

# Stadt Kappeln

Kreis Schleswig-Flensburg

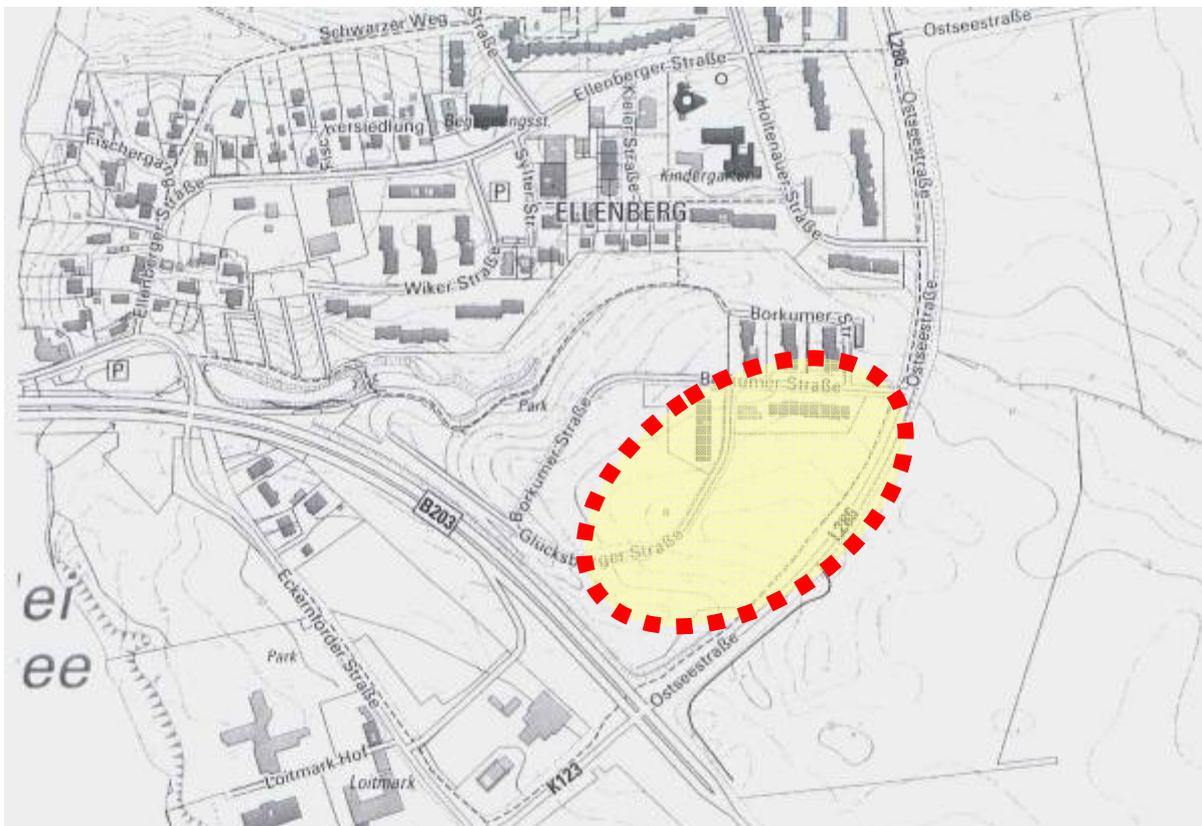


## Begründung mit Umweltbericht

### Satzung

zur

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gebiet südlich der Borkumer Straße“





Auftraggeber:

Stadt Kappeln  
- Der Bürgermeister -  
Reeperbahn 2  
24376 Kappeln

Planverfasser:

**BIS-S**  
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe  
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug  
Tel.: 04873 / 97 246  
Fax: 04873 / 97 100  
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)  
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit:

**G&P**  
Günther & Pollok - Landschaftsplanung  
Talstraße 9, 25524 Itzehoe  
Tel.: 04821 / 6 40 38  
Fax: 04821 / 6 35 75  
info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (freier Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 01.10.2012 (Plan Nr. 2.0)

**Stadt Kappeln**  
**Kreis Schleswig-Flensburg**

**Begründung**  
**mit Umweltbericht**

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB

zur

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28**  
**„Gebiet südlich der Borkumer Straße“**

für das Gebiet:

südwestlich der Borkumer Straße,  
südöstlich der Glücksburger Straße  
nordwestlich der Ostseestraße (L 286),  
nordöstlich der B 203

Beratungs- und Verfahrensstand:  
Bau- und Planungsausschuss vom 15.10.2012  
Stadtvertretung vom 31.10.2012  
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss  
Bekanntmachung

Planverfasser:  
**BIS-SCHARLIBBE**  
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 01.10.2012 (Plan Nr. 2.0)



## Inhaltsverzeichnis

### **Begründung** zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes **mit Umweltbericht** zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

1.	Planungserfordernis	-----	9
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	16
2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	17
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	17
4.	Planungsvorgaben	-----	18
4.1	Entwicklungsgebot	-----	19
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	20
5.	Umweltbericht	-----	21
5.1.	Einleitung	-----	21
5.1.1	Vorhabensbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28	-----	21
5.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	-----	27
5.1.2.1	Fachplanungen	-----	27
5.1.2.2	Fachgesetze	-----	31
5.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	-----	33
5.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	-----	33
5.2.1.1	Schutzgut Mensch	-----	33
5.2.1.2	Schutzgut Pflanzen	-----	38
5.2.1.3	Schutzgut Tiere	-----	42
5.2.1.4	Schutzgut Boden	-----	48
5.2.1.5	Schutzgut Wasser	-----	54
5.2.1.6	Schutzgüter Klima und Luft	-----	55
5.2.1.7	Schutzgut Landschaft (= Stadtbild)	-----	56
5.2.1.8	Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter	-----	60
5.2.1.9	Wechselwirkungen	-----	61
5.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	-----	61
5.2.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	-----	61
5.2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	-----	62



- Satzung -

5.2.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	62
5.3	Zusätzliche Angaben	63
5.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	63
5.3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	64
5.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	65
5.4	Kosten der Kompensationsmaßnahmen	68
6.	Städtebauliche Zielsetzungen	68
7.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	69
8.	Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung	72
9.	Immissionsschutz	73
10.	Verkehr	73
11.	Ver- und Entsorgung	74
12.	Brandschutz	75
13.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28	76
14.	Nachrichtliche Übernahmen	76
14.1	Knicks	76
14.2	Anbaufreie Strecken	77
15.	Bodenschutz	77
15.1	Vorsorgender Bodenschutz	77
15.2	Nachsorgender Bodenschutz	78
15.3	Kampfmittel	78
16.	Archäologische Denkmale	78
17.	Belange der Bundeswehr	78

**Zusammenfassende Erklärung**

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)



### Anlagen:

- „Lärmtechnische Untersuchung - Gewerbelärm“ zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gebiet südlich der Borkumer Straße“ der Stadt Kappeln (Bearbeitungsstand vom 30.05.2012)
- „Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG“ zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gebiet südlich der Borkumer Straße“ der Stadt Kappeln (Endfassung vom 17.07.2012, red. ergänzt am 01.10.2012)
- „Verkehrliche Stellungnahme“ zum Neubau von zwei Lebensmittelmärkten im Zuge der Ostseestraße (L 286) im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gebiet südlich der Borkumer Straße“ der Stadt Kappeln (vom 09.05.2012)
- „Baugrundgutachten - Gründungsbeurteilung“ zum Neubau eines Verbrauchermarktes in Kappeln, Ostseestraße (Stand vom 05.03.2012)

---

### Quellenverzeichnis:

- Stellungnahme des Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR) - Artenschutz - vom 10.09.2012
- Abschließende landesplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gebiet südlich der Borkumer Straße“ der Stadt Kappeln im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Erlass vom 03.09.2012
- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - Handwerkskammer Flensburg mit Schreiben vom 10.09.2012
  - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 28.08.2012
  - Der Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg, Kreisentwicklung mit Schreiben vom 27.08.2012 und per Mail vom 28.08.2012
  - Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S-H mit Erlass vom 27.08.2012
  - Abwasserentsorgung Kappeln GmbH mit Schreiben vom 13.08.2012
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H - Untere Forstbehörde - mit Schreiben vom 08.08.2012
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H - Technischer Umweltschutz - mit Schreiben vom 07.08.2012
  - Wehrbereichsverwaltung Nord - Außenstelle Kiel - mit Schreiben vom 07.08.2012
  - Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 01.08.2012
  - Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände (AG 29) mit Schreiben vom 29.08.2012
  - BUND S-H per Mail vom 02.08.2012



- Satzung -

- Landesplanerische Stellungnahme zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gebiet südlich der Borkumer Straße“ der Stadt Kappeln im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG und des „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht mit Erlass vom 20.04.2012
- Gemeinsame Unterlage zu „Scoping und Planungsanzeige“ zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Gebiet südlich der Borkumer Straße“ der Stadt Kappeln zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Planungsträger und der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Planungsstand vom 27.03.2012
  - Stellungnahme des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr S-H vom 26.4.2012
  - Stellungnahme des Landesamts für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume S-H, Untere Forstbehörde vom 16.04.2012 und ergänzend per Mail vom 09.05.2012
  - Stellungnahme des Landesamts für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume S-H, Technischer Umweltschutz, vom 19.4.2012
  - Stellungnahme der AG-29 vom 27.4.2012
  - Stellungnahme der IGU vom 20.4.2012
  - Stellungnahme des BUND vom 26.4.2012
- Stadt Kappeln: Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsinformation vom 19.4.2012
- Angebot der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH vom 22.05.2012 über die Übernahme der Kompensationsverpflichtung im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 28 der Stadt Kappeln
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 28 „Gebiet südlich der Borkumer Straße“ der Stadt Kappeln
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1 „Kopperby-Ellenberg“ (Planungsstand 8.5.1967)
- Rechtwirksamer Flächennutzungsplanes der Stadt Kappeln
- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Kappeln
- „Lage- und Höhenplan“ als amtliche Planunterlage mit Katasterbestand vom 17.12.2011 für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Kappeln mit örtlicher Vermessung vom 12.04.2012
- Digitales Orthophoto mit Vervielfältigungsgenehmigung vom 16.03.2012, Geschäftszeichen: 2109 - 562.6 S 156/12



- Satzung -



**Abb. 1**

**Abgrenzung des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28**  
„Gebiet südlich der Borkumer Straße“ im räumlichen Nutzungsgefüge von Stadtquartier „Ellenberg“  
(Planungsstand vom 01.10.2012 - Satzung)

### Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB



## 1. Planungserfordernis

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat am 15.02.2012 den Beschluss zur Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gefasst für ein ca. 2,5 ha großes Gebiet südlich der „Borkumer Straße“.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Umstrukturierung der bisher nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 (vgl. **Abb. 2** unten) bauplanungsrechtlich zulässigen Sonstigen Sondergebiete einschließlich der Verkehrsanbindung, um den aktuellen Bedürfnissen zur Nahversorgung des Stadtquartiers „Ellenberg“ und der in der Umstrukturierung befindlichen „ehemaligen Marinewaffenschule“ mit Gütern des täglichen Bedarfs nachkommen zu können.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Flurstück 215 der Flur 6 in der Gemarkung Loitmark der Stadt Kappeln. Zusätzlich in den Plangeltungsbereich aufgenommen wurden mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Teilflächen der „Ostseestraße“ (L 286), um die Verkehrsanbindung planungsrechtlich zu sichern einschließlich der für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtfelder.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 „Gebiet südlich der Borkumer Straße“ beinhaltet die im Folgenden wiedergegebene Anordnung von:



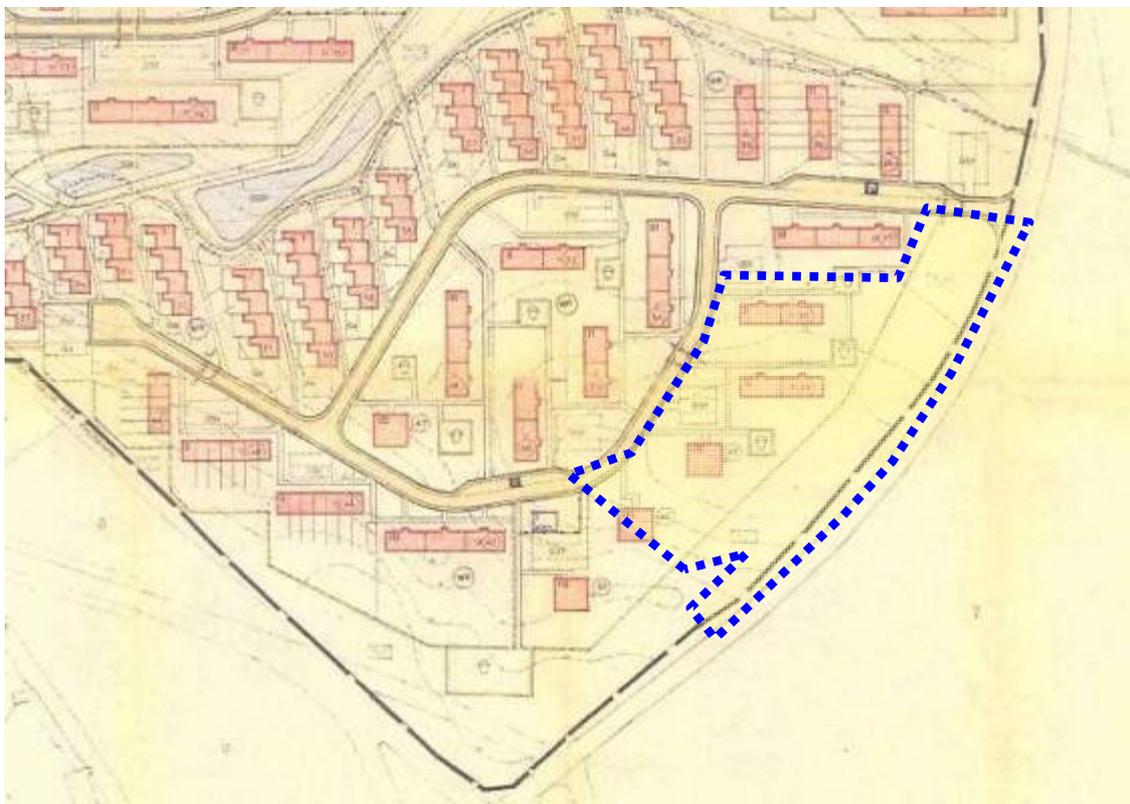
**Abb. 2**  
Ausschnitt aus der **Planzeichnung** des rechtskräftigen **Bebauungsplanes Nr. 28**



- Satzung -

- Flächen für Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Laden“, „Tankstelle“ und „Baumarkt“ im mittleren und südlichen Teilgebiet mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 3.200 m<sup>2</sup>
- Flächen für Reine Wohngebiete unmittelbar südlich der Borkumer Straße
- Einfassungen der Sonstigen Sondergebiete durch Grünflächen entlang der östlichen (zur L 286) und nördlichen (zur Wohnbebauung) Seiten
- eine Straßenanbindung des Sonstigen Sondergebietes von der „Ostseestraße“ (L 286 mit anbaufreier Strecke) mit Verbindung an die Glücksburger Straße
- eine Grünfläche im nordöstlichen Teilgebiet mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit Baumpflanzungen
- gliedernde Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen und im Straßenrandbereich

Die oben umrissene Planung wurde bisher nur für den Bereich der Wohnbebauung an der „Borkumer Straße“ auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 der früheren Gemeinde Kopperby umgesetzt, nicht jedoch die Sonstigen Sondergebiete. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 (vgl. **Abb. 3** unten, hier in der Fassung der 1. Änderung) vom 8. Mai 1967 der früheren Gemeinde Kopperby, erstreckt sich auf den gesamten Bereich nordwestlich der „Ostseestraße“ und nordöstlich der heutigen B 203 mit den nachfolgend abgebildeten Festsetzungen eines Reinen Wohngebietes (WR).



**Abb. 3**

Auszug aus der **Planzeichnung** zur rechtskräftigen **1. Änderung** des **Bebauungsplanes Nr. 1**, den südlichen Bereich und das Plangebiet (räumliche Lage, blau markiert, nachempfunden)



- Satzung -

Der Bebauungsplan Nr. 1 (Gemeinde Kopperby) ist für den hier zur Rede stehenden Planbereich nicht realisiert worden. Nur die „Glücksburger Straße“ wurde angelegt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Umstrukturierung der bisher bauplanungsrechtlich zulässigen Sonstigen Sondergebiete einschließlich der Verkehrsanbindung, um den aktuellen Bedürfnissen zur Nahversorgung des Stadtquartiers „Ellenberg“ und der in der Umstrukturierung befindlichen „ehemaligen Marinewaffenschule“ mit Gütern des täglichen Bedarfs nachkommen zu können.

Dies soll erreicht werden durch die Umsiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes und eines Lebensmitteldiscountmarktes (vgl. auch **Abb. 4b** auf Seite 13). Ein Bedarf für den Bau eines Baumarktes und einer Tankstelle, die noch im Bebauungsplan Nr. 28 aus damaliger Sicht als sinnvolle Ergänzung der Nahversorgung angesehen wurden, ist an diesem Standort nicht mehr erkennbar und wird seitens der Stadt Kappeln auch zukünftig nicht für sinnvoll erachtet und geplant.

Das nachfolgend abgebildete Flächen- bzw. Nutzungskonzept (vgl. **Abb. 4a** unten), das auch Gegenstand der Beratung und Beschlussfassung zum Aufstellungsbeschluss in den städtischen Gremien war, wurde den beiden Bauleitplanungen zugrunde gelegt und im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend der weiteren Projektentwicklung und der zu berücksichtigenden Fachbelange weitergehend detailliert.



**Abb. 4a**  
Auszug aus dem „Lageplan“ zum Neubau eines  
„Frische- und Discountmarktes“ südlich der „Borkumer Straße“ (Stand vom 23.11.2011)



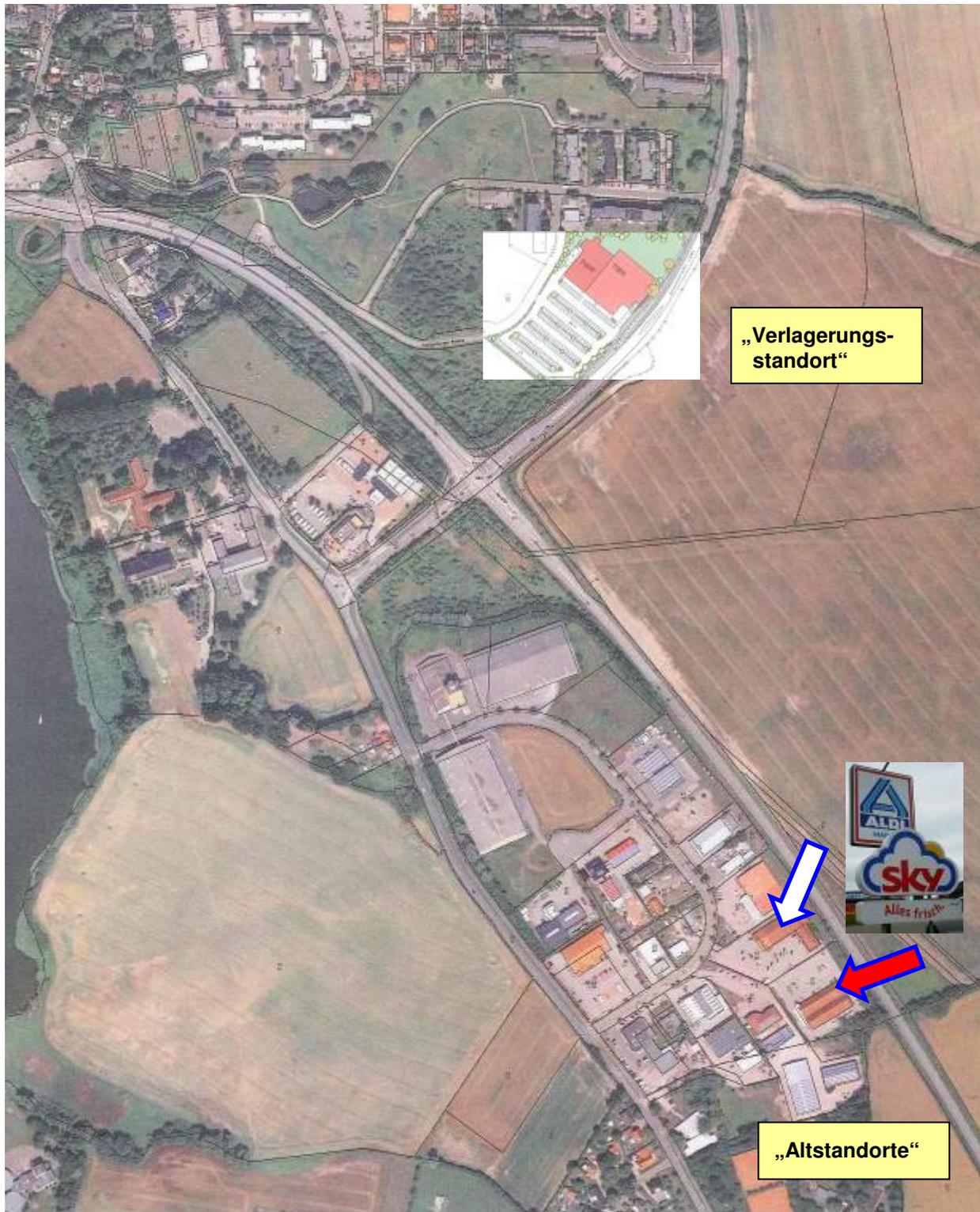
- Satzung -

Ziele der städtischen Planung und der den beiden Bauleitplänen zugrund liegende Planungsanlass lassen sich wie folgt darstellen und erläutern.

- Verlagerung der im Gewerbegebiet „Loitmark-Kathenfeld“ (Bebauungsplan Nr. 15) ansässigen Einzelhandelseinrichtungen, Fa. Aldi und Fa. Coop - sky, da am bestehenden Standort
  - die Verkaufsflächenausstattung aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzung beider Einzelhandelsstandorte als Mischgebiet innerhalb eines ansonsten als Gewerbegebiet festgesetzten Planbereiches für die Nutzung als Lebensmittelfrische- und Discountmarkt stark eingeschränkt ist,
  - eine Erweiterung der Verkaufsflächen über das bereits genehmigte Maß hinaus innerhalb eines Mischgebietes bauplanungsrechtlich nicht zulässig, aber aufgrund der Einführung neuer Produktlinien, die einen erhöhten Flächenbedarf benötigen und aufgrund der großzügiger zu gestaltenden Warenpräsentation, erforderlich ist,
  - die Standortsicherung beider Einzelhandelsbetriebe aufgrund der an den bestehenden Standorten nicht zur Verfügung stehenden Flächenreserven, auch räumlich-funktional, nicht als gesichert anzunehmen ist und eine möglicherweise in Betracht zu ziehende Umwidmung der bisherigen Mischgebietsflächen in ein Sonstiges Sondergebiet den städtebaulichen Zielsetzungen der Gewerbegebietsplanung „Loitmark-Kathenfeld“ zu wider laufen und dem Gewerbegebiet insgesamt eine ganz neue, auch bauplanungsrechtliche Ausrichtung geben würde und dies an einem stadtstrukturell nicht integrierten Standort,
  - die Erschließungs- und Stellplatzsituation, insbesondere für den Coop - sky Markt, schwierig und unzureichend ist,
- Der Verlagerungsstandort im Bereich „Glücksburger Straße“, „Borkumer Straße“ und Ostseestraße“ hingegen weist folgende Standortqualitäten auf:
  - Der geplante Einzelhandelsstandort befindet sich im direkten Einzugsgebiet des Wohnquartiers „Ellenberg“ und der nördlich davon gelegenen und derzeit in der Umstrukturierung befindlichen „ehemaligen Marinewaffenschule“.
  - Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 sieht bereits einen Einzelhandelsstandort für die Nahversorgung des Wohnquartiers „Ellenberg“ vor, wobei seiner Zeit eine andere Gewichtung der Nutzung vorgenommen worden ist. Der Baumarkt und die Tankstelle sind an diesem Standort weder wohngebietsverträglich, noch erforderlich.
  - Die mit dem geplanten „Nahversorgungszentrum“ insgesamt beanspruchte Grundfläche weicht nur geringfügig von der bereits planungsrechtlich zulässigen Sondergebietsnutzung ab.
  - Die für die Nahversorgung durch einen Lebensmittelfrischemarkt heute benötigte Verkaufsfläche liegt bei 1.700 m<sup>2</sup> und kann zusammen mit der seitens des Lebensmitteldiscountmarktes von 1.000 m<sup>2</sup> auf dem geplanten Verlagerungsstandort räumlich und funktional gut positioniert werden.



- Satzung -



**Abb. 4b**

Stadträumliche Lage der bestehenden „Altstandorte“ im Gewerbegebiet „Loitmark-Kathenfeld“ und des geplanten „Verlagerungsstandortes“ im Wohnquartier „Ellenberg“



- Satzung -

Bestandssituation der beiden Einzelhandelsbetriebe Aldi und Sky  
am Standort Bernard-Liening-Straße (Gewerbegebiet „Loitmark - Katenfeld“)





- Satzung -

- Den beiden Einzelhandelsbetrieben kann an dem neuen Nahversorgungsstandort ein zukunftsfähiges Flächen- und Nutzungskonzept zur Verfügung gestellt werden, so dass die Nahversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs für die o. g. Wohnquartiere auch langfristig als gesichert anzunehmen ist.
- Der „Verlagerungsstandort“ ist gegenüber dem „Altstandort“ besser fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Dies erfolgt auch mit Blick auf eine zunehmend ältere Bevölkerungsstruktur zur Erleichterung der Einkaufsgänge.
- Der neue Nahversorgungsstandort wird durch seine Lage zum Wohnquartier „Ehlenberg“ - „Marienwaffenschule“ seitens der Stadt Kappeln als ein integrierter Standort bewertet.
- Die Verkehrsanbindung des Plangebietes und der mit dem Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzten Sondergebietsflächen wurde bereits beim Bau der „Ostseestraße“ (L 286) in Form von Aufweitungen für Linksabbiegespuren und vorbereitete Straßenmarkierungen berücksichtigt. Diese soll dementsprechend auch genutzt werden, um unnötigen Kfz-Verkehr von der reinen Wohnbebauung an der „Borkumer Straße“ fern zu halten.

Flächenhafte Kompensationserfordernisse werden auf geeigneten Flächen im naturräumlichen Zusammenhang außerhalb des Plangeltungsbereichs und außerhalb des Stadtgebiets in einem mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg abgestimmten Öko-Konto abgegolten.

Um den gesamtplanerischen Anforderungen gerecht werden zu können, wurde für diese Bauleitplanung insgesamt die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung zum Nachweis der grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzung an diesem Standort und die Erstellung einer Fachbeitrages zum Artenschutz in Verbindung mit einem grünordnerischen Fachbeitrag sowie die Vorplanung zur Erschließungs- und Entwässerungsplanung einschließlich Baugrunduntersuchung gemeinsam beauftragt, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung die wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Rahmenbedingungen in das Planungskonzept einfließen lassen und somit eine gemeinsame Gesamtplanung erstellen zu können.

Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 bezog sich im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG (vgl. **Abb. 5a** auf Seite 16) zunächst auch Teilflächen südlich des geplanten „Nahversorgungszentrums“ zwischen B 203 und Glücksburger Straße mit ein.

Zwischen den Beteiligungsschritten der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung und der Entwurfsplanung ist es jedoch nicht abschließend gelungen, eine gebietsverträgliche Nutzung soweit konkretisieren zu können, als dass sie planungsrechtlich mit dem vorgelegten Entwurf hätte umgesetzt werden können.

Demzufolge wurde der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 und auch der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes gegenüber der vorläufigen Abgrenzung im Rahmen der Planungsanzeige und des „Scoping-Verfahrens“ entsprechend der Entwurfsplanung (Stand vom 06.06.2012) zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss auf das Sonstige Sondergebiet reduziert (vgl. **Abb. 5b** auf Seite 16).

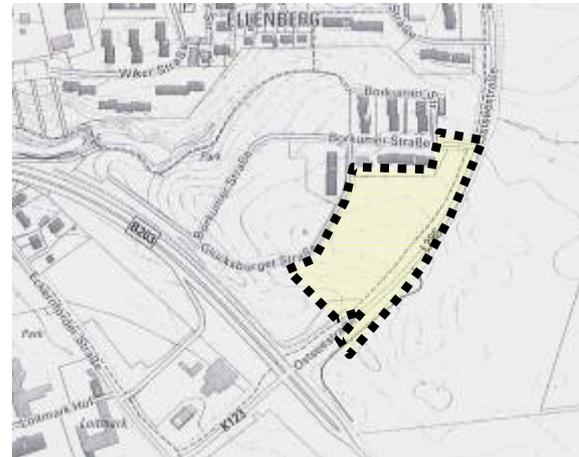
Diese Plangebietsabgrenzung wurde dann auch nicht mehr zum Satzungsbeschluss verändert.



- Satzung -



**Abb. 5a** Planungssituation zum Zeitpunkt des „Scoping-Verfahrens“  
(Stand vom 27.03.2012)



**Abb. 5b** Planungssituation zum Zeitpunkt der „Entwurfsplanung“ und auch zum Satzungsbeschluss  
(Stand vom 06.06. / 01.10.2012)

Die vom Bau- und Planungsausschuss am 15.10.2012 beratene und von der Stadtvertretung am 31.10.2012 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte der begleitenden Fach- und Sondergutachten (siehe Anlagen zu dieser Begründung) und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 5 ff) einschließlich der mit der Entwurfsplanung durch den Bau- und Umweltausschuss bewerteten Ergebnisse des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und der Öffentlichkeit einschließlich der landesplanerische Stellungnahme zuletzt mit Erlass vom 03.09.2012 (vgl. Quellenverzeichnis) entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung mit Umweltbericht und die Planzeichnung wurden entsprechend der Gesamtabwägung inhaltlich und zugleich klarstellend ergänzt.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.



Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) und des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

## 2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielflächen, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Überplanung eines bestehenden Sondergebietes und einer damit verbundenen Neustrukturierung der Sondergebietsausweisung im Hinblick auf die Realisierung eines Nahversorgungszentrums war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf den Planungsebenen der Bebauungs- und Flächennutzungsplanung nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt betroffen waren.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich liegt am südlichen Rand des Stadtquartiers Ellenberg der Stadt Kappeln (vgl. **Abb. 1** auf Seite 8) und wird begrenzt im Südosten durch die „Ostseestraße“ (L 286), im Südwesten durch die B 203, im Nordwesten durch die „Glücksburger Straße“ und im Norden durch die vorhandene Wohnbebauung südlich der „Borkumer Straße“.

Der räumliche Plangeltungsbereich (s. **Abb. 6** auf Seite 18) umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 01.10.2012 - Plan Nr. 2.0), die ggf. im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI noch konkretisiert werden wird, eine Fläche von insgesamt ca. 2,5 ha, mit überwiegenden Flächenfestsetzungen eines Sonstigen Sondergebietes „Größflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ und privaten Grünflächen in geringerer Flächengröße.



- Satzung -



**Abb. 6**  
**Plangeltungsbereich** der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28  
(Stand vom 01.10.2012 - Plan Nr. 2.0)

#### 4. Planungsvorgaben

Die Stadt Kappeln baut mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 auf den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 29 sowie auf den Ergebnissen und Inhalten der rechtswirksamen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes auf und konkretisiert mit dieser Bauleitplanung die Flächennutzungen und das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf das Plangebiet.

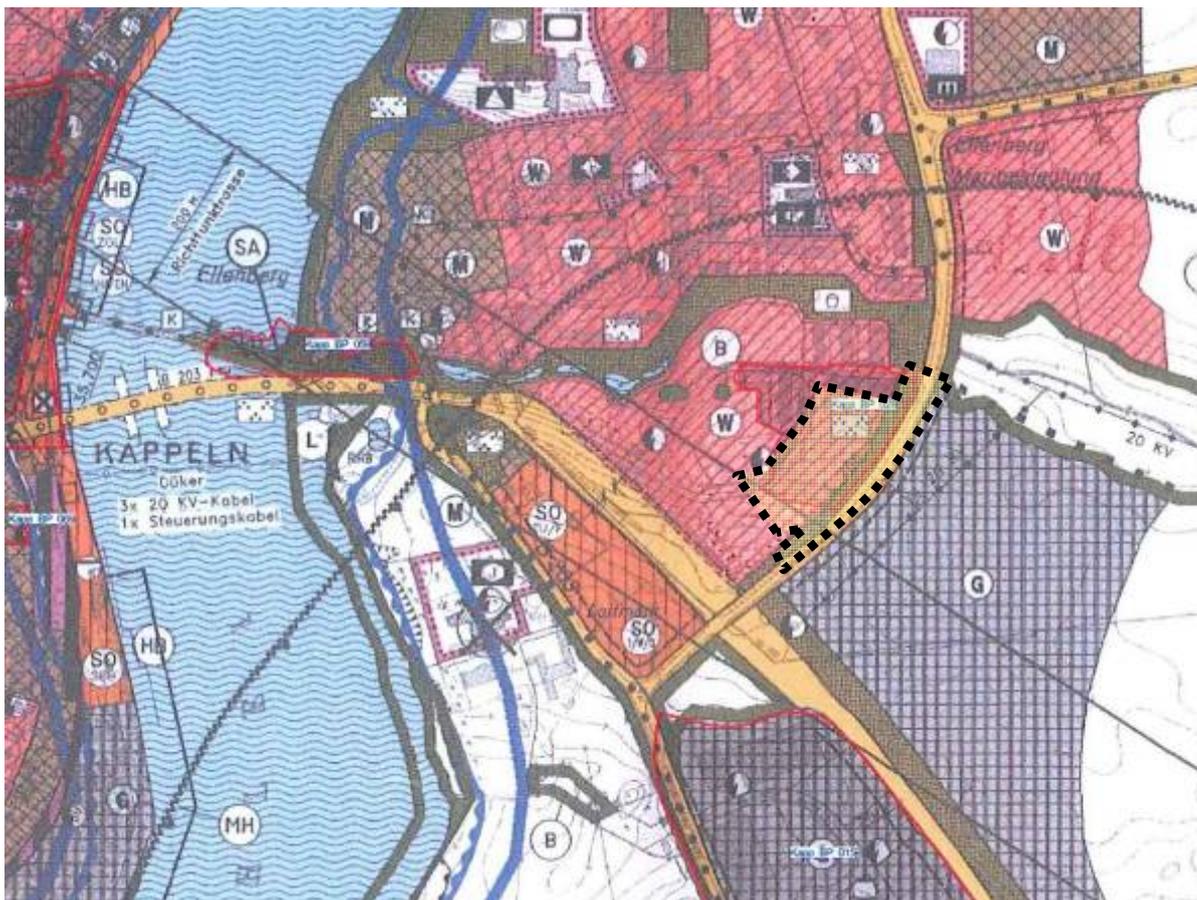


- Satzung -

#### 4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für das Plangebiet nicht eingehalten werden.

Die Flächen des Plangebietes sind in der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung (vgl. **Abb. 7** unten) der Stadt Kappeln entsprechend den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 1 als Wohnbauflächen (W) dargestellt.



**Abb. 7**

Auszug aus dem rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Kappeln  
- der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 28 ist rot und  
der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 in blau umrandet  
(Stand vom 01.10.2012 - Satzung)

Die Stadtvertretung hat daher zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ parallel zu der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 die Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Verfahrensschritte werden für die beiden Bauleitplanungen im Parallelverfahren durchgeführt.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Genehmigungspflicht für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gegenüber dem Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg nur dann, wenn dieser Bebauungsplan erst nach Rechtswirksamkeit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.



#### 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine so genannte „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d. h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Entsprechend den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, die sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP 2010) und dem Regionalplan, Planungsraum V, ergeben, kann die Stadt Kappeln von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG wie folgt formuliert wurden.

Die Stadt Kappeln übernimmt nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ die Aufgaben und Funktionen eines Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelszentrums. Danach ist die Stadt Kappeln für die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen in der angestrebten Flächengröße regelmäßig geeignet.

Entsprechend den seitens der Stadt Kappeln im Rahmen der Planungsanzeige vorgetragenen Planungserfordernissen und deren möglichen Auswirkungen sowie Zielsetzungen, wie zuvor im Kapitel 1. ausführlich als Planbegründung dargelegt, hat die Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 20.04.2012 mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung den angestrebten Planinhalten der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht entgegenstehen.

Mit Erlass vom 03.09.2012 hat die Abteilung Landesplanung darauf hingewiesen, dass die innerhalb der Gesamtverkaufsfläche geringfügig verschobenen Verkaufsflächen zu keiner anders lautenden Beurteilung des Planvorhabens aus raumordnerischer Sicht führen wird und der gegenüber der Planungsanzeige geringfügig geänderten städtischen Planung und den damit verfolgten Planungsabsichten weiterhin keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen werden.

Bezüglich des Hinweises aus der landesplanerischen Stellungnahme im Rahmen der „Planungsanzeige“ hinsichtlich der Problematik einer Nachfolgenutzung der Altstandorte im Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 15 „Loitmark-Kathenfeld“ hat die Stadt Kappeln wie folgt Stellung genommen:

- mit der 5. Änderung des B-Planes Nr. 15 wurden u. a. Einzelhandelsbetriebe > 800 m<sup>2</sup> mit Waren des täglichen Bedarfs und mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen,
- die „Altstandorte“ liegen zudem innerhalb von planungsrechtlich festgesetzten Mischgebieten,
- die erteilten Baugenehmigungen beziehen sich auf Geschäftshäuser und nicht auf Einzelhandelseinrichtungen,
- eine Nachnutzung durch nicht innenstadtrelevante und mischgebietsverträgliche Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Nahversorgung dienen, ist gänzlich nicht auszuschließen,
- die Stadt Kappeln wird jedoch, sobald sich Fehlentwicklung hinsichtlich der Ansiedlung bzw. der Agglomeration von Einzelbetrieben, die eine Wiederbelebung der Nahversorgung vermuten lassen, zur Sicherung ihrer Nahversorgungsstandorte, ihrer Innenstadt und ihrer zentralen Versorgungsbereiche in die Überplanung dieses Bereiches mit den ihr zur Verfügung stehenden Planungs- und Sicherungsinstrumente einsteigen.



## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Vorhabenbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gebiet südlich der Borkumer Straße“

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat am 15.02.2012 den Beschluss zur Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens gefasst für ein ca. 2,5 ha großes Gebiet südlich der „Borkumer Straße“.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Flurstück 215 der Flur 6 in der Gemarkung Loitmark der Stadt Kappeln. Zusätzlich in den Plangeltungsbereich aufgenommen wurden mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Teilflächen der „Ostseestraße“ (L 286), um die Verkehrsanbindung planungsrechtlich zu sichern einschließlich der für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtfelder.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Umstrukturierung der bisher nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 bauplanungsrechtlich zulässigen Sonstigen Sondergebiete einschließlich der Verkehrsanbindung, um den aktuellen Bedürfnissen zur Nahversorgung des Stadtquartiers „Ellenberg“ und der in der Umstrukturierung befindlichen „ehemaligen Marinewaffenschule“ mit Gütern des täglichen Bedarfs nachkommen zu können.

Dies soll erreicht werden durch die Umsiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes und eines Lebensmitteldiscountmarktes (vgl. auch **Abb. 4b** auf Seite 13). Ein Bedarf für den Bau eines Baumarktes und einer Tankstelle, die noch im Bebauungsplan Nr. 28 aus damaliger Sicht als sinnvolle Ergänzung der Nahversorgung angesehen wurden, ist an diesem Standort nicht mehr erkennbar und wird seitens der Stadt Kappeln auch zukünftig nicht für sinnvoll erachtet und geplant.

Der Einzelhandels- und Versorgungsstandort im Bereich „Glücksburger Straße“, „Borkumer Straße“ und „Ostseestraße“ weist folgende Standortqualitäten auf:

- Der geplante Einzelhandelsstandort befindet sich im direkten Einzugsgebiet des Wohnquartiers „Ellenberg“ und der nördlich davon gelegenen und derzeit in der Umstrukturierung befindlichen „ehemaligen Marinewaffenschule“.
- Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 sieht bereits einen Einzelhandelsstandort für die Nahversorgung des Wohnquartiers „Ellenberg“ vor, wobei seiner Zeit eine andere Gewichtung der Nutzung vorgenommen worden ist. Der Baumarkt und die Tankstelle sind an diesem Standort weder wohngebietsverträglich, noch erforderlich.
- Die mit dem geplanten „Nahversorgungszentrum“ insgesamt beanspruchte Grundfläche weicht nur geringfügig von der bereits planungsrechtlich zulässigen Sondergebietsnutzung ab.
- Die für die Nahversorgung durch einen Lebensmittelfrischemarkt in Kombination mit einem Lebensmitteldiscountmarkt heute benötigte Verkaufsfläche (VKF) liegt bei insgesamt 2.700 m<sup>2</sup> und auf dem geplanten Verlagerungsstandort räumlich und funktional gut positioniert werden.



- Satzung -

- Den beiden Einzelhandelsbetrieben kann an dem neuen Nahversorgungsstandort ein zukunftsfähiges Flächen- und Nutzungskonzept zur Verfügung gestellt werden, so dass die Nahversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs für die o. g. Wohnquartiere auch langfristig als gesichert anzunehmen ist.
- Der Standort ist gut fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Dies erfolgt auch mit Blick auf eine zunehmend ältere Bevölkerungsstruktur zur Erleichterung der Einkaufsgänge.
- Der neue Nahversorgungsstandort wird durch seine Lage zum Wohnquartier Ellenberg „Marienwaffenschule“ seitens der Stadt Kappeln als ein stadtstrukturell integrierter Standort bewertet.
- Die Verkehrsanbindung des Plangebietes und der mit dem Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzten Sondergebietsflächen wurde bereits beim Bau der „Ostseestraße“ (L 286) in Form von Aufweitung für Linksabbiegespuren und vorbereitete Straßenmarkierungen berücksichtigt. Diese soll dementsprechend auch genutzt werden, um unnötigen Kfz-Verkehr von der reinen Wohnbebauung an der „Borkumer Straße“ fern zu halten.

Flächenhafte Kompensationserfordernisse werden auf geeigneten Flächen im naturräumlichen Zusammenhang außerhalb des Plangeltungsbereichs und außerhalb des Stadtgebietes in einem seitens der unteren Naturschutzbehörde anerkannten Öko-Konto abgegolten.

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln strebt auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 28 unter Hinzuziehung der Zieldarstellungen des festgestellten Landschaftsplanes und der rechtswirksamen Flächennutzungsplanes nun mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 an, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben beschriebene Entwicklung eines „Nahversorgungszentrums“ am Stadtquartier „Ellenberg“ zu schaffen.

### **Bisheriges Verfahren**

Zu den städtischen Planungsabsichten fand eine frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB statt, durch die die von der Planung berührten Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die anerkannten Naturschutzverbände über die städtische Planung mit Datum vom 30.03.2012 schriftlich informiert wurden.

Die Beteiligung erfolgte auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (so genanntes „Scoping“). Zugleich wurde die Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz durchgeführt und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB über die städtische Planung benachrichtigt. Ebenfalls zu diesem Planungsstand erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung.

Im Rahmen des o. g. „Scoping-Verfahrens“ wurden schriftliche Stellungnahmen erbeten. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die städtischen Planungsabsichten vorgebracht, jedoch wurden seitens der Naturschutzverbände kritische Ausführungen und einige weitere Klärungen für die Umweltprüfung gefordert.



- Satzung -

- Das Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes S-H hat keine Bedenken, wenn
  - die anbaufreie Strecke von 20 m Breite beachtet werden,
  - die Genehmigungspflicht für Werbeanlagen beachtet wird,
  - die Auswirkungen des Verkehrs auf die Ostseestraße (L 286) untersucht und die Verträglichkeit nachgewiesen wird.
- Das Innenministerium des Landes S-H - Sachgebiet Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass
  - Kampfmittel im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können und eine Untersuchung durchzuführen ist.
- Die Wehrbereichsverwaltung Nord weist darauf hin, dass
  - das Plangebiet im Wirkungsbereich der Radaranlage Brekendorf und im Zuständigkeitsbereich des Flughafens Jagel liegt.
- Der Kreis Schleswig-Flensburg hat keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht, weist jedoch darauf hin, dass
  - vor Einleitung des Oberflächenwassers in ein Gewässer eine Reinigung zu erfolgen hat.
- Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH, untere Forstbehörde, stellte klar, dass
  - im Plangebiet kein Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG berührt wird.
- Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH, Technischer Umweltschutz teilt mit, dass
  - mit Hilfe eines Gutachtens nachzuweisen ist, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.
- Die Abwasserentsorgung Kappeln GmbH weist darauf hin, dass
  - die betroffenen SW-Pumpwerke auf deren Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen sind
  - die hydraulische Kapazität der vorhandenen Regenwasserleitungen bezogen auf die jeweilige Einleitstelle zu überprüfen sind
- Die „AG-29“ teilt mit, dass
  - sich auf der Fläche im Rahmen der Sukzession Gehölze entwickelt haben
  - Brut- und Nahrungshabitate der Avifauna bestehen
  - eine Vielfalt an Insekten vorkommt
  - eine Naturzerstörung unterbleiben sollte
  - ein anderer Standort gewählt werden sollte
  - die Fläche als Naherholungsfläche weiter entwickelt werden sollte



- Satzung -

- Die „IGU“ Interessengemeinschaft Umweltschutz Kappeln und Umgebung e. V. sagt, dass
  - die Flächen brachliegen, so dass sich ein Gehölzbestand entwickelt hat und Vögel, Amphibien und Insekten sich angesiedelt haben.
  - die Planung überdacht werden sollte, da bereits genügend entsprechende Flächen vorhanden sind.
  - Grünflächen unter Beachtung des Bestands entwickelt werden sollen.
  - die in früheren Konzepten nicht mit einem konkreten Ziel belegte Fläche im Süden als Ausgleichsfläche dienen sollte.
  - ein Sichtschutz gegenüber der im Norden angrenzenden Wohnbebauung entwickelt werden sollte.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (vgl. Quellenverzeichnis) wurden folgende Themenbereiche angesprochen:

- Wie wird die fußläufige Anbindung vorgesehen?
- Wie wird die Verkehrsanbindung geplant?
- Einige Anwohner werden künftig eine größere Entfernung zu den Versorgungsgeschäften haben.
- Zudem teilte die Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 20.04.2012 mit, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen. Es wird empfohlen, für den „Altstandort“ der Einzelhandelsgeschäfte den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus dem o. g. „Scoping-Verfahren“ wurde die „Entwurfsplanung“ mit Stand vom 06.06.2012 erstellt, am 18.06.2012 vom Bau- und Planungsausschuss der Stadt Kappeln beschlossen und für die Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB verwendet.

Es gingen folgende Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten ein:

- Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S-H teilt mit, dass
  - für die Verkehrsanbindung außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich wird
- Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H (LBV-SH) stellt klar, dass
  - die Gehölze entlang der Straße im Abstand von ca. 10 bis 15 Jahren gepflegt werden,
  - für die Verkehrsanbindung außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich wird,
  - die Herstellung einer Entwässerungsmulde an der L 286 noch abzustimmen ist.
- Die Wehrbereichsverwaltung Nord weist darauf hin, dass
  - das Plangebiet im Wirkungsbereich des Flugplatzes Jagel und der Radaranlage Brekendorf liegt, jedoch gegen die Planung keine Bedenken bestehen.



- Satzung -

- Der Kreis Schleswig-Flensburg stellt seitens des Fachdienstes Natur und Landschaft die Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung des Knicks in Aussicht.
- Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH, untere Forstbehörde, verweist auf seine vorherige Stellungnahme und hat somit keine Bedenken gegen die Planung.
- Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH, Technischer Umweltschutz teilt mit, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen, weist jedoch darauf hin, dass
  - bezüglich der Fahnenmasten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Ergänzung der lärmtechnischen Untersuchung oder eine innenliegende Seilführung erforderlich wird
  - bezüglich der Beleuchtung des Werbepylons ggf. eine Regelung zur Begrenzung der Beleuchtungsstärken im Baugenehmigungsverfahren erforderlich wird
- Die „AG-29“ teilt mit, dass
  - sie die Planung nach wie vor kritisch betrachtet,
  - die Fläche eine hohe Wertigkeit aufweist,
  - der Bedarf für eine solche Einzelhandelsnutzung in Frage gestellt wird,
  - für den Verlust von Knicks und Gehölzen ein weiterer Ausgleich erforderlich wird,
  - die Fläche für Vögel und Insekten eine nicht unerhebliche Rolle spielt,
  - erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima befürchtet werden,
  - Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erheblich sein werden und Beleuchtungen auf verschiedene Tiergruppen wirken werden.

Die städtischen Gremien haben die Stellungnahmen im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ausgewertet und nehmen die Inhalte gemäß der Abwägungsentscheidung als ergänzende Angaben in die Planung auf, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### **Landschaftspflegerische Belange in der Planung**

Die Ausweisung von Bauflächen bzw. von versiegelbaren Flächen innerhalb des Plangelungsbereiches kann grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 8 LNatSchG i. V. m. § 14 BNatSchG führen, die über den bisher planungsrechtlich zulässigen Umfang hinausgehen.

Dies bedarf der schutzgutbezogenen Prüfung, denn die Umsetzung der Planung kann durch die Veränderung der Nutzungen von Grundflächen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, wenn bauliche Anlagen (Verkehrerschließung, Bauflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, etc.) auf bisher nicht baulich genutzten bzw. nutzbaren Grundflächen hergestellt werden sollen bzw. wenn durch die Nutzung eine relevante Minderung der o. g. Funktionsfähigkeiten zur Folge hat.



- Satzung -

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

In der verbindlichen Bauleitplanung wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG`10) und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG`10) aufgenommen.

Dies erfolgt durch eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in diesem Umweltbericht. Vorbelastungen durch den baulichen Bestand und durch planungsrechtlich bereits zulässige Nutzungen (auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 28) werden bei dieser „Planung aus dem Bestand heraus“ berücksichtigt.

Für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wird der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998 i. V. m. dem Erlass „Hinweise und Empfehlungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation; Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange“ des MLUR vom 30.03.2011 angewendet.

Das Vorhaben entspricht folgenden Zielsetzungen des BNatSchG:

- § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:  
„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere [...] wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, [...]“
- § 1 (4) Nr. 1 BNatSchG:  
„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere ... Naturlandschaften, Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, ...“
- § 1 (4) Nr. 2 BNatSchG:  
„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere ... zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.“

Zudem werden die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG durch einen separaten „Fachbeitrag zum Artenschutz nach BNatSchG“ (s. Anlage zu dieser Begründung) in Verbindung mit den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“ in der Planung beachtet.



## 5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

### 5.1.2.1 Fachplanungen

#### Landschaftsprogramm (1999):

Thema (L-Progr.)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Karte 1: Lage (außerhalb) am Rand eines Wasserschongebietes</li> <li>○ Karte 2: Lage in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum</li> <li>○ Karte 3: entlang der Schlei ist ein Achsenraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene dargestellt</li> <li>○ Karte 4: entlang der Schlei ist ein FFH-Gebiet und ein EU-Vogelschutzgebiet dargestellt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neutral, es sind aufgrund der Darstellung des rechtskräftigen B-Planes und durch die Änderungen innerhalb des Sondergebietes und des Wohngebietes keine relevanten Wirkungen zu erwarten.</li> <li>○ Neutral, es sind im rechtskräftigen B-Plan außer wohnquartiersbezogenen kleinen Grünflächen keine Erholungsanlagen / -einrichtungen dargestellt; im Zuge der weiteren Planentwicklung sind keine erheblichen Änderungen und Konflikte zu erwarten.</li> <li>○ Neutral, es ist aufgrund des rechtskräftigen B-Planes und der Trennung des Plangelungsbereiches von der Schlei durch bebaute Flächen / Verkehrsflächen nicht erkennbar, dass hier eine Einflussnahme auftreten könnte.</li> <li>○ Neutral, es ist aufgrund des rechtskräftigen B-Planes und der Trennung des Plangelungsbereiches von der Schlei durch bebaute Flächen / Verkehrsflächen nicht erkennbar, dass hier eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele auftreten könnte.</li> </ul>

#### Landschaftsrahmenplan (Stand 2000):

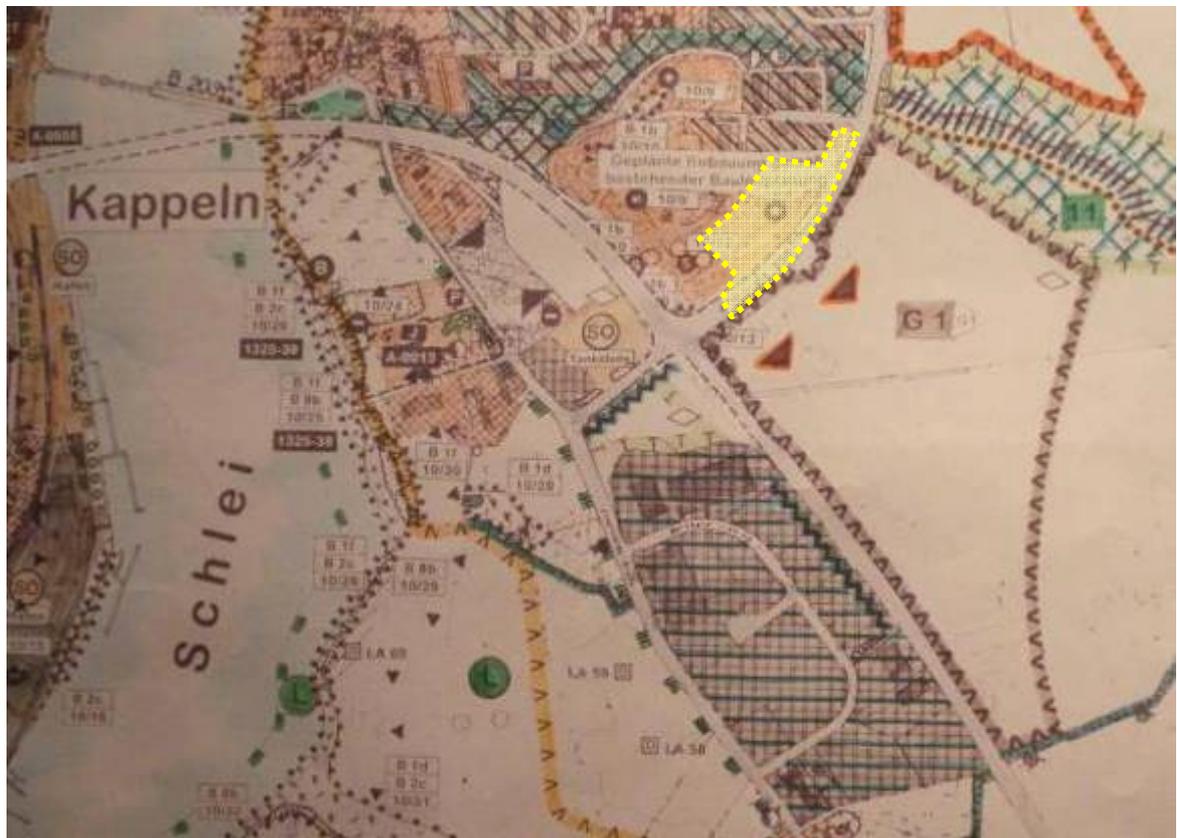
Thema (LRP)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lage am Rand eines Wasserschongebietes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neutral, es sind aufgrund der Darstellung des rechtskräftigen B-Planes und durch die Änderungen innerhalb des Sondergebietes keine relevanten Wirkungen zu erwarten.</li> </ul>



- Satzung -

**Landschaftsplan** (festgestellt 2001):

Thema (LP)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kennzeichnung des Plangebiets für „Geplante Bebauung gemäß bestehender Bauleitplanung“ (= B-Plan Nr. 1 und Nr. 28)</li> <li>○ Bebauung an der Borkumer Straße ist als bestehend dargestellt</li> <li>○ Für die Fläche ist eine halbruderale Wiesenfläche als Biotoptyp angegeben mit verbuschten Teilbereichen (Biotopkennziffer 10/12) und halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Stand-orte sowie einigen staunassen Senken (Biotopkennziffer 10/9)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Positiv, die Inhalte des B-Planes Nr. 1 und des B-Plans Nr. 28 lagen bereits seinerzeit vor; bezüglich des Eingriffs ist der B-Plan als Bestandssituation zu betrachten</li> <li>○ Positiv / Neutral, an der Bebauung soll nichts verändert werden. Nutzungskonflikte mit dem Heranrücken der Sondergebietsnutzung sind zu vermeiden.</li> <li>○ Beachtung, in den Grundzügen hat sich die Situation nicht grundsätzlich geändert, jedoch ist der aktuelle Biotoptypenbestand aufzunehmen und hinsichtlich ggf. geschützter Biotoptypen nach dem BNatSchG / LNatSchG zu überprüfen</li> </ul>



**Abb. 8**  
 Auszug aus dem festgestellten **Landschaftsplan**, das Plangebiet liegt am oberen Bildrand



- Satzung -

Aufgrund der oben genannten Darstellungen ist nicht erkennbar, dass eine Änderung bzw. Fortschreibung des festgestellten Landschaftsplanes (vgl. **Abb. 8** auf Seite 27) mit der geplanten Nutzungsänderung erforderlich wird. Die grundsätzliche Konzeption einer baulichen Entwicklung des südlichen „Wohngebietes Ellenberg“ wird nicht verändert, auch wenn es zu Änderungen der Nutzungsarten und zu Veränderungen einzelner Grünstrukturen oder auch Grünflächen kann.

Auch aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurde seitens der zuständigen Fachbehörde keine anders lautende Planauffassung der Stadt Kappeln zuge-  
tragen

**Landesentwicklungsplan** (2010):

Thema ( <b>LEP</b> )	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kappeln ist als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt</li> <li>○ Lage an einer Bundes- und Landesstraßestraße</li> <li>○ Lage in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Positiv, die geplante Umstrukturierung entspricht einer Stärkung der örtlichen Funktionen und der stadtteilbezogenen Nahversorgung</li> <li>○ Positiv, das Plangebiet ist verkehrsgünstig gelegen und liegt zugleich unmittelbar neben Wohnquartieren</li> <li>○ Neutral, im Plangebiet sind keine Erholungseinrichtungen vorhanden; die Flächen sind in der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung bereits als Bauflächen dargestellt, so dass hier grundsätzlich keine Konflikte zu erwarten sind.</li> </ul>

**Regionalplan** (Neufassung 2002):

Thema ( <b>RP</b> )	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Das Plangebiet liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums</li> <li>○ Lage am Rand eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung / Positiv, die geplante Umstrukturierung entspricht einer Stärkung der Funktionen eines Unterzentrums mit zusätzlichen Teilfunktionen eines Mittelzentrums und der wohnungsnahen Grundversorgung</li> <li>○ Neutral, es sind aufgrund der Darstellung des rechtskräftigen B-Plans und durch die Änderungen innerhalb des Sondergebietes keine relevanten Wirkungen zu erwarten</li> </ul>



- Satzung -

zu Thema (RP)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lage an einer Bundesstraße</li> <li>○ Lage in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Positiv, das Plangebiet ist verkehrsgünstig gelegen und liegt zugleich unmittelbar neben Wohnquartieren</li> <li>○ Neutral, im Plangebiet sind keine Erholungseinrichtungen vorhanden; die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan als Baufläche dargestellt, so dass hier keine Konflikte zu erwarten sind</li> </ul>

### **Flächennutzungsplan (2002):**

Thema (FNP)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Der wesentliche des Plangebietes ist (entsprechend dem B-Plan Nr. 1) als Wohnbaufläche darstellt(vgl. Abb. 7 auf Seite 19); am westlichen Rand der Fläche ist eine Trafostation gekennzeichnet</li> <li>○ Entlang der Ostseestraße (L 286) sind Grünflächen „Parkanlage“ dargestellt</li> <li>○ Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Wasserschongebiets ohne scharfe Flächenabgrenzung</li> <li>○ Der südliche Bereich des Plangebietes wird von SO nach NW von einer Richtfunktrasse gequert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Positiv, es besteht bereits eine bauliche Vorprägung; gleichwohl ist bezüglich des geplanten Sonstigen Sondergebietes eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um das Entwicklungsgebot einhalten zu können</li> <li>○ Beachtung, die Erfassung des künftigen Sondergebiets durch die Grünflächen soll an die aktuellen Zielsetzungen angepasst werden, wobei der Grüngestaltung des Standortes Beachtung zu geben ist.</li> <li>○ Neutral, es sind aufgrund der Darstellung des rechtskräftigen B-Plans und durch die Änderungen innerhalb des Sondergebiets keine relevanten Wirkungen zu erwarten.</li> <li>○ Neutral, es sind aufgrund der Darstellung des rechtskräftigen B-Planes und durch die Änderungen innerhalb des Sondergebiets keine relevanten Wirkungen zu erwarten.</li> </ul>

Die Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes auf Flächen des bisherigen Wohngebietes bedarf auch in Kenntnis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 einer 37. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der dann ein Sonstiges Sondergebiet mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ darzustellen sein wird. Für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 kann dann das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten werden.



### 5.1.2.2 Fachgesetze

Für die Planung können während des Planaufstellungsverfahrens folgende Fachgesetze bedeutend sein:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BauGB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für die Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 sowie für die zu treffenden Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung</li> <li>○ Anpassung der gemeindlichen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BauNVO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Festlegung und Gliederung des Plangebiets nach Art und Maß der baulichen Nutzung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LBO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Auf Ebene des Bebauungsplanes Grundlage für örtliche Bauvorschriften nach § 84 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen sowie zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Orts- und Landschaftsbildes</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.)</li> <li>○ § 1 beinhaltet die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege.</li> <li>○ §§ 14 bis 18 beinhalten die Grundzüge der Eingriffsregelung und stellen den Bezug zum Baurecht her</li> <li>○ § 30 listet gesetzlich geschützte Biotope auf</li> <li>○ § 39 Abs. 5 beinhaltet Schonfristen für Arbeiten an Gehölzen</li> <li>○ § 44 i. V. m. § 7 Abs. 2 BNatSchG: Beachtung von Vorkommen der besonders und der streng geschützten Pflanzen- und Tierarten</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung</li> <li>○ § 21 listet gesetzlich geschützte Biotope auf</li> <li>○ § 27a beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit vom BNatSchG abweichenden Fristen für Arbeiten an Gehölzen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Hinweise und Empfehlungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation; Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange (Erlass des MLUR vom 30.03.2011)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zielsetzung: Kompensation des Eingriffs vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen</li> <li>○ Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen für Kompensation soll nicht größer sein als Eingriffsfläche</li> <li>○ Maßnahmen des Artenschutzes können eine Aufwertung bewirken</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 03.07.1998)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung</li> <li>○ Vorgabe von Berechnungsmodalitäten zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs / Ersatzes auf Ebene des Bebauungsplanes</li> </ul>



- Satzung -

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks (Erlass MLUIR vom 01.02.2008)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Darlegung der Grundlagen für die Bilanzierung und Kompensation von Knicks</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Biotopverordnung vom 22.1.2009</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Strategische Umweltprüfung (SUP) gem. §§ 14e ff. UVPG und Umweltprüfung (UP) gem. § 2 Abs. 4 BauGB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Umweltprüfung erfolgt in Form des Umweltberichts im Rahmen der Begründung zum B-Plan. Eine gesonderte Prüfung / Bearbeitung ist nicht erforderlich, da alle relevanten Belange und Schutzgüter in diese Umweltprüfung einbezogen werden.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BBodSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LWG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ DSchG Denkmalschutzgesetz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit TA Lärm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Gewerbelärm</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ RLS-90 i. V. mit der 16.BImSchV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ RASt 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung bei der Anlage und Herrichtung von Erschließungsstraßen bzw. Anbindung an Erschließungsstraßen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Straßen- und Wegegesetz (StrWG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung der anbaufreien Zone von 20 m Breite an der L 286 und Berücksichtigung einer in Aussichtstellung der zuständigen Behörde, dass eine Unterschreitung des Regelabstands auf 15 m vom äußeren Fahrbahnrand zustimmungsfähig ist.</li> </ul>



## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### 5.2.1.1 Schutzgut Mensch

##### **Bestand:**

Im direkten Umfeld des Plangebietes bestehen Wohnnutzungen (WR = Reines Wohngebiet) an der „Borkumer Straße“ (vgl. **Abb. 9** unten) und nördlich davon. Die gewerblichen Sondergebietsnutzungen („Laden“, „Baumarkt“, „Tankstelle“) gemäß des Bebauungsplanes Nr. 28 wurden bisher nicht realisiert, so dass diese Teilflächen bisher brach liegen. Entsprechendes gilt für die Wohnbauflächen gemäß dem Bebauungsplan Nr. 1 „Kopperby - Ellenberg“ südwestlich und westlich des Bebauungsplanes Nr. 28.

Die seit den 1960`er Jahren geplanten Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 1 sind heute gegenüber der B 203 durch einen mit Gehölzen bepflanzten Lärmschutzwall (vgl. **Abb. 10** unten) abgeschirmt.



**Abb. 9** Blick auf die Wohnbebauung an der „Borkumer Straße“ aus Richtung L 286  
(R. Pollok 14.03.2012)



**Abb. 10** Blick auf den bepflanzten Lärmschutzwall an der B 203 (zum Plangebiet)  
(R. Pollok 14.03.2012)



**Abb. 11** Der vorhandene und von der L 286 abgesetzte Rad- und Gehweg  
(R. Pollok 14.03.2012) und (P. Scharlibbe 25.05.2012)





- Satzung -

Entlang der nordwestlichen Seite der L 286 (vgl. **Abb. 11** auf Seite 33) verläuft ein Geh- und Radweg.

Weitere schützenswerte Nutzungen und sonstige Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Allerdings liegt das Plangebiet gemäß des Regionalplans innerhalb eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

### **Bewertung:**

#### Lärmemissionen / -immissionen:

Im Rahmen dieser Bauleitplanung und als Planungsgrundlage für die zu treffenden Festsetzungen wurde in Bezug auf den zu erwartenden Gewerbelärm eine „Lärmtechnische Untersuchung“ (s. Anlage zu dieser Begründung) erstellt.

Im Rahmen der o. g. lärmtechnischen Untersuchung wurde die Frage geprüft ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen an den maßgeblichen Immissionsorten sichergestellt ist / wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (s. nachfolgende Tabelle) nicht überschritten werden.

Nr.	Nutzungsart	Immissionsrichtwert			
		Beurteilungspegel		kurzzeitige Geräuschspitzen	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Kurgebiete, bei Krankenhäusern und Pflegeanstalten	45 dB(A)	35 dB(A)	75 dB(A)	55 dB(A)
2	Reine Wohngebiete (WR)	50 dB(A)	35 dB(A)	80 dB(A)	55 dB(A)
3	Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS)	55 dB(A)	40 dB(A)	85 dB(A)	60 dB(A)
4	Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD), Kerngebiete (MK)	60 dB(A)	45 dB(A)	90 dB(A)	65 dB(A)
5	Gewerbegebiete (GE)	65 dB(A)	50 dB(A)	95 dB(A)	70 dB(A)

Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastung ermittelt.

Gemäß der lärmtechnischen Untersuchung werden Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art erforderlich, um die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den prüfungsrelevanten Immissionsorte im angrenzenden Reinen Wohngebiet zu gewährleisten. (s. **Abb. 13** auf Seite 35.) Die maßgebenden Immissionsorte an der bestehenden Bebauung liegen an den Fassaden der Gebäude Glücksburger Straße Nr. 4 bis 6 (s. auch. **nebenstehende Abb. 12**) und der Borkumer Straße Nr. 1 bis 5.





- Satzung -



Abb. 13

Auszug aus der lärmtechnischen Untersuchung mit Kennzeichnung der **Immissionsorte** und der aus dem Nutzungskonzept abgeleiteten **Emissionsquellen**.

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß der TA-Lärm in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu vermindern, sofern

1. sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
1. keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
2. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (12) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Diese Kriterien gelten kumulativ, d.h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs soweit wie möglich vermindert werden. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Kriterien der TA Lärm nicht erfüllt sind, so dass keine Maßnahmen zur Verringerung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen zu ergreifen sind.



- Satzung -

Diese Bewertung beruht darauf, dass zwar der Verkehr sich nicht mit dem übrigen Verkehr vermischen wird und dass an der Glücksburger Straße auch eine Erhöhung des Beurteilungslärmpegels um 4 dB(A) zu erwarten ist, dass aber ansonsten die Kriterien nicht erfüllt werden.

#### Sonstige Emissionen / Immissionen:

Weitere Immissionsarten wie z. B. Geruchsimmissionen (landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe usw.), Staubimmissionen oder Lichtimmissionen sind für die Beurteilung des Planvorhabens nach Kenntnis der Stadt Kappeln im Rahmen der Bauleitplanung nur im Grundsatz zu bearbeiten, da es für eine konkrete Prüfung von Immissionen nachvollziehbarer Emissionswerte bedarf. Solche Werte liegen jedoch nicht vor, so dass über die generell geltenden immissionsschutzrechtlichen Regelwerke hinaus keine Festsetzungen abgeleitet und in die Bauleitplanung aufgenommen werden können.

Dabei hat die Stadt Kappeln zur Kenntnis genommen, dass keine anderweitigen Informationen aus dem durchgeführten „Scoping-Verfahren“ durch das zuständige Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) in der Stellungnahme vom 19.04.2012 bekannt gemacht worden sind.

#### Erholungsnutzungen:

Dem Plangebiet kommt eine allgemeine Bedeutung zu als Freifläche im Stadtrandgebiet. Die in der Ursprungsplanung dargestellten Grünflächen waren auf die ehemals geplanten Wohnbebauungen abgestimmt und sind nicht hergestellt worden.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

##### Lärmemissionen / -immissionen

Entsprechend der Vorgaben der BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Im Zuge der „Lärmtechnischen Untersuchung“ wurden die Möglichkeiten zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik durch folgende Maßnahmen ausgeschöpft:

- Die Anlieferung kann ausschließlich in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr stattfinden. Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ ist eine Anlieferung aufgrund der kurzzeitigen Geräuschspitzen nicht möglich.

Eine Anlieferung über die Zufahrt von der Glücksburger Straße ist auszuschließen.

- Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung ist die Einhausung der Anlieferzone an der nordwestlichen Gebäudeseite notwendig. Die Außenbauteile müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens  $R'w=30$  dB aufweisen. Die Anschlüsse der Einhausung an das Hauptgebäude sind fugendicht auszuführen.
- Zur Sicherstellung des aktuellen Standes der Technik ist die Oberfläche der Fahrgassen der Stellplatzanlage in ebenem Pflaster mit Fuge  $< 3$  mm oder mit Asphaltoberfläche auszuführen.



- Satzung -

- Zur Sicherstellung des aktuellen Standes der Technik ist bei Verwendung von Pflaster der Einsatz lärmarmer Einkaufswagen notwendig. Sollten die Fahrgassen in Asphalt ausgebildet werden, können Standardeinkaufswagen verwendet werden.
- Die Einkaufssammelboxen sind gegenüber der zu schützenden Wohnbebauung abzuschirmen.
- Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung ist eine Abschirmung der Stellplatzanlage durch die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich. Diese kann reflektierend ausgebildet werden und muss im Bereich der Anlieferungszone eine Höhe zwischen 4,75 m (= 16,55 m üNN) und im Südwesten eine Höhe von 2,50 m (= 14,30 m üNN) bezogen auf die Stellplatzanlage aufweisen.
- Zum Schutz der umliegenden Bebauung während des Beurteilungszeitraumes „Nacht“ ist der Verflüssiger in einem Abstand von mindestens 38 m von den maßgebenden Immissionsorten der Bebauung Borkumer Straße und von mindestens 43 m von der Bebauung Glücksburger Straße anzuordnen.
- Gemäß der Stellungnahme des Landesamts für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes SH - Technischer Umweltschutz wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Lagebestimmung und die Anzahl sowie zur Errichtung von Fahnenmasten eine Ergänzung der lärmtechnischen Untersuchung erforderlich oder es sind Fahnenmasten mit einer innenliegenden Seilführung und / oder Kragarmen zu wählen. Nachweispflichtig ist der Antragsteller.

Bei Umsetzung der vorstehend aufgelisteten Lärmschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten.

Sonstige Emissionen / Immissionen:

Im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsverfahrens nach BImSchG ist durch den Träger eines konkret beantragten Vorhabens sicherzustellen, dass im Bereich der zu schützenden Wohnnutzungen keine erheblichen zusätzlichen Geruchs-, Feinstaub- oder sonstige Schadstoffbelastungen auftreten.

Licht- / Beleuchtungsanlagen des Betriebsgeländes sind so auszurichten, dass nur die Betriebsgrundstücke beleuchtet bzw. angestrahlt werden. Blendwirkungen auf Flächen außerhalb des Plangeltungsbereichs, die nördlich und nordöstliche angrenzende Wohnbebauung und den fließenden Verkehr auf der L 286 betreffen, dürfen nicht auftreten.

Die Errichtung eines Werbepylons, der ggf. mit Beleuchtungseinrichtungen ausgestattet werden könnte, ist in einem gesonderten Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Im Zuge dieses nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens kann eine Begrenzung der Beleuchtungsstärke ( $E_F$ ) zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung durch das LLUR erfolgen kann, wenn der Antragsteller eine entsprechende Verträglichkeit nachweisen kann. Hierbei sollte auch die Verwendung insektenfreundlicher Lichtmittel in die Beurteilung einfließen.

Erholungsnutzungen:

In Hinblick auf Erholungsnutzungen oder Erholungsfunktionen werden keine besonderen Maßnahmen erforderlich, da hier keine relevanten Veränderungen zu erwarten sind. Der Geh- und Radweg an der L 286 bleibt erhalten.



### 5.2.1.2 Schutzgut Pflanzen

#### **Bestand:**

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist durch ausge dehnte Sukzessionsflächen geprägt (vgl. **Abb. 14** unten), bestehend aus ruderalen Gras- und Krautfluren mittlerer Standorte, in denen Sträucher aufwachsen, deren Wuchshöhe von Nordosten nach Südwesten in Richtung zur B 203 (vgl. **Abb. 15** unten) allmählich zu- nimmt. Vorherrschende Gehölzart ist Weißdorn, aber auch Weiden, Holunder, Eiche, Hartriegel und Feldahorn kommen vor.

Dichte Brombeer-Gestrüppe bedecken vor allem den Randstreifen entlang der südöstli- chen Seite zur L 286. Diese stehen in Verbindung mit einer Strauchreihe, die hier eine Knickstruktur aufweist und daher als Biotop gemäß § 21 LNatschG betrachtet wird.



**Abb. 14** Blick auf die Sukzessionsflächen im nordöstlichen Bereich mit lockerem Gehölzaufwuchs und Brombeer- Gestrüpp (R. Pollok 14.03.2012)



**Abb. 15** Blick auf die höher und dichteren Gehölzbereiche nahe der L 286 / B 203 (P. Scharlibbe 25.05.2012)

In der Fläche sind über stauenden Bodenschichten einzelne zeitweise vernässte Senken vorhanden (vgl. **Abb. 17** auf Seite 39), die allerdings nicht dauerhaft Wasser führen. Röh- richtarten wie Schilf oder Rohrglanzgras kommen nur in sehr kleinen Beständen vor. Ein- zeln Flutrasenarten wie Knickfuchsschwanz, Weißstraußgras, Kriechender Hahnenfuß und Flatterbinse sowie Seggen sind auch nur kleinflächig entwickelt.

Der Lärmschutzwall zur B 203 und am kreuzungsnahen Abschnitt der L 268 (Flurstück 211, außerhalb angrenzend an den Planbereich) ist dicht mit Laubgehölzen bewachsen (vgl. auch **Abb. 10** auf Seite 33). Weitere Gebüsch und einzelne Bäume erstrecken sich als Fortsetzung des Lärmschutzwalls in nordöstliche Richtung entlang der Ostseestraße.

Direkt an der Straße besteht ein Saumstreifen mit einer hierin integrierten Entwässe- rungsmulde (vgl. auch **Abb. 16** auf Seite 39).

Als Bäume sind vor allem einige Weiden und Bergahorne im Nordosten des Plangebietes zu nennen.



- Satzung -

Weitere Großbäume stehen darüber hinaus außerhalb des Plangebiets an den Wohngebäuden der Borkumer Straße, ohne dass sie direkt auf das Plangebiet wirken.



**Abb. 16** Entwässerungsmulde an der nördlichen Straßenseite der L 286 mit Entwässerungsgulli  
(P. Scharlibbe 25.05.2012)



**Abb. 17** Blick auf eine kleine periodisch stau-nasse Senke mit Rohglanzgras-Herde (helles hochwüchsiges Gras in der Bildmitte) (R. Pollok 14.03.2012)

Landwirtschaftliche Nutzflächen sind nicht vorhanden und gemäß den Angaben der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung auch nicht zu erwarten.

Biotope, die dem Schutz nach § 30 BNatSchG oder (abgesehen von dem vorgenannten Knick) nach § 21 LNatSchG unterliegen, fehlen nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet. Bei den Sukzessionsflächen handelt es sich um keinen geschützten Biotoptyp und die zeitweise vernässten Senken sind jeweils nur von geringer Größe.

Waldflächen sind im und am Plangebiet gemäß der Schreiben / Mitteilungen des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR) als Untere Forstbehörde vom 16.04.2012 / 09.05.2012 sowie nach Kenntnisstand aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung nicht vorhanden, so dass ein Waldschutzstreifen zu den künftigen Bauflächen nicht zu beachten ist.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt.

Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im und am Plangebiet nicht vorhanden. Im oder am Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; das heißt es sind keine FFH-Gebiete und keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden.

Die Natura-2000-Gebiete im Bereich der Schlei (FFH-Gebiet 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“ und EU-Vogelschutzgebiet DE 1423-491 „Schlei“) sind mindestens ca. 450 m vom Plangebiet entfernt und durch Straßen, Bebauungen und landwirtschaftliche Nutzflächen getrennt. Zudem besteht bereits eine Möglichkeit zur baulichen Entwicklung auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 28, so dass durch diese Bauleitplanung keine grundsätzlich neuen Nutzungen entwickelt werden.



### **Bewertung:**

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des LNatSchG, der Biotopverordnung und des Erlasses zur „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ in der derzeit aktuellen Fassung.

Dabei ist der ca. 73 m lange Knickabschnitt parallel zur L 286 als gemäß § 21 LNatSchG geschütztes Biotop von sehr hoher Bedeutung.

Die oben unter „Bestand“ aufgeführten Sukzessionsflächen, Gehölzgruppen, Einzelbäume sind insbesondere aufgrund ihres Wuchses, ihres Alters, ihrer Wirkung im Landschafts- und Ortsbild sowie ihrer Eignung als naturnahes Habitat für verschiedene Tierarten von hoher Bedeutung.

Sukzessionsflächen werden hierzu gerechnet, da sie in der Regel bezüglich der Tierwelt artenreich sind, sich aber nicht dauerhaft naturnah entwickeln können.

Die sonstigen Biotoptypen (Rand- und Saumstreifen inkl. der Entwässerungsmulden, Wege, Straßen, Gartenflächen (letztere außerhalb des Plangebietes) sind von allgemeiner Bedeutung.

In der Gesamtheit ist allerdings zu beachten, dass für das Plangebiet rechtskräftige Bebauungspläne gelten, so dass hier aus formalen Gründen im Grunde die aus diesen Plandarstellungen abzuleitenden Biotoptypen als Bestand anzunehmen sind.

### **Artenschutzrechtliche Bewertung:**

Es ist nicht zu erwarten, dass in dem Gebiet prüfungsrelevante Arten vorkommen könnten. Daher ist eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) 4 BNatSchG nicht zu erwarten. Auch vom LLUR wurden keine besonderen Pflanzenvorkommen mitgeteilt.

### **Vermeidung:**

Eine Vermeidung von Eingriffen ist nicht möglich, da mit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 zukünftig Vorhaben zulässig sein werden, die mit der Beanspruchung bisher unbebauter bzw. mit Blick auf die bisher geltenden Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 28 unbebaubarer Flächen verbunden sind.

### **Minimierung:**

Eingriffe in Biotoptypen / Flächen ohne besonderen Schutzstatus werden in der Bilanzierung zu Kapitel „Schutzgut Boden“ bei der Festlegung der dort genannten Kompensationsfaktoren berücksichtigt, so dass sich für diese Teilflächen kein zusätzlich zu bilanzierender Eingriff in das „Schutzgut Pflanzen“ ergibt.

Dies gilt in diesem Planungsfall für alle künftig neu bebaubaren Flächen aber auch für die Saumstreifen entlang der L 286, sonstiger Straßen Wege und Nutzungsgrenzen.

Alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen dürfen gemäß § 27a LNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ausgeführt werden. Daher sollten solche Arbeiten rechtzeitig vor Beginn der baulichen Maßnahmen während des Winterhalbjahres ausgeführt werden.



### **Kompensation:**

Der Knick entlang der L 286 wird auf einer Länge von ca. 73 m verloren gehen, da ansonsten eine Verkehrsanbindung an die L 286 nicht sinnvoll möglich wäre. Es besteht hier bereits eine vorbereitete Markierung der Linksabbiegespuren.

Bei Anwendung des „MLUR-Erlasses“ vom 01.02.2008 und des anzusetzenden Berechnungsverhältnisses von 1:1 sind insgesamt mindestens 73 m Knick neu anzulegen, zusätzlich eines Aufschlags von 10 % aufgrund des so genannten „Time-Lags“, der aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen der Knickrodung und der ökologischen Funktionserfüllung des Knicks veranschlagt wird. Der Kompensationsbedarf beträgt  $73 \text{ m} \times 1,1 = 80,3 \text{ m}$ , gerundet 80 m Knickneuanlage.

Es werden 80 m Knickstrecke am nördlichen und nordwestlichen Rand des Plangeltungsbereichs auf der „Rückseite“ des geplanten Einzelhandelsgebäudes an der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung südlich der Borkumer Straße innerhalb einer privaten Grünfläche neu angelegt, so dass zugleich eine Abschirmung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung entsteht. Der neue Knick ist nach folgenden Maßgaben herzustellen:

- Herstellung eines Knickwalls in der erforderlichen Länge mit einer Sohlbreite von 3,0 m und einer Höhe von 1,0 m (die anfängliche Aufschüttungshöhe beträgt max. 1,2 m, da mit Setzungen des Bodenmaterials zu rechnen ist) mit Ausformung von ca. 0,1 m tiefen Pflanzmulde auf der mind. 1,2 m breiten Wallkrone.

Für das Aufsetzen des Walls dürfen nur Böden ohne Fremdmaterialanteile verwendet werden; an den Außenseiten muss eine mindestens 0,30 m starke Mutterbodenlage aufgebracht sein.

- 2-reihige Bepflanzung nur unter Verwendung von mindestens 3 bis 4-triebigen und 0,6 - 1,0 m hohen Sträuchern, wobei die Pflanzungen versetzt „auf Lücke“ mit einem Abstand von höchstens 1 m zwischen den Pflanzen in der Reihe zu erfolgen hat. Geeignete Gehölze sind:

- |                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| ▪ Stieleiche              | (Quercus robur),      |
| ▪ Feldahorn               | (Acer campestre),     |
| ▪ Gemeine Traubenkirsche  | (Prunus padus),       |
| ▪ Gemeiner Schneeball     | (Viburnum opulus),    |
| ▪ Eingrifflicher Weißdorn | (Crataegus monogyna), |
| ▪ Wildapfel               | (Malus sylvestris),   |
| ▪ Pfaffenhütchen          | (Euonymus europaeus), |
| ▪ Salweide                | (Salix caprea),       |
| ▪ Hainbuche               | (Carpinus betulus),   |
| ▪ Rotbuche                | (Fagus sylvatica),    |
| ▪ Ilex                    | (Ilex aquifolium)     |

Auf dem Knick sind 3 Gehölze der Qualität Heister, mind. 3-mal verpflanzt, Höhe 200-250 cm, in etwa gleichen Abständen von ca. 35 m zu pflanzen und dauerhaft als Überhälter zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen. Geeignete Arten für die Überhälter sind:

- |                |                     |
|----------------|---------------------|
| ▪ Stieleiche   | (Quercus robur),    |
| ▪ Hainbuche    | (Carpinus betulus), |
| ▪ Rotbuche     | (Fagus sylvatica)   |
| ▪ Vogelkirsche | (Prunus avium)      |



- Satzung -

Somit werden insgesamt als Kompensationsmaßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB mindestens 80 m Knick neu hergestellt, die Eingriffe werden vollständig kompensiert. Die Knickneuanlage ist dauerhaft als Knick mit Überhängern zu erhalten und entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorschriften und fachlichen Empfehlungen durch den Grundstückseigentümer zu pflegen.

Zaubauten, sofern für das „Nahversorgungszentrum“ erforderlich, müssen zum Wallfuß des neu angelegten Knicks einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten; generell ist bei Zaubauten auf eine Durchführbarkeit der fachgerechten Knickpflege zu achten.

Weitere zu kompensierenden Eingriffe erfolgen in das „Schutzgut Pflanzen“ nicht. Die Maßnahmen zur Knickneuanlage dienen in Mehrfachfunktion zugleich der Eingrünung des Plangebiets in Form einer räumlichen Abgrenzung gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung.

Ergänzend sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zur Gestaltung der privaten Grünfläche im nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs parallel zur Sonderbaufläche eine naturnahe ebenerdige Laubgehölzhecke von rd. 50 m Länge angelegt wird.

Ferner wird auf der privaten Grünfläche am südwestlichen Rand des Plangeltungsbereichs eine weitere ebenerdige naturnahe Hecke in Verbindung mit den dort vorgesehenen Baumpflanzungen angelegt. Die Art der Ausführung richtet sich nach der Beschreibung in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Landschaft“.

### 5.2.1.3 Schutzgut Tiere

#### Bestand:

Im Rahmen einer Anfrage beim LLUR (vgl. **Abb. 18** unten) wurden keine Erkenntnisse über das Plangebiet gewonnen, denn die von dort mitgeteilten Vorkommen liegen außerhalb des Plangebiets.



**Abb. 18**

Darstellung der beim LLUR vorliegenden Tiervorkommen als **Auszug aus dem Artenkataster**  
(ZwFI = Zwergfledermaus, AbSe = Großer Abendsegler)



- Satzung -

Für das Plangebiet liegt eine faunistische Erhebung vor, erstellt im Rahmen der Erarbeitung des Fachbeitrags zum Artenschutz (GGV, Endfassung vom 17.07. / 01.10.2012).

Unter Beachtung der Angaben des LLUR aus dem dort bestehenden Artenkataster und der im Gebiet bekannten Biotoptypen (vgl. Schutzgut Pflanzen) und ergänzender Geländeaufnahmen im Rahmen der Kartierungen zum „Fachbeitrag zum Artenschutz“ sind folgende realen und potenziell vorkommenden Tiergruppen bzw. Arten zusammengestellt werden:

Haselmaus es liegen keine Hinweise auf Vorkommen vor

Fischotter: es liegen keine Hinweise auf Vorkommen vor

Fledermäuse: im Gebiet als vorkommend zu betrachten sind die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus; es handelt sich um typische Arten der Ortsränder

Europäische Vogelarten: es wurden 28 Arten nachgewiesen und als vorkommend betrachtet. Darunter sind keine gemäß der roten Liste gefährdeten Arten. Auf der Vorwarnliste der Roten Liste SH werden der Kuckuck (Brut im Gebiet nicht ausgeschlossen) und die Dohle (Vorkommen als Nahrungsgast) geführt.

Horste von Greifvögeln oder Reiheren oder Uferschwalbenkolonien oder anderen standortgebundenen Vogelarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Amphibien: es konnten zwar keine Vorkommen nachgewiesen werden, jedoch werden Vorkommen der euryöken Arten Teichmolch, Erdkröte und Grasfrosch in ihrem Sommerlandlebensräumen nicht ausgeschlossen, da sie aus der Umgebung bekannt sind und Teiche / Rückhaltebecken nördlich des Plangebiets bestehen.

Reptilien: ein Vorkommen der Blindschleiche (RL-SH 3 = gefährdet) kann nicht ausgeschlossen werden, auch wenn keine Nachweise vorliegen.

Schmetterlinge: es wurden Bestandsaufnahmen zur Erfassung der Tag- und Nachfalter zwischen Anfang und Anfang Juli 2012 vorgenommen. Es wurden 12 Tagfalterarten und 24 Nachfalterarten nachgewiesen.

- Es konnten lediglich allgemein verbreitete und häufige Tagfalterarten nachgewiesen werden. Die Artenzahl ist mit zwölf Arten gering. Zahlenmäßig dominieren dabei klar die Arten, deren Raupen sich an Gräsern entwickeln (Schornsteinfeger, Kl. Heufalter, Ochsenauge, Dickkopffalter-Arten). Dies steht im Einklang mit dem Aspekt der Vegetationsschicht. Das Potenzial für seltene / gefährdete Arten der Tagfalter wird als gering eingeschätzt. Diese potenziell auftretenden Arten gelten als ungefährdet.
- Alle nachgewiesenen 24 Nachfalterarten gelten in Schleswig-Holstein als ungefährdet. Die Entwicklung der Arten erfolgt überwiegend an Bäumen und Sträuchern sowie vielfach an Gräsern (z. B. die Grasglücke *Euthrix potatoria* an Knäuelgras und anderen großen Gräsern). Nur wenige Arten entwickeln sich an Krautpflanzen des Untersuchungsgebietes.



- Satzung -

Viele der gefundenen Pflanzenarten könnten als Nahrungspflanzen für weitere Nachfalterarten dienen, darunter sind auch spezialisierte und lokal gefährdete Arten nicht ausgeschlossen. Ein Vorkommen von streng geschützten Arten (BNatSchG) bzw. ein Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der geographischen Lage und der Habitatbeschaffenheit des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Insgesamt wird der Fläche bezüglich der Falter eine mittlere Wertigkeit zugeordnet.

Gemäß den Untersuchungsergebnissen zum „Fachbeitrag zum Artenschutz nach BNatSchG“ (s. Endbericht Anlage zu dieser Begründung) liegen keine Hinweise auf weitere planungs- und beurteilungsrelevante Tierarten bzw. Tiergruppen vor.

**Bewertung**  
**einschließlich artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung:**

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.

Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2009) ergibt sich die nachfolgende Zusammenstellung:

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Amphibien	Ja	<b>Ja gilt hinsichtlich</b> von Vorkommen in Sommerlebensräumen. Laichgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es können allerdings nur geringe Verluste auftreten, die das übliche Lebensrisiko der Art nicht übersteigen, da die nächstgelegenen Gewässer mind. ca. 100 m entfernt liegen und da das Plangebiet im Südosten durch die L 286, im Südwesten durch die B 203 und im Norden durch Bestandsgebäude mit Erschließungsstraßen eingefasst ist.
Amphibien	Nein	<b>Nein gilt hinsichtlich</b> der möglichen erheblichen Betroffenheit der örtlichen Amphibien-Populationen durch die Planung, da nur geringe Verluste möglich sind. Teichmolch, Erdkröte und Grasfrosch sind artenschutzrechtlich nicht relevant. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.



- Satzung -

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Reptilien	Nein	<p>Das im Gebiet nicht auszuschließende Vorkommen der Blindschleiche ist artenschutzrechtlich nicht relevant. Nachweise der Art liegen nicht vor.</p> <p>Ggf. auftretende Einzelverluste können voraussichtlich die lokale Population nicht gefährden.</p> <p>Es sind ansonsten keine realen oder potenziellen Vorkommen vorhanden. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein.</p> <p>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</p>
Vögel	Ja	<p>Einzelgehölze / Gehölzgruppen sind für die Vogelwelt von sehr hoher Bedeutung.</p> <p>Das Gebiet ist aufgrund der Sukzession für Offenlandvögel nicht geeignet.</p> <p>Eingriffe in einen Knick sind zu erwarten.</p> <p>Es sind im Plangebiet keine Horste von Groß- und Greifvögeln vorhanden, keine Höhlenbäume (z. B. von Spechten) und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten betroffen bzw. vorhanden.</p> <p>Es werden Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen erforderlich.</p>
Säugetiere - Fledermäuse	Nein	<p>Mögliche Tagesverstecke, Wochenstuben oder Winterquartiere liegen außerhalb des Plangebiets.</p> <p>Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die Arten auch im Siedlungsbereich jagen.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</p>
Säugetiere - sonstige	Nein	<p>Es bestehen entweder keine geeigneten Habitatstrukturen oder das Vorhabengebiet liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet.</p> <p>Spuren von Haselmäusen als Hinweise auf Vorkommen konnten nicht festgestellt werden.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</p>
Fische und Neunaugen	Nein	<p>Es sind im Plangebiet keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</p>



- Satzung -

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Libellen	Nein	Die beiden Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie (Große Moosjungfer, Grüne Mosaikjungfer) sind an Gewässerhabitats gebunden. Es sind im Gebiet keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.
Käfer	Nein	Die 3 Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer kommen nicht vor; geeignete Habitatstrukturen bestehen nicht. Es sind keine Gewässerhabitats vorhanden und keine Altbäume vom Eingriff betroffen. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
Schmetterlinge	Nein	Es liegen gemäß dem artenschutzfachlichen Fachbeitrag keine Nachweise über Vorkommen seltener oder geschützter Arten vor. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
Weichtiere	Nein	Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Kleine Flussmuschel: Es sind im Gebiet keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.

Als Grundlage der Bewertung gilt § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“



- Satzung -

§ 44 Absatz 5 BNatSchG besagt: „Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7. Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.“

Gemäß der obigen Aufstellung sind aufgrund der möglichen Betroffenheit von Vögeln der Knicks Maßnahmen zur Einhaltung von Schonfristen vorzusehen, um Beeinträchtigungen der zu schützenden Arten zu vermeiden.

Bezüglich aller anderen Tierarten und Tiergruppen sind keine Verletzungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

#### **Vermeidung und Minimierung:**

Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 27a LNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ausgeführt werden. Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

In dieser Zeit zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bestehen. Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden. Die lokalen Populationen werden nicht beeinträchtigt.

Insbesondere im Norden des Plangebiets werden naturnahe Freiflächen (private Grünflächen) mit Gehölzen, einer gegenüber dem Sonstigen Sondergebiet abschirmenden ebenerdigen Laubgehölzhecke und einem neu angelegten Knick entwickelt. Zudem wird eine ebenerdige Hecke am südwestlichen Rand des Plangeltungsbereichs innerhalb der dortigen privaten Grünfläche hergestellt. Die im Plangebiet potenziell vorkommenden Vögel, Amphibien und Fledermäuse werden diese Bereiche als Brut- und Nahrungsraum, bzw. Sommerlebensraum nutzen (können). Wertgebend dabei ist eine nach der Herstellung weitgehend ungestörte Entwicklung des Bodens und der Vegetation, um Habitatstrukturen zu erzeugen, die das Heranwachsen von Samen und Kerbtieren (Insekten + Spinnen) ermöglichen.

Besonders intensiv ist dies in einer halboffenen Struktur der anzulegenden Grünflächen gegeben. Eine sporadische Mahd der gehölzfreien Teilflächen, wie planungsrechtlich für die naturnahe Grünfläche im Norden des Plangebiets festgesetzt, ist dabei von Vorteil, da es die Habitatdiversität sichert. Die Mahd soll auf die Entwicklung verschiedener Blütenhorizonte in der Bodenvegetation und zugleich auf die Offenhaltung der Fläche ausgerichtet sein. Eine Mahd der Fläche 1 x pro Jahr nach dem 1. August erscheint durchaus geeignet, um eine entsprechende Entwicklung zu sichern und um einen Gehölzaufwuchs zu unterbinden.



Auf der naturnah zu entwickelnden Grünfläche dürfen keine Düngemittel, keine Pflanzenschutzmittel und keine Ansaaten / Pflanzungen vorgenommen werden.

**Kompensation:**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde deutlich, dass insbesondere mit Verlust von Gehölzstrukturen für Vögel und Insekten im Eingriffsumfeld ergänzende Gehölzstrukturen wichtig sind (vgl. Schreiben des LLUR vom 10.09.2012).

Diese wurden gemäß der konkretisierenden Beschreibung in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Landschaft“ in die Planung aufgenommen, denn die Anlage einer Hecke von rd. 50 m Länge im Norden und einer Hecke im Südwesten, jeweils innerhalb privater Grünflächen, bestehend aus Schlehen und Weißdorn ist nicht nur geeignet die Grünfläche in besonderer Weise zu gestalten, sondern bietet darüber hinaus auch Vögeln und Insekten wertvolle Rückzugsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsraumes.

Im Zuge der Planrealisierung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen von Habitaten zu ergreifen, da bei Umsetzung und Berücksichtigung der o. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

**5.2.1.4 Schutzgut Boden**

**Bestand:**

Bezüglich des Schutzgutes Boden ist zu beachten, dass innerhalb des Plangebietes bisher zwar nur geringe Versiegelungen vorhanden sind, jedoch auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 28 und Nr. 1 (der früheren Gemeinde Kopperby) bereits Versiegelungen zur Herstellung baulicher Anlagen in nicht unerheblichem Umfang zulässig sind.

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 28 sind folgende Versiegelungen für das Plangebiet der 1. Änderung zulässig und somit als Bestand in diese Bilanzierung einzustellen:

Flächentyp	Größe	Eingriff	Zulässige Eingriffsfläche
SO „Laden“	1.900 m <sup>2</sup> gem. Plandarstellung	Zulässig: Vollversiegelung	1.900 m <sup>2</sup>
Stellplatzanlage zu SO „Laden“	2.060 m <sup>2</sup> gem. Ermittlung aus Plandarstellung	Zulässig: Vollversiegelung	2.060 m <sup>2</sup>
Betriebsfläche zu SO „Laden“	1.025 m <sup>2</sup> gem. Ermittlung aus Plandarstellung	Zulässig: Vollversiegelung auf max. 80% der Fläche	820 m <sup>2</sup>



- Satzung -

Flächentyp	Größe	Eingriff	Zulässige Eingriffsfläche
SO „Baumarkt“	1.100 m <sup>2</sup>	Zulässig: Vollversiegelung	1.100 m <sup>2</sup>
Stellplatzanlage zu SO „Baumarkt“	1.150 m <sup>2</sup> gem. Ermittlung aus Plandarstellung	Zulässig: Vollversiegelung	1.150 m <sup>2</sup>
Betriebsfläche zu SO „Baumarkt“	700 m <sup>2</sup> gem. Ermittlung aus Plandarstellung	Zulässig: Vollversiegelung auf max. 80% der Fläche	560 m <sup>2</sup>
Baufenster für Tankstelle	Veranschlagung 200 m <sup>2</sup>	Zulässig: Vollversiegelung	200 m <sup>2</sup>
Betriebsfläche zu Tankstelle	570 m <sup>2</sup> gem. Ermittlung aus Plandarstellung	Zulässig: Vollversiegelung auf max. 80% der Fläche = 456 m <sup>2</sup> , gerundet	460 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche „Straße“	810 m <sup>2</sup> gem. Ermittlung aus Plandarstellung	Zulässig: Vollversiegelung	810 m <sup>2</sup>
Geh- und Radweg parallel zur Ostsee- straße	470 m <sup>2</sup> gem. Ermittlung aus Plandarstellung	Zulässig: Vollversiegelung	470 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>9.530 m<sup>2</sup></b>

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 (der ehem. Gemeinde Kopperby) sind folgende Versiegelungen auf den Teilflächen zulässig, die nicht vom Bebauungsplan Nr. 28 abgedeckt werden für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, und somit als Bestand anzunehmen:

Flächentyp	Größe	Eingriff	Zulässige Eingriffsfläche
Wohngebäude „41“	300 m <sup>2</sup> gem. Ermittlung aus Plandarstellung	Zulässig: Vollversiegelung	300 m <sup>2</sup>
Zuwegung Wohngebäude „41“ Zzgl. Fußweg zu Stellplatzanlage	80 m <sup>2</sup> gem. Ermittlung aus Plandarstellung	Zulässig: Vollversiegelung	80 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>380 m<sup>2</sup></b>

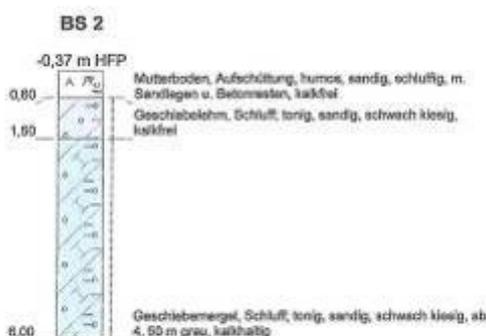


- Satzung -

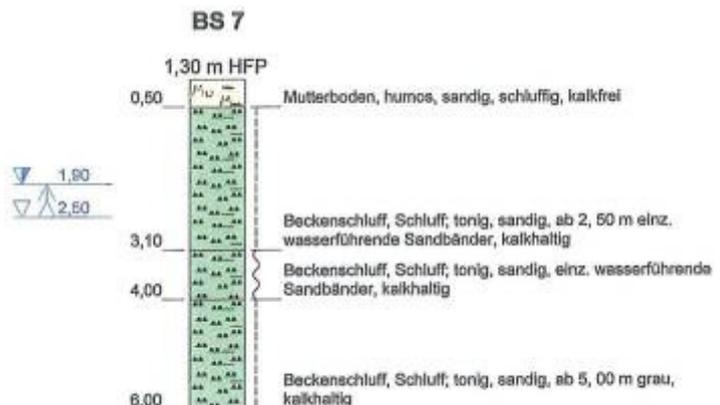
Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurden 31 Rammkernsondierungen bis 3 bis 6 m Tiefe niedergebracht. Unter gewachsenen oder aufgeschütteten ca. 0,4 m Mutterbodenauflagen wurden gewachsene Geschiebelehme, Geschiebemergel und Beckenschluffe bzw. aufgeschüttete bindige Böden erbohrt. In einer Bohrung im Westen des Plangebiets wurden unterhalb einer 2,4 m mächtigen Aufschüttung Torfmudde bis 2,9 m festgestellt, die von Geschiebelehm unterlagert wird. Vereinzelt wurden auch Fein- und Mittelsande angetroffen.



**Abb. 19a**  
 „Lageplan“ aus der Baugrunduntersuchung mit Angabe zur Lage der Bohrpunkte  
 (Stand vom 05.03.2012)



**Abb. 19b**



**Abb. 19c**



- Satzung -

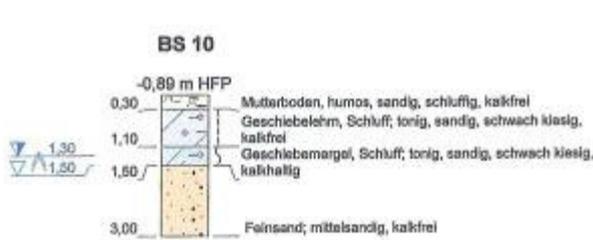


Abb. 19d

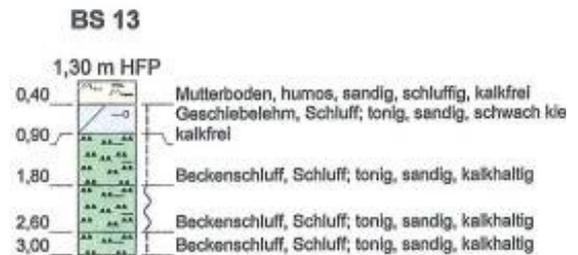


Abb. 19e

Zur Klärung der Altlastensituation wurden im Rahmen der Bodensondierungen Bodenproben entnommen. Farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten wurden in keiner Probe festgestellt. Einige Proben wurden zur chemischen Analyse auf Gehalte an Schwermetallen, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Kohlenwasserstoffe (KW) an ein Labor gegeben, das dann folgende Ergebnisse mitteilte:

Probenbezeichnung	Entnahmetiefe [m u. GOK]	LAGA-Analytik	Schwermetalle - 7 nach KVO + As [mg/kg TS]	PAK - 16 nach EPA (Benzo(a)pyren) [mg/kg TS]	KW [mg/kg TS]
M 1	0 - ≤ 2,4	Z 0	ohne Befund	< 0,01	< 50,0
BS 1/1	0,0 - 1,5	--	ohne Befund	--	--
BS 2/1	0,0 - 0,6	--	--	< 0,01	--
BS 31/1	0,0 - 2,4	--	--	--	< 50

Es liegen auch unter Beachtung der Stellungnahmen aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren nach dem BauGB keine Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte für das Plangebiet vor.

Jedoch teilte das Innenministerium des Landes SH, Sachgebiet Kampfmittelräumdienst, mit, dass im Plangebiet Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden können und vor Baubeginn die Plangebietsfläche durch den Träger des Vorhabens auf Kampfmittel zu untersuchen ist.

### **Bewertung:**

Die Stadt Kappeln geht aufgrund der Erfahrungen aus Bauungen nah gelegener Flächen und der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung davon aus, dass

- die unterhalb der Oberböden anstehenden Geschiebelehme bzw. Geschiebemergel als Gründungsträger für Flachgründungen prinzipiell geeignet sind.
- die Oberböden und Auffüllungen nicht als Gründungsträger geeignet sind.

Diese Erstbewertung bedarf der Überprüfung im Einzelfall anhand konkreter Angaben zum geplanten Bauwerk. Die fertig gestellte Baugrunduntersuchung ist zu beachten.



- Satzung -

Die von einem Labor untersuchten Bodenproben zeigten gemäß des Gutachters keine relevante Belastung mit Schadstoffen und sind der Klasse Z0 gemäß LAGA zuzuordnen, d. h. sie sind uneingeschränkt zum Einbau an anderer Stelle geeignet.

Die Neuversiegelungen werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung betreffen, d. h. es stehen keine besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen an. Es handelt sich um Böden

- ohne besondere Bedeutung für die Kultur- und Naturgeschichte
- mit geringer bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit
- mit geringem bis mittlerem Puffervermögen für Nährstoffe oder Schadstoffe
- ohne besondere Bedeutung für die Rohstoffgewinnung
- mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; es sind keine Sonderstandorte

**Vermeidung:**

Eingriffe in dieses Schutzgut sind nicht zu vermeiden, da es zu zusätzlichen Versiegelungen kommen wird.

**Minimierung:**

Die Planung erfolgt auf Flächen, die bereits für eine Bebauung vorgesehen sind. So sind auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 28 bereits ca. 9.530 m<sup>2</sup> und aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 1 (Gemeinde Kopperby) bereits 380 m<sup>2</sup>, zusammen 9.910 m<sup>2</sup> versiegelbar.

Um diesen Betrag verringert der aufgrund dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 höchstzulässige Eingriff, der nachfolgend unter „Kompensation“ ermittelt wird.

Zum Plangebiet ist bereits von der „Ostseestraße“ (L 286) aus eine Verkehrsanbindung vorbereitet worden, so dass zur Herstellung der Anbindung keine zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten sind. Ferner bestehen insbesondere für die Teilflächen im Westen des Plangebiets Zufahrtmöglichkeiten über die „Glückburger Straße“.

Der parallel zur „Ostseestraße“ verlaufende Geh- und Radweg bleibt erhalten, wird im Bereich der künftigen Straßenanbindung der Sondergebietsfläche jedoch bezüglich seines Höhenverlaufs anzupassen sein.

**Kompensation:**

Auf Grundlage des anzuwendenden Runderlasses resultiert bei der geplanten bzw. der planungsrechtlich zulässigen Neuversiegelung folgender Kompensationsbedarf (s. Tabelle auf der nächsten Seite):



- Satzung -

Flächentyp	Größe m <sup>2</sup>	Eingriff	Eingriffsfläche m <sup>2</sup>
Sonderbauflächen Inkl. Stellplatzanlage Inkl. Betriebsflächen	13.980	Vollversiegelung für Gebäude und Funktionsflächen, Abgrabungen, Böschungen und Höhenangleichungen auf ganzer Fläche; Teilflächen werden begrünt	13.980
Radweg parallel zur Ostseestraße	590	Vollversiegelung Weg	590
<b>zusammen</b>	<b>14.570</b>	<b>für alle Eingriffsflächen</b>	<b>14.570</b>

Eingriffsflächen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen werden hier nicht gesondert in Ansatz gebracht, da die betroffenen Flächen jeweils vollständig die obige Flächenermittlung eingestellt wurden.

Eingriffe in andere Flächen sind nicht zu erwarten.

Somit stehen der bisher maximal zulässigen Versiegelung von  $9.530 \text{ m}^2 + 380 \text{ m}^2 = 9.910 \text{ m}^2$  geplant maximal zulässige Versiegelungen von ca.  $14.570 \text{ m}^2$  gegenüber, d. h. es werden ca.  $4.460 \text{ m}^2$  zusätzlich versiegelt.

Auf Grundlage des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998 sind die künftig zulässigen Eingriffe durch Versiegelungen und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen im Verhältnis 1:0,5 auszugleichen, da hier ausgehend von den bestehenden Rechten zur Bebauung auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Flächen mit allgemeiner Bedeutung beansprucht werden. Aus dem derzeitigen Brache-Stadium mit Gehölzaufwuchs ergibt sich daher kein erhöhtes Kompensationserfordernis.

Das **Kompensationserfordernis beträgt**  $4.460 \text{ m}^2 \times 0,5 = 2.330 \text{ m}^2$ .

Der Kompensationsbedarf wird außerhalb des Plangeltungsbereiches und außerhalb des Stadtgebietes Kappeln abgegolten. Nach Feststellung der Stadt Kappeln bestehen in der Stadt keine Liegenschaften, die in relevantem Maße entsiegelt werden könnten, es sind keine militärischen oder gewerblichen Konversionsflächen mit einer entsprechenden Renaturierungsmöglichkeit und keine Flächen in FFH-Gebieten verfügbar. Zudem ist die Größe der Kompensationsfläche (gemäß der Zielsetzung des Erlasses vom 30.03.2011) geringer als die Eingriffsfläche.

Die Kompensation erfolgt auf Basis einer Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde innerhalb des Ökokontos "Reesholm 1" (Füsinger Au) der Ausgleichagentur Schleswig-Holstein GmbH, Eschenbrook 4, 24113 Molfsee. Das Öko-Konto liegt ca. 5 km östlich von Schleswig im Naturraum Schleswig-Holsteinisches Hügelland (vgl. **Abb. 20** auf Seite 54).

Das Öko-Konto wird im Einklang mit den übergreifenden Zielen des nahe gelegenen FFH-Gebietes der Erhaltung und Entwicklung ungedüngter, möglichst nährstoffarmer Offenlandlebensräume durch eine extensive Nutzung dienen.

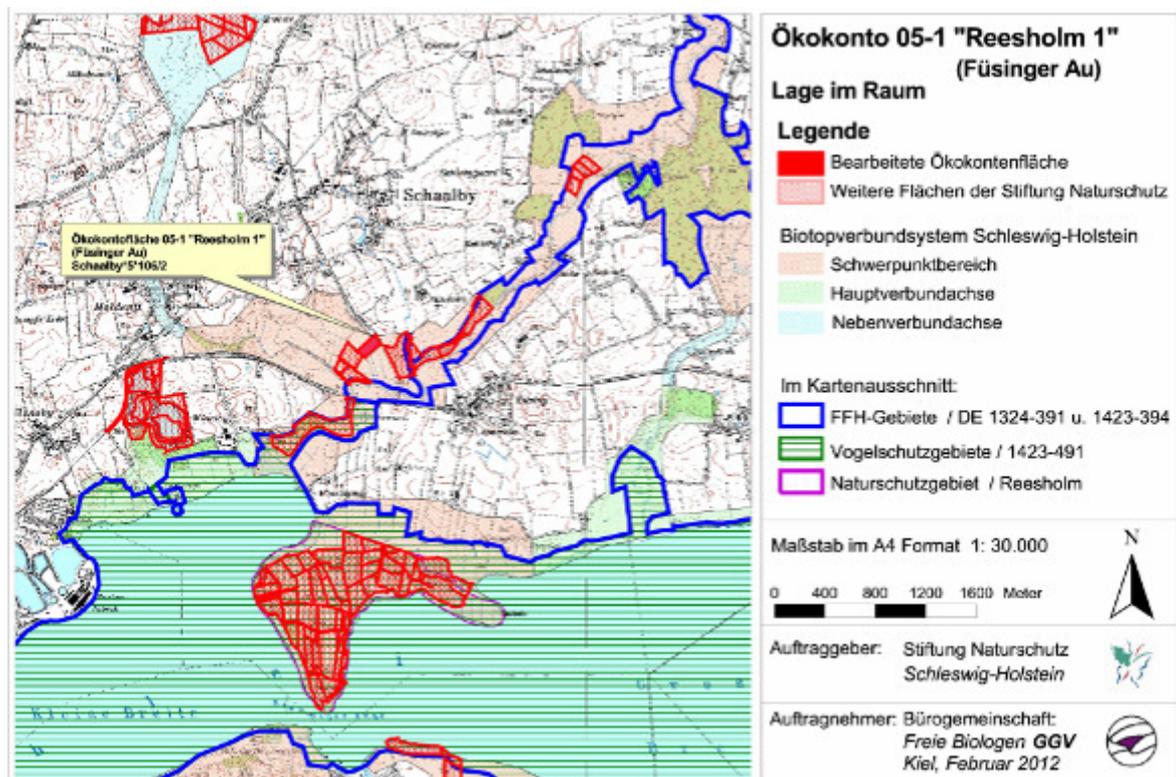


- Satzung -

In dem Talraum nördlich der abgedämmten Füsinger Au wird auf der Ökokontofläche ein nährstoffarmes Offenland durch eine extensive Nutzung entwickelt. Es ist damit zu rechnen, dass der Lebensraum im funktionalen Zusammenhang mit dem Talraum von Natura-2000 u.a. von Offenlandvogelarten wie Neuntöter, Feldlerche, Wiesenpieper, Braunkehlchen, Bekassine und Wachtelkönig sowie vom Moorfrosch, Heuschrecken und Tagfalter des Feucht- und Magergrünlands besiedelt wird.

In der Gemarkung Schaalby, Flur 5, Flurstück 106/2 wird eine ausreichend große Teilfläche des Öko-Kontos den Eingriffen aufgrund dieser Planung vertraglich zugeordnet.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen für das „Schutzgut Boden“ erforderlich und somit auch nicht vorgesehen.



**Abb. 20**  
Darstellung der Flächen des **Öko-Kontos „Reesholm 1“**  
der Ausgleichsagentur SH mit Stand 2012.

### 5.2.1.5 Schutzgut Wasser

#### **Bestand:**

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Straßenseitenmulde an der L 286 dient der Entwässerung der Straßenfläche, führt nur zeitweise Wasser und wird daher nicht als Gewässer betrachtet.



- Satzung -

In einigen Senken des Planbereiches steht zeitweise Schichtenwasser über stauenden Bodenschichten auf. Dauerhaft offenes Wasser führende Flächen sind nicht vorhanden.

Im Rahmen der o. g. Baugrundsondierungsbohrungen wurden Schichtenwasserstände von 1,3 m bis 2,0 m unter Gelände festgestellt. „Echtes“ Grundwasser wurde nicht festgestellt. Detaillierte Angaben über ggf. erkundete Grundwasserstände sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen (s. Anlage zu dieser Begründung).

Weitere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen des Planbereichs liegen nicht vor.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb der Sondergebietsflächen gesammelt und in geeigneter Form zurückgehalten, bevor es gedrosselt im vorhandenen örtlichen System abgeleitet werden kann. Es sind entlang der „Glücksburger Straße“ bereits Entwässerungsschächte vorhanden.

Die Fläche liegt gemäß des Landschaftsrahmenplans / Regionalplans und des Flächennutzungsplanes innerhalb eines Wasserschongebietes. Eine konkrete Abgrenzung dieses Gebiets in Hinblick auf eine Wasserschutzgebietsverordnung liegt bisher nicht vor.

#### **Bewertung:**

Eine detailliertere Bewertung hinsichtlich von Oberflächengewässern entfällt.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers wird nach derzeitigem Kenntnisstand ausgehend von den während der Bodensondierungen angetroffenen Geschiebemergel und -lehme nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich sein.

Die Regelungen einer Wasserschutzgebietsverordnung sind nicht zu beachten.

#### **Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Eine Gefährdung des Grundwassers im Wasserschongebiet aufgrund der gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen ist nach Kenntnis der Stadt Kappeln nicht zu erwarten, da das voraussichtlich als normal verschmutzt einzustufende Oberflächenwasser der Bauflächen und der inneren Erschließungs- und Betriebsflächen in einem Leitungssystem ordnungsgemäß gesammelt werden soll. Nachdem es eine Reinigungsanlage einschließlich eines Sandfangs durchlaufen hat, wird das Wasser gedrosselt der Vorflut zugeleitet.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers gemäß ATV A 138 wird entsprechend den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung aufgrund der relativ undurchlässigen Bodenschichten nicht möglich sein.

### **5.2.1.6 Schutzgüter Klima und Luft**

#### **Bestand:**

Detaillierte Klimadaten liegen für das Plangebiet nicht vor.

Hinsichtlich der Luftqualität liegen keine planungsrelevanten Hinweise auf besondere Situationen vor. Landwirtschaftliche Betriebe liegen nicht in einer relevanten Nähe zum Plangeltungsbereich.

Die westlich der B 203 vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und Gewerbebetriebe sind nach Auffassung der Stadt Kappeln für diese Planung nicht relevant.



### **Bewertung:**

Es sei darauf hingewiesen, dass das Thema der Immissionen bereits in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Mensch“ dargelegt wurde. Die Stadt Kappeln geht davon aus, dass planungsrelevante Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Klimas nicht vorliegen und auch durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht entstehen werden. Besondere herauszustellende Funktionen sind der Stadt Kappeln nicht bekannt.

Da die Flächen bereits jetzt baulich nutzbar sind, sind entsprechend der Ausführungen in Kap. 5.1.1 unter „Landschaftspflegerische Belange in der Planung“ die Auswirkungen bewertungsrelevant, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Diesbezüglich liegt ein grundsätzlicher Unterschied nach Kenntnis der Stadt Kappeln nicht vor. In beiden Planungssituationen kommt es zur Herstellung von versiegelten Flächen und Grünflächen, die sich in den Flächenanordnungen unterscheiden. Durch die bezüglich dieser Schutzgüter insgesamt nicht in den Vordergrund tretende Verringerung der Grünflächen wird aufgrund der in östlicher Richtung großräumig offenen Landschaft mit keinen relevanten Auswirkungen auf das Klima gerechnet.

Es werden durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 keine klimatisch bedeutenden Luftaustauschbahnen und keine Kaltluftsammlbecken mit zusätzlichen Hindernissen versehen. Das Plangebiet liegt im Bereich einer Geländekuppe, so dass weiterhin ein guter Luftaustausch gewahrt bleibt.

Das Gebiet hat eine allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft.

### **Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen erkennbar. Ggf. sind für nach BImSchG genehmigungspflichtige Anlagen und Betriebe entsprechende Nachweise im Rahmen von Genehmigungsverfahren vorzulegen. Hierüber entscheidet die Genehmigungsbehörde (LLUR).

Es sind keine gesonderten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation erforderlich. Es wird bezüglich möglicher Immissionen auf die Ausführungen zum „Schutzgut Mensch“ verwiesen.

## **5.2.1.7 Schutzgut Landschaft (= Stadtbild)**

### **Bestand:**

Da sowohl die Fläche für das geplante Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ bereits aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne baulich nutzbar sind, besteht ein klarer Unterschied zwischen dem planungsrechtlich zu beachtenden Bestand (vgl. Abb. 2 und Abb. 3 in Kap. 1) und dem realen Bild wie es in Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen (s. Kap. 5.2.1.2) beschreiben und durch Abbildungen verdeutlicht wurde.

(Wohn-)Gebäude sind bisher nur im Bereich der „Borkumer Straße“ nördlich des Plangebiets vorhanden (vgl. **Abb. 21** auf Seite 57) und die „Glücksburger Straße“ verläuft im Grunde ohne randliche Bebauungen (vgl. **Abb. 22** auf Seite 57) durch einen heute noch von Grünstrukturen geprägten Bereich.



- Satzung -



**Abb. 21** Blick auf die bestehende Wohnbauungen südlich der Borkumer Straße vom nordöstlichen Rand des Plangebietes  
(R. Pollok 14.03.2012)



**Abb. 22** Blick aus südlicher Richtung entlang der Glücksburger Straße mit seitlich bisher unbebauten Sukzessionsflächen; im Hintergrund die Wohnblocks an der Borkumer Straße  
(R. Pollok 14.03.2012)

Das Plangebiet wird an drei Seiten von Straßen eingefasst:

- im Südosten durch die „Ostseestraße“ (= L 286) mit bereits vorbereiteter Linksabbiegespur zum Plangebiet
- im Südwesten / Westen durch die B 203 mit bepflanztem Lärmschutzwall, der auch den kreuzungsnahen Bereich der L 286 einschließt
- im Nordwesten durch die „Glücksburger Straße“

Im Westen schließen an die „Glücksburger Straße“ weitere unbebaute Sukzessionsflächen an, die entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 1 und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist geringfügig aber deutlich geneigt; die Geländehöhen betragen ca. 13,5 m über NN im Osten im Bereich der geplanten Zufahrt, ca. 8 m über NN am westlichen Rand und ca. 11 m im nördlichen Bereich. Abgesehen vom Lärmschutzwall zur B 203 und einer Böschung zur L 286 sind größere Geländesprünge, Hangkanten o. ä. nicht vorhanden.

Größere Sichtweiten bestehen aufgrund der weitgehend nicht umgesetzten Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 28 vor allem in nordwestliche Richtung, zumal das Gelände hier zu einer kleinen Gewässerniederung abfällt. Nach Süden / Südwesten bildet der Lärmschutzwall eine gewisse Barriere, die auch gegenüber gewerblichen Bebauungen westlich der B 203 wirkt. Nach Osten sind Knickstrukturen und Böschungsbewuchs entlang der L 286 vorhanden, aber ansonsten öffnet sich hier der Blick auf die Feldmark. Hier sind gemäß der Ursprungs-Bebauungsplanung innerhalb der anbaufreien Strecke Grünflächen vorgesehen.

### **Bewertung:**

Aufgrund der rechtskräftigen Bebauungspläne, der daraufhin zulässigen Nutzungen und der bereits vorhanden Bebauungen bzw. Nutzungen ist insgesamt nur mit geringfügigen Änderungen der Auswirkungen bezüglich des Landschafts- bzw. Stadtbildes zu rechnen.



- Satzung -

Die Gehölzeinfassungen entlang der südwestlichen und südöstlichen Plangebietsseiten (zur B 203 und zur L 286) sind von hoher Bedeutung für die Gliederung städtischer Bauflächen und bewirken eine angemessene Sichtabschirmung der Baukörper im Plangebiet. Gleichwohl ist zu beachten, dass entlang der östlichen Seite eine nutzungsbezogene Änderung gegenüber den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 28 erfolgt, durch die die Grünstrukturen hier verringert werden.

Die Gliederung und Sichtabschirmung der Sondergebietsnutzung in nördlicher Richtung gegenüber der Wohnbebauung entlang der „Borkumer Straße“ ist - so wie es in dem Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzt ist (vgl. **Abb. 2** auf Seite 9) - auch künftig wichtig und sollte daher bei Anpassung an die aktuelle Baukonzeption auch zukünftig in ähnlicher Form umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 28 beinhaltet entlang der westlichen Seite, also entlang der „Glücksburger Straße“ und gegenüber den westlich davon geplanten Wohnbauflächen (vgl. B-Plan Nr. 1), nur eine geringe Gehölzbepflanzung. In Anbetracht der in diesem Bereich in Form einer Lärmschutzwand zu treffenden Schallschutzmaßnahmen (von Norden nach Süden hin abnehmend) werden grünordnerische Maßnahmen eher die Aufgabe einer Grüngestaltung, denn einer räumlichen Gliederung übernehmen können.

Die Höhen des geplanten Gebäudekomplexes übertreffen nicht die Höhen gemäß der bisherigen Planungen bzw. des wohnbaulichen Bestandes, so dass diesbezüglich keine beurteilungsrelevanten Änderungen zum Planungsbestand zu erwarten sind.

#### **Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Die Höhe geplanter Gebäude wird im Sonstigen Sondergebiet auf 19,0 m über NN (ca. 7 m über der neu herzustellenden Geländeoberfläche) gelegt und nur für Gebäudeteile im Bereich des Haupteingangs auf ca. 23,0 m über NN (ca. 11,0 m über Gelände) erhöht. Ein Werbepylon am Rand der geplanten Stellplatzanlage wird max. 20 m hoch sein.

Die bestehenden randlichen Gehölze und der Knick entlang der „Ostseestraße“ gehen verloren. Der Knick wird gemäß der Beschreibung in Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen an der Nordseite des Plangebiets neu angelegt und somit ausgeglichen. Es wird hier eine private Grünfläche angelegt, in der ergänzend zu den zu erhaltenen Bäumen auch Baumneupflanzungen vorgenommen werden.

Entlang der südlichen Seite der Grünfläche wird in West-Ost-Erstreckung eine naturnahe ebenerdige Hecke von rd. 50 m Länge nach folgenden Maßgaben hergestellt:

- Berücksichtigung eines ca. 5 m messenden Abstands zum westlich liegenden Knick als Zuwegung für die Durchführung von Pflegearbeiten auf der Grünfläche.
- Lage der Pflanzung 3 m von der Grenze zum Sonstigen Sondergebiet entfernt, um eine möglichst naturnahe Entwicklung der Gehölze zu ermöglichen und um das Erfordernis von Pflegeschnitten zu reduzieren.
- 3-reihige Bepflanzung nur unter Verwendung von mindestens 3 bis 4-triebigen und 0,6 - 1,0 m hohen Sträuchern, wobei die Pflanzungen versetzt „auf Lücke“ mit einem Abstand von höchstens 1 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und mit 1m Abstand zwischen den Reihen zu erfolgen hat. Geeignete Gehölze sind:
  - Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna),
  - Schlehe (Prunus spinosa)



- Satzung -

Die südliche Gehölzreihe der o, g, Bepflanzung wird ausschließlich aus Schlehe angelegt, die anderen beiden Gehölzreihen werden ausschließlich aus Weißdorn angelegt.

In der ebenfalls privaten Grünfläche am südwestlichen Rand des Plangebiets wird in Nordwest-Südost-Erstreckung eine naturnahe ebenerdige Hecke von rd. 55 m Länge nach folgenden Maßgaben hergestellt:

- Lage in der Mitte der Grünfläche zwischen den parallel Baumreihen
- 3-reihige Bepflanzung nur unter Verwendung von mindestens 3 bis 4-triebigen und 0,6 - 1,0 m hohen Sträuchern, wobei die Pflanzungen versetzt „auf Lücke“ mit einem Abstand von höchstens 1 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und mit 1m Abstand zwischen den Reihen zu erfolgen hat. Geeignete Gehölze sind:
  - Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna),
  - Schlehe (Prunus spinosa)

Die mittlere Gehölzreihe dieser Bepflanzung wird ausschließlich aus Weißdorn angelegt, die seitlichen beiden Gehölzreihen werden ausschließlich aus Schlehe angelegt.

Die ebenerdigen Hecken sind dauerhaft zu erhalten und durch den Grundstückseigentümer derart zu pflegen, damit sie gemäß der Angaben in Zusammenhang mit dem Schutzgut Tiere auch als Rückzugsraum für Vögel und Insekten dienen kann.

Die in der Ursprungsplanung vorgesehene Entwicklung von Grünflächen entlang der „Ostseestraße“ wird auf den nördlichen Teil des Plangebiets reduziert und vor allem zwischen der geplanten Stellplatzanlage im Sonstigen Sondergebiet und der „Ostseestraße“ nicht mehr umsetzbar sein. Im Rahmen der Anpassung der Geländehöhen durch Abgrabungen wird hier von der Ostseestraße aus eine Einsehbarkeit des Sonstigen Sondergebietes geschaffen. Einzelne Baumpflanzungen werden hier künftig die Nutzungsgrenze sichtbar machen. Auch entlang der „Glücksburger Straße“ sind Baumpflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen.

Das geplante Sonstige Sondergebiet wird durch eine private Grünfläche (10 m Breite und ca. 65 m Länge) im Südwesten begrenzt. In dieser Grünfläche wird eine Doppelreihe von Bäumen (13 Stück, Hochstamm mit Stammumfang min. 16-18 cm, mind. 3 x verpflanzt) gepflanzt und dauerhaft erhalten; Abgänge sind nachzupflanzen.

- Besonders geeignete Arten sind Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Kirsche (*Prunus spec.*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*).
- Alle Baumpflanzungen sind in der Qualität Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14/16 cm, auszuführen, dauerhaft zu erhalten und Abgänge sind nachzupflanzen.

Durch diese Grünflächen und Baumpflanzungen wird zusammen mit den Knickneuanlagen eine landschafts- und ortsgerechte Neugestaltung des Plangebiets erreicht.

Es besteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.



### 5.2.1.8 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

#### **Bestand:**

Im Planbereich oder in planungsrelevanter Nähe sind entsprechend den Darstellungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 28 sowie dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan keine Kulturdenkmale oder sonst wie wertvolle Gebäude mit baugeschichtlichem Wert vorhanden.

Die Planung erfolgt in einem bereits als Sonstiges Sondergebiet mit verschiedenen Spezifikationen und im Übrigen in einem als Wohngebiet überplanten Bereich der Stadt Kappeln.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 dient entsprechend den detaillierten Angaben in Kapitel 1. der zeitgemäßen Neustrukturierung der bisher nicht umgesetzten Planungen für einen Lebensmittelfrischemarkt und einen Lebensmitteldiscountmarkt sowie einer zugeordneten Stellplatzanlage mit einer Verkehrsanbindung an die Ostseestraße und untergeordnet die Glücksburger Straße zur Nahversorgung der Bewohner/innen des Stadtquartiers „Ellenberg“.

Auf die sonstigen Nutzungen einschließlich der benachbarten Straßen und Wohnnutzungen wurde bereits oben eingegangen.

#### **Bewertung:**

Nach derzeitigem Kenntnisstand entfällt eine Bewertung hinsichtlich von Kulturdenkmälern. Sofern dennoch denkmalpflegerisch relevante Objekte bekannt werden, so werden diese in Rücksprache mit den zuständigen Behörden in der Planung beachtet.

Die Sachgüter werden entsprechend der bisher zulässigen und vorhandenen Nutzungen gemäß den Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 28 so beachtet, dass mit Blick auf die jeweiligen Schutzbedürfnisse keine erheblichen Beeinträchtigungen resultieren werden.

#### **Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Grundsätzlich gilt entlang der L 286 eine 20 m messende anbaufreie Zone, die zu beachten ist; d. h. hier dürfen keine baulichen Anlagen, Nebenanlagen und direkte Zufahrten zum Plangebiet hergestellt werden.

Diese gesetzliche Ausgangssituation wurde mit der zuständigen Straßenbaubehörde entsprechend der örtlichen Situation erörtert. Im Ergebnis wurde von der zuständigen Behörde während des Planaufstellungsverfahrens eine Unterschreitung des Regelabstandes auf 15 m vom äußeren Fahrbahnrand als zustimmungsfähig in Aussicht gestellt, da absehbar eine Herabstufung der Landesstraße zu einer Kreisstraße erfolgen soll, an der dann eine 15,0 m anbaufreie Strecke zu beachten wäre.

Im Bereich der „Ostseestraße“ ist bereits eine Linksabbiegespur in Richtung zum Plangebiet vorhanden, so dass hier keine Änderungen erforderlich sind. Die Verkehrsanbindung ist gemäß einer fachtechnischen Stellungnahme (s. Anlage zu dieser Begründung) langfristig leistungsfähig.

Die zum Schutz angrenzender Wohnnutzungen erforderlichen Maßnahmen zur Begrenzung der Schallimmissionen sind in Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch bereits dargelegt worden.



Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich oder vorgesehen.

### 5.2.1.9 Wechselwirkungen

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass das Plangebiet durch die weitgehend nicht umgesetzten Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 28 geprägt ist. Als Folge der Nichtnutzung liegen hier bezüglich des Bewuchses Sukzessionsbereiche vor, für die allerdings schon ein Baurecht einschließlich der Möglichkeit zur Herstellung einer Verkehrsanbindung gegeben ist.

In den Kapiteln 5.2.1.1 bis 5.2.1.8 wird deutlich, dass nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Auswertung der im Rahmen der nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren und der zur Bebauungsplanung erstellten Fachgutachten die einzelnen Schutzgüter in sehr unterschiedlichem Maße von der geplanten Nutzung betroffen sein werden. Dabei sind im Grundsatz nur relativ geringfügige Beeinträchtigungen bzw. Belastungen der Schutzgüter zu erwarten. Ausgenommen hiervon werden aufgrund des Nutzungscharakters des geplanten Vorhabens und des Schutzanspruches der umgebenden reinen Wohnbebauung neben baulichen und organisatorischen Maßnahmen auch aktive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Geräuschbelastung erforderlich sein. Zudem sind Ersatzmaßnahmen für die in Anspruchnahme einer Knickstrecke und Maßnahmen der Grüngestaltung auch unter den Gesichtspunkten des Artenschutzes erforderlich.

Es sind darüber hinaus keine darzustellenden Wechselwirkungen bekannt, da alle planungsrelevanten Wirkungen des Planungsvorhabens bereits bei der Bearbeitung der einzelnen Schutzgüter beachtet werden. Dieses gilt insbesondere für die Beachtung der Sukzessionsfläche mit Blick auf nunmehr zu berücksichtigende Belange des Artenschutzes sowie zu erwartende Änderungen bezüglich der Flächenaufteilung bzw. Flächenanordnung innerhalb des Plangeltungsbereiches. Vor dem Hintergrund der geänderten Nutzungsarten werden die Erfordernisse des Immissionsschutzes in die Planung eingestellt.

## 5.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

### 5.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Planung wird ausgehend von den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 28 zu einer Neustrukturierung der bisher geplanten Nutzungen innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ führen. Es werden in unmittelbarer Nähe zum Stadtquartier „Ellenberg“ ein Lebensmittelfrischemarkt und ein Lebensmitteldiscountmarkt als „Nahversorgungszentrum“ angesiedelt.

Im Gegenzug entfallen die bisher zulässigen Nutzungen wie ein Baumarkt und eine Tankstelle, denn für diese Nutzungen ist aus heutiger Sicht an dem Standort und auch in der damals festgesetzten Flächengröße kein Bedarf gegeben. Die Stellplatzanlage wird nach heutigen Gesichtspunkten angelegt unter Nutzung einer planerisch bestehenden bzw. bereits vorbereiteten Anbindung an die L 286.



Durch die Planung wird der bereits jetzt für gewerbliche Nutzungen vorgesehene Standort gesichert und die Attraktivität der nah gelegenen Wohnquartiere aufgrund einer guten Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten nachhaltig verbessert. Grundsätzlich neue Nutzungen werden nicht etabliert.

Durch die gutachterliche Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß BNatSchG und die ebenfalls gutachterliche Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde die Verträglichkeit der Nutzung in den beiden aktuell zu ergänzenden planerisch relevanten Kernbereichen geprüft.

Zur angemessenen Entwicklung des bereits rechtsverbindlich überplanten Gebiets ist eine vollständige Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft trotz der Planung in einem bereits baulich geprägten Bereich nicht vermeidbar.

Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Knicks werden innerhalb des Planbereiches vorgesehen. Die nicht innerhalb des Plangebiets sinnvoll umsetzbaren Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Plangeltungsbereichs in einem bestehenden Ausgleichsflächenpool der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH abgegolten.

Die Schutzgüter als Kompartimente zur Beurteilung des Umweltzustandes werden nach Abschluss aller Maßnahmen voraussichtlich nur in nicht erheblichem Maße beeinträchtigt, denn es ist davon auszugehen, dass die zu bilanzierenden nicht zu vermeidenden und nicht zu minimierenden Eingriffe in die Schutzgüter vollständig kompensiert werden können.

#### **5.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen könnten wahrscheinlich weiterhin wie bisher auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 28 bebaut und genutzt werden. Die zur Aufrechterhaltung einer Attraktivität und somit zur Sicherstellung einer Wirtschaftlichkeit erforderliche Umstrukturierung der Bebauungen für einen zeitgemäßen Betrieb der Einzelhandelsgeschäfte könnte hier in dem geplanten Umfang aus dem planungsrechtlichen Bestand heraus ohne Änderungen der Bauleitplanungen nicht realisiert werden, so dass diese Flächen mit hoher Wahrscheinlichkeit auch weiterhin brach liegen würden.

#### **5.2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Einzelhandelsstandort im Bereich „Glücksburger Straße“, „Borkumer Straße“ und Ostseestraße“ weist die in Kap. 5.1.1 genannten Standortqualitäten auf.

Die Flächen im Plangeltungsbereich werden so weit wie möglich aus planungsrechtlich bestehenden Bauflächen entwickelt, um zusätzliche Flächenbeanspruchungen möglichst vermeiden zu können.

Die Stadt Kappeln geht aufgrund der vorstehend in Kap. 5.1 und 5.2 genannten Gesichtspunkte davon aus, dass grundsätzlich andere Flächen für die Bereitstellung vergleichbarer Bauflächen unter wirtschaftlicher Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur mit den vorangestellten städtebaulichen Zielsetzungen nicht in Frage kommen.



### 5.3. Zusätzliche Angaben

#### 5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 28 „Gebiet südlich der Borkumer Straße“ wurden im Wesentlichen folgende zu nennenden Verfahren angewendet.

##### „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“

Zur Planung ist zur Berechnung des erforderlich werdenden Kompensationsbedarfs auf Grundlage der geltenden Erlasse vom 30.3.2011 und vom 03.07.1998 eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt worden. Die Bilanzierung wurde schutzgutbezogen in den Umweltbericht integriert.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden. Der Eingriff ist so weit wie möglich zu vermeiden.

Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (§§ 14 und 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB).

##### „Belange des Artenschutzes nach BNatSchG“

Zur angemessenen und fachgerechten Beachtung artenschutzrechtlicher Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG wurde ein Fachbeitrag durch das Biologenbüro GGV erstellt, in dem auf Grundlage von Geländebegehungen und einer ergänzenden Potenzialanalyse die möglicherweise betroffenen nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten ermittelt und in den Umweltbericht in den Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere integriert wurden.

Die Untersuchungsergebnisse wurden im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.

##### „Lärmtechnische Untersuchung“

Zum Schutz der Nachbarschaft und der geplanten Nutzungen im Plangeltungsbereich vor Immissionen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm sowie zur fachgerechten Beurteilung der Planungssituation einschließlich der Empfehlung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Lärmimmissionen wurde eine gutachterliche Untersuchung erstellt.

Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet und planungsrechtlich umgesetzt. Im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren können Lage, Anzahl und Art von Fahnenmasten und die Beleuchtung des Werbepylons durch das LLUR bewertet und bestimmt werden.

##### „Verkehrliche Stellungnahme“

Zur Sicherstellung einer verkehrssicheren und ausreichend leistungsfähigen Verkehrsanbindung wurde eine entsprechende verkehrliche Prüfung vorgenommen und in eine Stellungnahme eingebracht.

Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet und planungsrechtlich umgesetzt.



#### „Baugrunduntersuchung“

Zur ersten Beurteilung der Eignung des Gebiets für eine Bebauung sowie zur vorläufigen Prüfung der Durchlässigkeit des Bodens zur ggf. Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser wurden Sondierungsbohrungen niedergebracht und ausgewertet.

Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet und sind in der weiteren Projektentwicklung objektbezogen auszuwerten.

#### Umweltverträglichkeitsprüfung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird auf Grundlage des BauGB erarbeitet, wonach gemäß § 17 UVPG die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durch eine „Umweltprüfung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Das so genannte „Scoping“ nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in schriftlicher Form durchgeführt, ausgewertet und mit der Beratung und Beschlussfassung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss in die Entwurfsplanung eingestellt.

Es wurde auf Basis der vorliegenden und im Umweltbericht zusammengestellten Informationen festgestellt, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der vorgetragenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.

### **5.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Im Rahmen der Bebauungsplanung und der hierzu durchgeführten Umweltprüfung wurden folgende erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt und erforderliche Maßnahmen wurden zugeordnet:

- Eingriffe in das Schutzgut „Pflanzen“ sind durch Knickneuanlagen und Heckenpflanzungen auszugleichen. Die Durchführung und Sicherung der Maßnahme obliegt dem Vorhabenträger bzw. dem Bauausführenden.
- Alle Knicks unterliegen dem Schutz des § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG. Für die planungsrechtlich ermöglichte Inanspruchnahme von Knicks, deren Umfang und Ausgleich ermittelt und bilanziert wurde, wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach BauGB eine Befreiung in Aussicht gestellt.  
Ein gesonderter Antrag auf Knickrodung ist nicht erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung zur Knickrodung erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg im Rahmen des Bauantrages auf Grundlage der B-Plan - Satzung.
- Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 27a LNatSchG nur zwischen dem 1.10. und dem 14.3. ausgeführt werden. Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Ausführenden.
- Bei allen Arbeiten an Gehölzen sowie bei baulichen Tätigkeiten an vorhandenen Gebäuden sind die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Diese Aufgabe obliegt dem Ausführenden.



- Satzung -

- Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ können außerhalb des Plangeltungsbereichs auf Teilflächen des Öko-Kontos „Reesholm 1“ der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH kompensiert werden. Die Bereitstellung der Flächen gemäß dieser Planung erfolgt durch eine vertragliche Vereinbarung durch den Träger des Vorhabens mit der Ausgleichsagentur.

Somit geht die Überwachung der Maßnahme an die Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH, Eschenbrook 4, 24113 Molfsee, über.

- Eingriffe in das Landschaftsbild bedürfen zur Kompensation durch die Neugestaltung von Grünflächen und die Pflanzung von Gehölzen auch im Bereich der Bau- und Stellplatzflächen. Die Bereitstellung der Flächen und die Sicherung der Pflanzung gemäß dieser Planung müssen durch die plangebende Gemeinde bzw. durch den Grundstückseigentümer erfolgen.

Weitere erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

### 5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat am 15.02.2012 den Beschluss zur Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens gefasst für ein ca. 2,5 ha großes Gebiet südlich der „Borkumer Straße“. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Flurstück 215 der Flur 6 in der Gemarkung Loitmark der Stadt Kappeln. Zusätzlich in den Plangeltungsbereich aufgenommen werden Teilflächen der „Ostseestraße“ (L 286) zur Sicherstellung der verkehrlichen Anbindung und Freihaltung von Sichtfeldern; überwiegend in öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Planung wird ausgehend von den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 28 zu einer Neustrukturierung der bisher geplanten Nutzungen innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes führen. Es werden in unmittelbarer Nähe zum Stadtquartier „Ellenberg“ ein Lebensmittelfrischemarkt und ein Lebensmitteldiscountmarkt als „*Nahversorgungszentrum*“ angesiedelt.

Die Verkehrserschließung erfolgt hauptsächlich über eine bereits straßenverkehrlich vorbereitete Zufahrt von der L 286 aus. Eine ergänzende Zufahrt wird von der „Glücksburger Straße“ erfolgen können.

Die Entwicklung des Plangebietes entspricht den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen, die ihren Niederschlag in den Darstellungen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und der festgestellten Landschaftsplanung der Stadt Kappeln gefunden werden bzw. haben. Entsprechend der landesplanerischen Stellungnahme stehen auch übergeordnete Planungen und Ziele der Raumordnung den städtischen Planungszielen nicht entgegen.

Zur angemessenen Entwicklung des bereits rechtsverbindlich überplanten Gebietes ist eine vollständige Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft trotz der Planung in einem bereits baulich geprägten Bereich nicht vermeidbar.



- Satzung -

Beeinträchtigungen des **Schutzguts Mensch** sind nicht zu erwarten, da die Emissionen der sich im Sonstigen Sondergebiet ansiedelnden Betriebe sowohl durch den Bau einer zu den nördlich angrenzenden Wohnnutzungen wirksamen Lärmschutzwand und durch die Einhausung der Anlieferzone als auch durch weitere lärmindernde Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art soweit gemindert werden, dass die Lärm - Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete von max. 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts eingehalten werden.

Der entstehende bzw. zu erwartende Verkehr kann problemlos über die geplante Grundstückszufahrt zur L 286 abgewickelt werden.

Erholungsnutzungen oder -einrichtungen werden nicht beeinträchtigt. Der vorhandene Geh- und Radweg entlang der L 296 bleibt erhalten.

Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen** sind durch den Verlust eines ca. 73 m langen Knicks zu erwarten. Zur Kompensation werden entlang der Nordseite des Plangebietes 80 m auf einer ansonsten naturnah zu entwickelnden privaten Grünfläche hergestellt. Der Kompensationsbedarf wird vollständig innerhalb des Plangeltungsbereichs abgegolten.

Zudem ist zu beachten, dass alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen gemäß § 27a LNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ausgeführt werden dürfen.

Bestehende Waldflächen oder markante Großbäume werden aufgrund der Aufstellung des B-Plans nicht beeinträchtigt.

Eingriffe in das **Schutzgut Tiere** könnten durch die o. g. Knickrodungen und allgemein durch Gehölzfällungen auch kleiner Einzelgehölze entstehen.

Dies wird vermieden bei einer Ausführung im Zeitraum zwischen 01.10. und 14.03. außerhalb der Vogelbrutzeit. Bei Beachtung der o. g. Minimierungsmaßnahme sind keine Eingriffe in potenzielle Lebensräume der nach § 7 BNatSchG streng geschützten Vogelarten oder anderer artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG erfolgt nicht. Es besteht kein Kompensationsbedarf.

Zur Überprüfung dieser Erkenntnisse wurden faunistische Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Artenschutzrechtliche Relevanzen wurden nicht festgestellt.

Zudem ist zu erwarten, dass durch die Sicherung und Anlage von Grünflächen mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen im Norden und im Südwesten des Plangeltungsbereichs hier positive Wirkungen auf verschiedene Tiergruppen einschließlich der in Gehölzen brütenden Vögel und der Nahrungshabitate von Fledermäusen haben wird.

**Schutzgut Pflanzen und Schutzgut Tiere:** Von der Planung werden keine Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG betroffen sein.

Flächen und Erhaltungsziele des Systems NATURA 2000 (FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden ebenfalls nicht betroffen sein.



- Satzung -

Eingriffe in das **Schutzgut Boden** entstehen durch die Entwicklung von Bauflächen einschließlich der Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen über das bisher zulässige Maß hinaus. Es resultiert ein Kompensationsbedarf in Höhe von 2.330 m<sup>2</sup>, der auf einer geeigneten Fläche im externen Öko-Konto „Reesholm 1“ (Füsinger Au) der Ausgleichagentur Schleswig-Holstein GmbH vertraglich zugeordnet und abgegolten wird.

Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** beschränken sich auf eine Veränderung der Regenwasserableitung, da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein wird. Das anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb des Sonstigen Sondergebietes gesammelt und mit Sandfang und Rückhalteanlagen oder -funktionen gedrosselt über das bestehende Leitungssystem der Vorflut zugeführt; dies bedarf der genauen Prüfung im Rahmen der Hochbauplanung.

Eingriffe in die **Schutzgüter Luft und Klima** sind nicht zu kompensieren, da durch die geplanten Bebauungen keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten sind.

Erhebliche Eingriffe in das **Schutzgut Landschaft** (= Stadtbild) werden durch die Überplanung von bereits gemäß der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 28 bebaubaren Flächen und die Nutzung einer bereits vorbereiteten Anbindung an die L 286 vermieden. Ein verloren gehender Knick wird innerhalb des Plangebietes neu angelegt (vgl. Schutzgut Pflanzen). Zudem werden vornehmlich in Grünflächen sowie innerhalb der Stellplatzanlagen sowie zur „Glücksburger Straße“ Bäume und zwei naturnahe Hecken gepflanzt.

Insgesamt werden die Bauflächen orts- und landschaftsgerecht in einer Weise neu gestaltet, so dass weitere Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Eingriffe in das **Schutzgut Kulturgüter** entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Das **Schutzgut sonstige Sachgüter** wird entsprechend der bisher zulässigen und vorhandenen Nutzungen gemäß den Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 28 so beachtet, dass mit Blick auf die jeweiligen Schutzbedürfnisse keine erheblichen Beeinträchtigungen resultieren werden. Entlang der L 286 geht eine auf 15 m reduzierte anbaufreie Zone in die Planung ein. Bestehende Versorgungseinrichtungen und Leitungstrassen sind durch den Träger des Vorhabens zu beachten. Belange der Bundeswehr werden durch die Planung nicht in einem planungsrechtlich relevanten Maße berührt.

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird eine angemessene Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes planungsrechtlich so ermöglicht, dass die zu erwartenden Eingriffe im Zuge der Realisierung durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung so weit verringert oder so weit kompensiert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden, die nicht im Rahmen eines nachgeordneten Genehmigungsverfahrens gelöst werden könnten.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei Beachtung und Umsetzung der genannten Maßnahmen nicht zu erwarten.



#### 5.4. Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Es sind Kosten für die Bereitstellung der Kompensationsflächen von 2.330 m<sup>2</sup> für Kompensationsmaßnahmen im externen Öko-Konto „Reesholm 1“ der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH zu beachten.

Für die Anlage eines neuen Knicks sind ca. € 40,00 je lfd. Meter zu veranschlagen, also 80 m x € 40,00 = € 3.200,00 zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer und anteilige Grundstückskosten.

Für die aus gestalterischen Gründen geplanten Baumpflanzungen in der Größe mind. 3xv StU mind 16/18 cm sind ca. € 500,00 pro Stück anzusetzen.

Die Pflanzung der beiden 3-reihigen Hecken in den privaten Grünflächen ist mit ca. € 10,00 je lfd. m anzusetzen, zusammen ca. € 1.050,00.

#### 6. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der städtischen Grundsatzentscheidung, den unter Kapitel 3. beschriebenen Bereich südlich der „Borkumer Straße“ als Verlagerungsstandort für eine Nahversorgung insbesondere für das Stadtquartier „Ellenberg“ zu entwickeln, wurde auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes und in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden immissionsschutzrechtlichen, grünordnerischen und erschließungstechnischen sowie hochbaulichen Maßnahmen ein gemeinsames städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet, deren gemeinsamen Zielsetzungen sich wie folgt charakterisieren lassen :

- Nutzung einer bereits planungsrechtlich vorbelasteten Fläche für die Verlagerung und Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums mit zugeordneten Stellplatzflächen
- Verringerung des Erschließungsaufwandes und Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur u. a. durch Anknüpfen an das bestehende überörtliche und örtliche Straßennetz und Anschluss an das vorhandene Leitungs- und Versorgungsnetz
- Anbindung des fußläufigen Kundenverkehrs zum Nahversorgungszentrum an bestehende Wegeverbindung an der Glücksburger Straße und an der Ostseestraße
- Minimierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß und Beachtung eines schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden (Bodenschutzklausel) durch eine kompakte und flächensparende Bebauung
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse gegenüber Gewerbelärm aus dem Betrieb des Verbrauchermarktes
- Ausweisung und Nachweis notwendiger und hinreichend dimensionierter Stellplatzflächen für das geplante Vorhaben
- Sicherung und Entwicklung von Feiflächen im Norden des Plangebiets zur Anlage von Grünflächen mit ergänzenden Baumpflanzungen und blütenreichen Freiflächen
- Anlage von Baumpflanzungen zur Grüngestaltung des öffentlichen Verkehrsraums der Glücksburger Straße und der Stellplatzanlage des Nahversorgungszentrums
- Minimierung möglicher Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch Vorgaben zur absoluten Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe)



- Satzung -

Diese vornehmlichen stadt- und landschaftsplanerischen, aber auch erschließungstechnischen sowie immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an das städtebauliche Gesamtkonzept werden mit der Satzung in der abschließend beschlossenen Planfassung planungsrechtlich umgesetzt. Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die stadtstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten und Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter den o. g. planerischen Grundsätzen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 entwickelt worden.

Mit dem städtebaulichen Konzept wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach §§ 14 und 15 BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB).

Die Planung verbindet nach Auffassung der städtischen Gremien grundsätzlich die stadtstrukturellen und landschaftsplanerischen Anforderungen mit den immissionsschutzrechtlichen sowie den erschließungstechnischen Erfordernissen innerhalb eines optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden sollte.

## **7. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

### Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkungen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das innerhalb des Plangebietes geplante Bauvorhaben wird nach der besonderen Art seiner Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und der nutzungsbegrenzenden Art „Nahversorgung“ festgesetzt. Im Hinblick auf die geplante Nutzung ist es der Stadt Kappeln wichtig, dass die Art und das Maß der Nutzungen innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sich in die zusammenfassende o. g. Zweckbestimmung einordnen müssen, um ausschließlich diese Zweckbestimmung auch tatsächlich ausüben zu können.

Dementsprechend wird im Teil B (Text) festgesetzt, dass innerhalb des Vorhabengebietes ein Lebensmittelfrischemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.700 m<sup>2</sup> und ein Lebensmitteldiscountmarkt mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> zulässig ist, wobei eine räumliche Trennung der zulässigen Nutzungen nicht notwendig sein wird. Somit kann sichergestellt werden, dass entsprechend den stadtstrukturellen Gegebenheiten in der Stadt Kappeln und bezogen auf das Stadtquartier „Ellenberg“ ein differenzierter und zukunftsfähiger Verbrauchermarkt als innerstädtischer Nahversorger entstehen kann.

### Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sonstige Sondergebiet durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) zuzüglich baulicher Nebenanlagen mit deren Zufahrten und Betriebsflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die maximale Höhe baulicher Anlagen als Gebäudehöhe im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.



Ergänzend hierzu wird festgesetzt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebiet die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO insgesamt 8.000 m<sup>2</sup> betragen kann, wobei die Inanspruchnahme dieser Grundfläche nur innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist.

#### Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Auch unter Berücksichtigung der äußeren Rahmenbedingungen des Grundstückszuschnitts und insbesondere aufgrund der vorgezeichneten Anbindung des Nahversorgungszentrums an die L 286 hat die Stadt Kappeln mit der Satzung darauf geachtet, dass die festgesetzten Baugrenzen noch einen gewissen, aber eher kleinen Spielraum zur Platzierung des Verbrauchermarktes bieten.

#### Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

Neben den Grundflächen für die Hauptgebäude beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO entsprechend der Festsetzung im Text (Teil B) insgesamt 8.000 m<sup>2</sup>, wobei die in Anspruchnahme dieser Grundfläche nur innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als „St“ planzeichnerisch festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist.

#### Nebenanlagen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen sind entsprechend den vorhabensbedingten Anforderungen und in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- die Errichtung eines Werbepylons als bauliche Anlage bis zu einer Grundfläche von max. 50 m<sup>2</sup> ausschließlich in Verbindung mit dem festgesetzten Nutzungszweck zulässig im südlichen Bereich der Stellplatzanlage und die Errichtung von bis zu 8 Fahnenmasten. Immissionsschutzrechtliche Belange sind im Rahmen eines nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und seitens des Antragsstellers nachzuweisen.

Somit kann einerseits den stadtgestalterischen Anforderungen Rechnung getragen und andererseits ein unkontrolliertes Maß an baulichen Nebenanlagen vermieden werden.

#### Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Aufgrund der stadtstrukturell integrierten Lage des Plangebietes sowie zur Wahrung des Stadtbildes wird die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer gebäudebezogenen höchstzulässigen Gebäude- und auch Anlagenhöhe (GH max.), jeweils bezogen auf Normal Null, für erforderlich erachtet und dementsprechend in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.



Als Ausnahmen darf bzw. ist

- die höchstzulässige Gebäudehöhe bis zu 1,5 m für technisch notwendige Aufbauten (z. B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technischen Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile bis zu maximal 1% der Grundfläche des betroffenen Hauptgebäudes überschritten werden,
- die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe für den zentralen Eingangsbereich bei einer Grundfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> um 4,0 m überschritten werden,
- die Errichtung von Sonnenkollektoren auf dem Dach des Hauptbaukörpers allgemein zulässig, wobei die maximal zulässige Gebäudehöhe für diesen Nutzungszweck um maximal 2,0 m überschritten werden darf.

#### Abweichende Bauweise:

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist eine von der offenen Bauweise abweichende > a < Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die überbaubaren Flächen.

Für die Errichtung der erforderlich werdenden Lärmschutzwand dürfen die Abstandsflächen bis zur Hälfte innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der „Glücksburger Straße“ nachgewiesen werden.

#### Grünordnung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

An dieser Stelle wird auf die ausführlichen Ausführungen und Darlegungen zu den grüngestalterischen Festsetzungen im Umweltbericht (Kapitel 5ff) verwiesen.

#### Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des sich „Einfügen“ in die umgebene Siedlungsstruktur werden für das Sonstige Sondergebiet örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich insoweit festgesetzt, wie sie zur Wahrung und Neugestaltung des Stadtbildes erforderlich sind.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren und örtlichen Gegebenheiten vornehmlich in den Festsetzungen zur besonderen Nutzungsart und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Höhe und Gestaltung baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

#### Anmerkung:

Im Hinblick auf eine älter werdende Bevölkerung und den damit verbundenen Anforderungen an die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit von Einrichtungen möchte die Stadt Kappeln den Träger des Vorhabens für dieses Thema sensibilisieren und darauf aufmerksam machen, im Rahmen der Hochbau- und Freiraumplanung an eine möglichst barrierefreie Gestaltung im und außerhalb des Gebäudes und der Stellplatzanlagen zu achten.



## **8. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen entsprechend der qualifizierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (siehe Umweltbericht Kapitel 5 ff) nicht verbunden. Die erfolgt in einem Bereich, der durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 28 bereits für eine bauliche Nutzung planungsrechtlich vorgesehen sind.

Nach den §§ 14 bis 18 BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist, insbesondere dann, wenn der Ausgleich auch außerhalb des Plangebiets erfolgen soll.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation unter Würdigung der schutzgutbezogen ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Umweltberichts (vgl. Kapitel 5 ff) die Erstellung eines qualifizierten Fachbeitrages im Rahmen einer landschaftsplanerischen Begleitung als Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ausreichend und ist integrierter Bestandteil dieser Begründung mit Umweltbericht.

Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach § 84 LBO besteht, planzeichnerisch und textlich festgesetzt. Ansonsten erfolgt eine Übernahme als Empfehlung bzw. Hinweis für die nachgeordneten Genehmigungsverfahren, soweit noch erforderlich, wenn nicht bereits im Umweltbericht dargelegt.

Der bilanzierte Kompensationsbedarf wird einerseits innerhalb des Plangeltungsbereiches festgesetzt und andererseits aus dem Ökokonto "Reesholm 1" (Füsinger Au) mit der erforderlich werdenden Flächengröße abgelöst.

Die innerhalb des Plangebiets festgesetzte Kompensationsmaßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Sonstigen Sondergebiet als Eingriffsverursacher zugeordnet.

### Hinweise und Empfehlungen:

Entsprechend den grünordnerischen Zielsetzungen und den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter werden folgende Hinweise und Empfehlungen für die Umsetzung der Sondergebietsplanung und für die privaten Bauherrn geben:



- Die gärtnerisch zu gestaltenden Bereiche sollten naturbetont gepflegt werden, z. B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.
- Auffangen des anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen und ggf. Nutzung als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Freiflächen.
- Für die Ausleuchtung der Betriebsflächen sollten Niederdruck-Natriumdampf-Lampen oder ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden, wobei die Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche erfolgen soll, die künstlich beleuchtet werden müssen.
- Vor Beginn der Bautätigkeiten ist der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Flächen zu sichern, und, soweit es für vegetationstechnische Zwecke verwendet wird, seitlich auf Mieten zu setzen. Oberboden darf nicht in den Kern der Knickwälle eingebracht werden.

## 9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Grundlage eines konkret beabsichtigten Vorhabens innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 und unter Berücksichtigung der angrenzenden schützenswerten Nutzungen wurden für das geplante Sonstige Sondergebiet die zu erwartenden Geräuschemissionen im Rahmen einer „Lärmtechnischen Untersuchung“ (s. Anlage zu dieser Begründung) gutachterlich untersucht (vgl. hierzu die ausführlichen Darlegungen im Kapitel 5.2.1.1 - Schutzgut Mensch des Umweltberichtes).

Maßnahmen zur Minimierung möglicher Lärmbelastungen wurden entsprechend den gutachterlichen Untersuchungsergebnissen in der planungsrechtlichen Konsequenz als planzeichnerische (Teil A) und als textliche Festsetzungen (Teil B) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 aufgenommen.

Der Nachweis bleibt dem nachgeordneten bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren entsprechend der konkret beantragten Nutzung und Vorhaben vorbehalten. Die gilt auch für die gesondert zu beantragenden Fahnenmasten und für die Beleuchtung des Werbe pylons.

## 10. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Glücksburger Straße“ und der Landesstraße Nr. 286 („Ostseestraße“) sowie der Bundesstraße Nr. 203 als äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets vorhanden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mit der Hauptzufahrt von der „Ostseestraße“ (L 286) über den bereits vorgezeichneten Zufahrtsbereich aus. Für den gebietsbezogenen Verkehr steht auch eine verkehrliche Anbindung von der „Glücksburger Straße“ zur Verfügung, die jedoch nicht vom Anlieferungsverkehr der Märkte genutzt werden darf.

Der Zufahrtsbereich von der L 286 aus wird mit einer maximalen Breite von 15 m planzeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Weitere Zufahrten von der L 286 sind somit im Umkehrschluss ausgeschlossen.



- Satzung -

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 innerhalb des Plangebietes entsprechend der beantragten Nutzung durch den Träger des Vorhabens innerhalb der planzeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen bzw. auch innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrten, notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

## **11. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)**

Das Plangebiet wird nach Maßgabe der der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 nachgeordneten Hochbau- und Erschließungsplanung an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Glücksburger Straße / Ostseestraße“ angeschlossen.

### **11.1 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Abwasserentsorgung Kappeln GmbH mit Abgabe des Schmutzwassers an die Hauptsammelleitung.

Alle Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sind mit Anschluss und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

Im Zuge der weiteren Projektentwicklung / Hochbauplanung bzw. mit Vorlage des Entwässerungskonzeptes ist die Leistungsfähigkeit der betroffenen SW-Pumpwerke zu überprüfen und nachzuweisen.

### **11.2 Frischwasserversorgung**

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Das Wasserversorgungsnetz dient auch zur Löschwasserversorgung soweit die Mengen aus dem Netz entnommen werden können.

### **11.3 Regenwasserbeseitigung**

Entsprechend den Vorgaben der Abwasserentsorgung GmbH ist eine gedrosselte Ableitung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Oberflächenwassers einzuhalten. Ggf. erforderlich werdende Maßnahmen der Regenrückhaltung (z. B. in Form von Staukanälen oder Retentionsräumen) sind im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes nachzuweisen.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist für die geplante Sondergebietsplanung im Rahmen der Entwässerungsplanung und ggf. in den nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren seitens des Trägers des Vorhabens zu achten.



#### **11.4 Telekommunikation**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 2 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung schriftlich anzuzeigen.

#### **11.5 Strom- und Gasversorgung**

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die Schleswig Holstein Netz AG das Gebiet der Stadt Kappeln mit Strom und Gas.

Die im Planbereich liegenden Mittel- und Niederspannungskabel haben eine Regelüberdeckung von 0,8 m. Dies ist bei Veränderungen des Niveaus zu berücksichtigen. Die SH Netz AG hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen, dass das Niederspannungskabel im Zuge der Vorhabenrealisierung umzulegen ist. Der Träger des Vorhabens hat die erforderlich werdenden Maßnahmen im Zuge der Vorhabenrealisierung direkt mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen und in dem erforderlich werdenden Maße dann umzusetzen.

Bei Verlegungsarbeiten sind die Schutzvorschriften des Versorgungsträgers in dem jeweils erforderlich werdenden Maße durch den Vorhabenträger zu beachten. Es ist durch den Vorhabenträger oder seines Beauftragten sicherzustellen, dass frühzeitig eine Abstimmung der Baumaßnahmen mit dem Versorgungsunternehmen erfolgt, sofern erforderlich.

Bestehende Versorgungsleitungen müssen bei der geplanten Bebauung berücksichtigt werden.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Leitungstrassen ist mit der SH Netz AG abzustimmen. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen ist zu vermeiden.

#### **11.6 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Schleswig-Flensburg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebietes in festen Behältern oder in Wertstoffsäcken zu sammeln, wobei derzeit die Vorgaben der Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH (ASF) durch den Träger des Vorhabens zu berücksichtigen sind.

### **12. Brandschutz**

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Kappeln und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.



Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen mit einer Leistung von 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) sind im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentlichen Straßen „Glücksburger Straße“ im Nordwesten und „Ostseestraße“ (L 286) im Südosten des Plangebietes gesichert.

### **13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28**

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der „Glücksburger Straße“ und in der L 286 vorhanden.

Über das heutige Maß hinausgehende tiefbautechnische Maßnahmen im Zuge der Vorhabensrealisierung und der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die „Ostseestraße“ (Neubau einer Grundstückszufahrt) sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend den vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt Kappeln und dem Träger des Vorhabens zu erstellen.

### **14. Nachrichtliche Übernahmen**

#### **14.1 Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG)**

Der innerhalb des Plangebietes neu anzulegende Knick ist nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen („auf den Stock setzen“) sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes durch den Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Der Knick wird als Kompensationsmaßnahme durch die planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und durch textliche Festsetzungen innerhalb einer privaten Grünfläche in seiner Entwicklungsfähigkeit entsprechend den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG nachhaltig geschützt.

Mit Realisierung (Erschließung) des Bebauungsplanes wird ein parallel zur L 286 verlaufender Knick zu roden sein. Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde mit Verfügung vom 27.08.2012 in Aussicht gestellt. Die Ausnahmegenehmigung wird auf Grundlage der Bebauungsplansatzung im Rahmen eines konkreten Bauantrages erteilt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird der Knick nachrichtlich in die Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 übernommen.



## 14.2 Anbaufreie Strecke (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. S. 237) in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Landesstraße Nr. 286 in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Aufgrund einer absehbaren Herabstufung der Landesstraße zu einer Kreisstraße wurde eine Reduzierung der anbaufreien Strecke auf 15,0 m durch den Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes S-H, Niederlassung Flensburg in Aussicht gestellt.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der L 286 nicht angelegt werden.

Hiervon ausgenommen ist die bereits auf der L 286 vorbereitete Abmarkierung für die Anbindung des Plangebietes entsprechend dem durch den Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 28 vorgegebenen Bereich.

Die Abgrenzung der auf 15 m reduzierten anbaufreien Strecke wird für den Bereich des Plangebietes nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 übernommen.

## 15. Bodenschutz

### 15.1 Vorsorgender Bodenschutz

Aufgrund der Darstellungen des Plangebiets in der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung als Teil einer wohnbaulichen Entwicklung des Stadtteils Ellenberg und der bestehenden Baurechte auf Grundlage rechtsverbindlicher Bebauungspläne steht der Stadt Kappeln zunächst keine grundsätzlichen anderen Flächenalternativen und Standorte für die Standortwahl eines Nahversorgungszentrum im Stadtquartier „Ellenberg“ zur Verfügung.

Die Neuversiegelungen werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung betreffen, d. h. es stehen keine besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen an. Es handelt sich um Böden

- ohne besondere Bedeutung für die Kultur- und Naturgeschichte
- mit geringer bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit
- mit geringem bis mittlerem Puffervermögen für Nährstoffe oder Schadstoffe
- ohne besondere Bedeutung für die Rohstoffgewinnung
- mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; es sind keine Sonderstandorte

Somit kann sichergestellt werden, dass Böden mit einer hohen Bedeutung für die geplante Realisierung des „Nahversorgungszentrums“ durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht in Anspruch genommen werden.



## 15.2 Nachsorgender Bodenschutz

Mit Verfügung des Kreises Schleswig-Flensburg vom 27.04.2012 wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altablagerung innerhalb des Plangebietes vorgebracht.

## 15.3 Kampfmittel

Im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden durch das Innenministerium des Landes S-H, Sachgebiet 323 - Kampfmittelräumdienst Hinweise vorgebracht, wonach Kampfmittel innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden können. Die Stadt Kappeln weist den Grundstückseigentümer bzw. den Träger des Vorhabens darauf hin, dass vor Baubeginn entsprechende Untersuchungen zu veranlassen sind, um sich eine Kampfmittelfreiheit bescheinigen lassen zu können.

## 16. Archäologische Denkmale

Im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein mit Erlass vom 11.04.2012 mitgeteilt, dass im Bereich des Plangebietes keine archäologische Funde bekannt sind und somit der städtischen Planung zugestimmt werden kann.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung ist jedoch darauf zu achten, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 17. Belange der Bundeswehr

Die Wehrbereichsverwaltung Nord hat darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Zuständigkeitsbereich des Flugplatzes Jagel und im Wirkungsbereich der Verteidigungsanlage Brekendorf befindet. Jedoch bestehen die städtische Planung keine Bedenken.

Die Begründung mit Umweltbericht zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gebiet südlich der Borkumer Straße“ der Stadt Kappeln wurde von der Stadtvertretung der Sitzung am 31.10.2012 gebilligt.

Stadt Kappeln, den

Planverfasser:  
**BIS-S** Büro für integrierte  
Stadtplanung - Scharlibbe  
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

-----  
- Der Bürgermeister -

-----  
gez. Dipl.- Ing. <sup>(FH)</sup> Peter Scharlibbe