Festsetzung der Hauptfirstrichtungen vorgegeben worden.

An den Gebietsrändern wird damit sichergestellt, dass die Gebäude in ihrer Ausrichtung der Topographie des Geländes folgen, so dass die Dachflächen und Fassaden der Gebäude sich optisch in das Gelände einfügen und somit ein harmonischer Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft im Westen und den angrenzenden Ausgleichsflächen sichergestellt wird.

Zum anderen wird durch die stringente Ausrichtung der Gebäude entlang der Haupteinfahrtsstraße diese räumlich gefasst, was durch die einheitlich ausgerichtete Bebauung eine gewisse optische Ruhe mit sich bringt. Da auf Baufläche 43.3 optional eine Versorgungs- oder Gemeinbedarfsnutzung ermöglicht werden soll, wird in diesem Bereich eine Aufweitung der überbaubaren Fläche vorgenommen. Ein Laden, eine Betreuungsstelle, ein Gemeinschaftsgebäude oder ä. wären an diesem zentralen Standort an der Hauptverkehrsachse prädestiniert, so dass in diesem Bereich eine relativ große planerische Freiheit gewährleistet und die nach BauNVO maximal zulässige Bebaubarkeit ermöglicht werden sollte.

**12.4** **Größe der Baugrundstücke**

Die Tiefe der Baugrundstücke ist in den Planänderungsbereichen durch Straßenbegrenzungslinien, öffentliche Fuß- und Radwege, Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie durch angrenzende Bauflächen, in denen Grundstücksgrenzen durch Realteilung bereits festgelegt sind, begrenzt. Bei der Planänderung wurden die eingemessenen Grundstücksgrenzen berücksichtigt.

**12.5** **Flächen für Nebenanlagen**

Die Festsetzungen werden getroffen, um die Errichtung von Kellerersatzräumen oder Gartengeräte-Gebäuden städtebaulich zu steuern.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper oder an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig. Mit Festsetzung der Lage der Nebenanlagen soll einer frei entfalteten und städtebaulich störenden Zersiedelung der Grundstücke entgegengewirkt werden. Die Zusammenfassung zweier benachbarter Nebenanlagen zu einer Einheit führt zu einer optischen Beruhigung der Bauflächen.

**12.6** **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

-entfällt-

**12.7** **Verkehrsflächen**

**12.7.1** Die Haupteinfahrtsstraße weist eine Profildicke von 5,50 auf. Dieses Profil ermöglicht einen ungehinderten Bus-Begegnungs-Verkehr zu (Option ÖPNV). Beidseitig wurden Gehwege angelegt; die durch Grünstreifen mit Baumpflanzungen von der Fahrbahn getrennt sind. Der Fahrradverkehr erfolgt auf der Straße. Um die Fahrgeschwindigkeit zu minimieren, sind an den Einfahrten zu Stellplatzanlagen sowie an den Einmündungen von Wohnwegen bauliche Verengungen durch Baumtore bestehend aus jeweils 4 Bäumen verbunden mit Aufpflasterungen auszubilden. Veränderungen in der Verkehrsführung und Ausgestaltung der Straßenräume sind durch die Planänderung nicht vorgesehen, Belange des fließenden Verkehrs werden daher nicht berührt.

**12.7.2** Die Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ in den Stichstraßen soll die vornehmliche Aufenthaltsfunktion dieser Flächen ver-

deutlichen. Eine Verbreiterung der Verkehrsflächen würde die Öko-Bilanz verschlechtern und erhöhten Herstellungs- und Unterhaltungs-Aufwand hervorrufen sowie eine Veränderung des Fahrverhaltens mit höheren Geschwindigkeiten nach sich ziehen. Entlang der Verkehrsflächen sind möglichst Hecken zu pflanzen und zu unterhalten. Eine Begrenzung der Grundstücke mit festen Einfriedungen würde die Verkehrsfläche weiter einengen, so dass ein Ein- und Ausfahren von Fahrzeugen aus Grundstücken bei der relativ geringen Fahrbahnbreite erschwert würde. Nach entsprechender Gestaltung (Pflasterung) und Kennzeichnung des Straßenraumes gelten die den Fußgänger begünstigenden Regelungen des § 42 (2) der Straßenverkehrsordnung.

**12.8 Versorgungsflächen**

-entfällt-

**12.9 Öffentliche und private Grünflächen**

**12.9.1 entfällt**

**12.9.2** Öffentliche Grünflächen sind mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen, die sich selbst überlassen bleiben können oder minimale Pflege erfordern.

**12.9.3** Private Grünflächen außerhalb der Hausgärten sind in der Art der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Hinweise zur Art der Bepflanzung gibt die Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege im Bauamt der Stadt Eckernförde.

**12.10 Wasserflächen**

Die Teiche werden als Auffang- und Regenwasser-Rückhaltebecken für die Regenwasserableitung von den Wohnbauflächen genutzt. Wasserflächen werden durch die Planänderung nicht berührt, durch die Festsetzung Ziffer 1.2.1 wird jedoch bestimmt, dass das Niederschlagswasser versickert bzw. den Regenwasserrückhaltebecken zugeführt wird.

**12.10.1** Die angelegten Teiche und / oder Gräben sollen ebenfalls die Funktion als Regenwasser-Rückhaltebecken übernehmen. Sie können für die Regenwasserrückhaltung und -reinigung von Wasser dienen, welches von Dachflächen abfließt. Zwischen den Wasserflächen ist ein Überlaufsystem herzustellen.

Stehende Gewässer sind zu vermeiden, um Geruchsbelästigungen und Ungeziefer zu vermeiden.

**12.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**12.11.1** Die Festsetzungen konkretisieren die Aussagen des Grünordnungsplanes.

**12.11.2** Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vom Beginn der Erschließung an der weitgehend unbeeinflussten Sukzession zu überlassen.

Durch die B-Plan-Änderung wird nicht in diese Flächen eingegriffen. Die auf den bislang unbebauten Grundstücken zu erwartenden Eingriffe sind durch die Anlage und Ausgestaltung dieser Flächen im naturschutzrechtlichen Sinne durch die bestehende Satzung rechtlich gesichert und bereits ausgeglichen.

**12.11.3 Ziffer 1.2.1 Text:**

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser - auch von befestigten Flächen - sollte möglichst direkt dem örtlichen Grundwasser zugeführt werden, um den bisherigen natürlichen Grundwasserstand zu erhalten. Nach den vorliegenden Bodenerkundungen ist der Untergrund so versickerungsfähig, dass die Niederschlagsmengen von normalen Regenereignissen aufgenommen werden können.

Bei Starkregen kann es jedoch erforderlich sein, einen Teil der Niederschlagsmengen oberirdisch abzuleiten. Das sollte in offenen Mulden oder geschlossenen Rigolen erfolgen, die jeweils an das öffentliche Regenwasserableitungssystem anzuschließen sind. Mulden-Rigolen-Systeme können Niederschlagswasser zeitversetzt zum Niederschlagsereignis an den Grund weitergeben.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wird auch weiterhin an dieser ökologisch orientierten Festsetzung festgehalten. Für jedes Grundstück sollte die optimale Form der Regenwasserbehandlung zusammen mit dem Stadtbauamt gesucht werden.

**12.11.4 Ziffer 1.2.2 Text:**

Die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten dient der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt. Zum einen kann ein Teil des Niederschlagswassers von diesen Flächen direkt dem örtlichen Grundwasser zugeführt werden, zum anderen wird durch verzögerten Verdunstungsvorgang und die mögliche Ansiedlung von Vegetation und Kleinstfauna das Kleinklima in diesen Bereichen verbessert. Die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung werden damit minimiert; in dieser Bebauungsplan-Änderung wird an dieser Festsetzung festgehalten.

**12.11.5 Ziffer 1.2.3 Text:**

-entfällt-

**12.11.6** Die Sukzessionsflächen sind der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Durch die B-Plan-Änderung werden die durch Satzung gesicherten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die sog. Ausgleichsflächen, nicht berührt.

**12.12 Mit Rechten zu belastende Flächen**

**12.12.1 Ziffer 1.3.3 Text:**

Mit der textlichen Festsetzung Ziffer 1.3.3 wird den Versorgungsunternehmen die Erschließung der Grundstücke in der Baufläche 40 und der südwestlichen Grundstücke in den Bauflächen 4 und 29 auf ökonomische Weise ermöglicht.

**12.12.2 Ziffer 1.3.4 Text**

Mit der Geh- und Fahrrecht werden diejenigen Grundstücke oder Grundstücksteile erschlossen, die nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes anstelle einer öffentlichen Verkehrsfläche ist sinnvoll, da lediglich ein privates Interesse an der Erschließung der hinteren Grundstücksteile gegeben ist.

**12.13 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

- entfällt -

**12.14 Immissionsschutz**

-entfällt-

**12.15 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**12.15.1 Ziffer 1.5.1, 1.5.2 und 1.5.3 Text:**

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

Diese Festsetzungen dienen dem Ausgleich des Eingriffs durch Versiegelung von Stellplatzflächen und Terrassenflächen. Pflanzgebote als Ausgleichsmaßnahmen für PKW-Stellplätze sind sinnvoll, um zusätz-

- liche Pflanzen-(Verdunstungs-) flächen zur Verbesserung des Kleinklimas anzubieten. Bäume mit großem Kronenvolumen sind zu bevorzugen, da bei geringer Grundfläche viel Blattmasse zur Verfügung steht. Die Größe der Bäume wird festgesetzt, um von Beginn an ein Mindestpotential an Verdunstungsfläche zur Verfügung zu haben. Die Bäume sind in der nach Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzzeit zu pflanzen. Die Festsetzung eines an der versiegelten Fläche orientierten Ausgleichs kann zu einer Beschränkung der Flächenversiegelung beitragen. Die Größe entspricht etwa einem PKW-Stellplatz.
- 12.15.2 Ziffer 1.5.4 und 1.5.5 Text:  
-entfällt-
- 12.15.3 Ziffer 1.5.6 Text:  
Das mit den Maßangaben festgesetzte Wallprofil entspricht den Aussagen des Grünordnungsplanes für die Anlage von Knicks (gemäß GO-Plan Ziff. 6.3). Die durch den B-Plan Nr. 40 festgesetzten, neu anzulegenden Knicks sind zeitgleich mit der Erschließung vom Erschließungsträger angelegt worden.  
Vorhandene Knicks sind entsprechend aufzuarbeiten.  
Bei vorhandenen und neu anzulegenden Knicks ist Knickpflege zu betreiben (Knickwall erhalten und ggf. ergänzen). Die Erhaltung von Knicks schließt die Bepflanzung von Lücken im Knick sowie die Unterhaltung und Wiederherstellung ggf. zerstörter Erdwälle sowie das Knicken nach im Landesnaturschutzgesetz festgelegtem Turnus ein. Informationen zur Knickpflege gibt die Abteilung für Naturschutz und Landschaftspflege im Bauamt der Stadt Eckernförde.  
Gemäß § 15 b LNatSchG S.-H. und den Bestimmungen des Knickerlasses sind Eingriffe in vorhandene und neu angelegte Knicks, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Knicks führen können, unzulässig. In diesem Sinne ist der Knickwall zu schützen und Nebenanlagen in einem Mindestabstand von 3,00 m zum Knickfuß anzulegen. Außerdem sind Aufschüttungen im Bereich des Knickwalls und Abgrabungen unzulässig.  
Die Unterhaltung von Knicks gemäß § 15b LNatSchG auf privaten Grundstücksflächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern.
- 12.15.4 Ziffer 1.5.7 Text:  
Mit Fassadenbegrünung wird ein Teil des Eingriffs ausgeglichen und ein angenehmeres Kleinklima erzeugt. Die Energiebilanz einzelner Gebäude kann durch Pflanzenbewuchs verbessert werden. Die Gebäude werden besser in die Landschaft eingebunden.  
Bei größeren Gebäudekomplexen (z. B. Reihen- oder Kettenhäusern) ist jeweils 1 Fassade je Hauseinheit (je Reihenhauseinheit) zu begrünen; die Anpflanzung und der Unterhalt der Fassadenbegrünungen ist ggf. unter den Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern abzustimmen. Die Begrünung kann an einer Giebelwand erfolgen.
- 12.16 **Zu Ziffer 2, Festsetzungen nach der Landesbauordnung**
- 12.16.0 Mit den baugestalterischen Festsetzungen soll die Wahrung der städtebaulichen Eigenart der Stadt und eine Fortentwicklung regional typischer Gestaltungselemente erzielt werden.
- 12.16.1 Außenwandflächen (Ziffer 2.1.1 Text):  
Doppelhäuser, Kettenhaus- und Reihenhauseinheiten sollen durch jeweils einheitliche Außenmaterialien und weitgehend gleiche Farbgebung die städtebauliche Gestaltqualität der Wohnquartiere bestimmen. Eine größere Vielfalt von Baustoffen mit unterschiedlichen Oberflächen und Farbgebungen führt in der Regel zu einem unruhigen, störenden Siedlungsbild. Eine einheitliche Außengestaltung in Hinblick auf Material und Farbgestaltung ist einzuhalten. Großflächige und schuppenförmige Wandverkleidungen sind nicht zulässig.  
Eigentümerinnen und Eigentümer von Hausgruppen-Grundstücken sollten sich nach Möglichkeit vor Bauantragsstellung auf die Außengestaltung ihrer Häuser einigen. Ansonsten wird mit dem ersten Gebäude einer Hausgruppe die Außengestaltung der gesamten Hauszeile bestimmt.
- 12.16.2 Fassaden (Ziffer 2.1.2 Text):  
Die Fassaden sind mit ökologischen Baustoffen in regional-traditioneller Gestaltung (z. B. Ziegel, Klinker, Holz, Schiefer, ...) zu errichten. Dabei soll ein Baustoff deutlich überwiegen; untergeordnete Bauteile können zur Gliederung in einem anderen der vorgegebenen Materialien gestaltet werden.
- 12.16.3 Blockbohlen-Bauweise und Blockbohlenoptik (Ziffer 2.1.3 Text):  
Außenwandverkleidungen in Blockbohlen-Bauweise und Blockbohlenoptik sind dem ländlichen Bereich oder dem Außenbereich zuzuordnende Bauformen, die im Stadtgefüge eher störend wirken. Der Ausschluss ermöglicht die Realisierung eines homogenen Gesamtbildes der Siedlung.
- 12.16.4 Dachflächen (Ziffer 2.1.4 Text):  
Die Dachflächen der Gebäude prägen das von der freien Landschaft her sichtbare Bild der Bebauung, die sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen muss. Landschaftstypisch sind Dachflächen in roter oder rotbrauner Farbgebung.  
Dacheindeckungen aus Wellplatten, Tafeln oder Bahnen werden von der Verwendung ausgeschlossen, da zu befürchten ist, dass in der Form eingedeckte Dächer der an den zukünftigen Stadtrand zu stellende Gestaltqualitätsanspruch nicht erfüllt wird.
- 12.16.5 Dachformen (Ziffer 2.2 Text):  
Diese Festsetzungen sollen eine homogene Gestaltung der Baukörper und damit einen harmonischen Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft bewirken.
- 12.16.6 Dachneigung (Ziffer 2.2.1 Text):  
Die Dachneigung wird auf mindestens 20° begrenzt, weil die Eindeckung mit Dachziegeln oder Dachsteinen bei flacherer Dachneigung problematisch ist.  
Die Gleichheit der Dachneigungen von Haupt- und Nebengebäuden dient der städtebaulichen Gestaltqualität der einzelnen Bauquartiere.
- 12.16.7 Dachbegrünungen (Ziffer 2.2.2 Text):  
Das Gründach erfüllt neben der ökologischen Funktion auch einen gestalterischen Anspruch. Die Befreiung von den Festsetzungen 2.1.4 und 2.2.1 kann daher nur zugunsten einer Dachbegrünung erfolgen. Flachdachbegrünungen werden festgesetzt, um Niederschlag langsamer als von harten Dachflächen ableiten zu können und das Kleinklima zu verbessern.
- 12.16.8 Dachneigung von Nebengebäuden (Ziffer 2.2.3 Text):  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen Nebengebäude möglichst wenig in Erscheinung treten. Zur Begrenzung der Gebäudehöhe ist daher die Einschränkung der Dachneigung erforderlich. Mit



der Dachbegrünung soll sich das Gebäude in die Freiraumgestaltung einfügen.

12.16.9 Antennen (Ziffer 2.2.4 und 2.2.5 Text):

Die Empfangsqualität terrestrisch ausgestrahlter Rundfunkprogramme ist in Eckernförde nicht überall befriedigend. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle Wohneinheiten an das Breitbandkabel angeschlossen werden, ist die Benutzung von Antennen nicht auszuschließen. Antennen sollen jedoch möglichst wenig in Erscheinung treten. Die Anbringung von Parabolantennen verunstaltet die Ansicht ganzer Siedlungen. Um die Gestaltung durch Anbringung von Parabolantennen an exponierten Stellen der Gebäude unterbinden zu können, ist diese Festsetzung erforderlich.

12.16.10 Festsetzung von Maßen (Ziffer 1.1.2 Text):

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

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen bezogen auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird eine eindeutige Bestimmung und damit Steuerung der Höhenentwicklung festgelegt. Diese Festlegung ist insbesondere relevant für die Bebauung der Baufläche 43.3, da hier eine übermäßige Höhenentwicklung durch Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) verhindert werden soll.

Die durch den B-Plan vorgegebenen Trauf- und Firsthöhen lassen Variationen zwischen Wandhöhe und Dachneigung zu.

12.16.11 Dächer von Stellplatzanlagen (Ziffer 2.4.1 Text):

Die Begrünung flachgeneigter Dächer von Nebenanlagen ist im Sinne einer ökologischen Bauleitplanung sinnvoll. Sie ergänzt die grundlegenden Ziele der Planung, versiegelte Bodenfläche weitgehend zu kompensieren.

12.16.12 Gemeinschafts-Carport-Anlagen (Ziffer 2.4.2 Text):

Carportanlagen für mehr als 3 Einstellplätze sind gestalterisch sehr unbefriedigend, zumal wenn sie an den freien Seiten durch Verschalung oder Paneele geschlossen werden. Die Dachbegrünung und andere Bepflanzungen können diesen negativen Eindruck nicht vermindern. Es ist daher erforderlich, Reihen-carportanlagen auf maximal 3 aneinandergebaute Carports zu beschränken, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

12.16.13 Zusammenfassung von Stellplatzanlagen (Ziffer 2.4.3 Text):

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

12.16.14 Nebenanlagen (Ziffer 2.5 Text):

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

12.16.15 Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen

12.16.15a Ausnahmen für ökologische Bauweisen (Ziffer 2.6.1 Text):

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

12.16.16 Werbeanlagen (Ziffer 2.7 Text):

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

Die Stadt hat zur Erhaltung der gestalterischen Qualität die „Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung)“ von 1985 erlassen. Mit dieser Satzung soll ein Übermaß an und eine Verunstaltung durch Werbung verhindert werden. Die Satzung hat nur Gültigkeit in den nicht überplanten Teilen des Stadtgebietes. Die Festsetzungen unter 2.4 des Textteiles B entsprechen den Bestimmungen der v.g. Werbeanlagensatzung.

### 13 Kinderspielmöglichkeiten

Kinderspielplätze sind innerhalb des Baugebietes neu angelegt worden. Die Einhaltung von geringeren Entfernungen der Spielplätze als 300 m (Weg) von jeder Wohneinheit wurde dabei berücksichtigt.

### 14 Versorgungseinrichtungen

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

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgen von der B 203 aus, ebenso die Versorgung mit Telekommunikations-Einrichtungen.

### 15 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem.

#### Schmutzwasserentsorgung

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

#### Regenwasserentsorgung

Regenwasser ist vornehmlich zu versickern (s. a. Ziffer 1.2 des Textes - Teil B) oder / und dem im Plangebiet befindlichen Teich- und Grabensystem zuzuleiten. Die Teiche sind mit einem Notüberlauf in die vorhandene Vorflut zum Entwässerungsgraben Richtung Windebyer Noor ausgestattet.

**Begründung**

**16 Abfallbeseitigung**

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

**17 Feuerlöscheinrichtungen**

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

**18 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Gebiet ist durch überörtliche und örtliche Buslinien auf der B 203 und der Sauerstraße an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

**19 Hinweise**

**19.1 Baumschutzsatzung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde.

**19.2 Archäologische Denkmäler**

Das Plangebiet grenzt direkt an das „Domslandmoor“. Hier wurde unter anderem die Moorleiche des „Mädchens von Windeby“ gefunden. Da sich an den Rändern des Moores auch andere Siedlungshinweise zeigen, ist es unerlässlich, dass alle Erdarbeiten in der Nähe des Moores wenigstens beobachtet werden. Bei Erdbewegungen im Nahbereich des Moores ist das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein zu informieren.

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

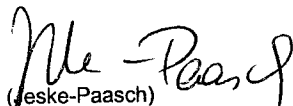
**19.3 Denkmalschutz**

Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit liegen nicht im Einzugsbereich des Plangebietes.

Eckernförde,

26. Mai 04

Stadt Eckernförde

  
(jeske-Paasch)  
Bürgermeisterin

