



Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 74
3.Änderung
„Schleiterrassen“
der
Stadt Kappeln
Kreis Schleswig-Flensburg
für das Gebiet:
„Teilbereiche der Baufelder WA 1 bis 24“
Verfahrensstand nach BauGB
Satzung
Stand 01.06.2021

STADTPLANUNG REGGENTIN

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74, 3. Änderung „Schleiterrassen“ der Stadt Kappel

Inhaltsübersicht	Seite
1. Planungsgrundlagen	4
1.1 Rechtliche Grundlagen	4
1.2 Plangrundlage	4
1.3 Planvorgaben	4
1.4 Altlasten/ Altablagerungen	5
1.5 Denkmalschutz	5
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	5
3. Planungsanlass und Planungserfordernis	6
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung	7
4.1 Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen Bauweise und Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet	8
4.3 Erschließung	8
4.3.1 Verkehrliche Erschließung	9
4.3.2 Ver- und Entsorgung	9
4.3.2.1 Abwasser	9
4.3.2.2 Wasser	9
4.3.2.3 Strom	9
4.3.2.4 Telekommunikation	9
4.3.2.5 Abfall	9
4.3.2.6 Brandschutz	9
4.4 Grünordnung	9
4.5 Örtliche Bauvorschriften	9
4.6 Immissionen	10
5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung	11
6. Umweltbericht	12
6.1 Einleitung	12
6.1.1 Anlass und Zielsetzung	12
6.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele der Planung	12
6.1.3 Lage im Raum	15
6.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	16
6.2.1 Fachgesetze und Vorgaben	16
6.2.2 Fachpläne	17
6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	20

6.3.1	Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale für Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	21
6.3.2	Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter in der Ausgangssituation	22
6.4	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben, bau-, vorhaben- und anlagenbedingt	35
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	35
6.5.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	35
6.5.2	Prognose bei Durchführung der Planung in Bau- und Betriebsphase	36
6.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und zur Überwachung	39
6.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele für die Planung	39
6.7.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes	39
6.7.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes	39
6.8	Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Vorgaben aus der Planung	39
6.8.1	Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie zur Bekämpfung von Krisenfällen	39
6.9	Zusätzliche Angaben	40
6.9.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale und verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	40
6.9.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	40
6.9.3	Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes	40
6.10	Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)	40
6.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
6.12	Stellenwert des Umweltfachbeitrages im Rahmen der gemeindlichen Abwägung	41
6.13	Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff- Ausgleich	41
6.14	Hinweise zur weiteren Umsetzung	43
6.14.1	Hinweise zur Entwicklung von Grünstrukturen	43
6.15	Verzeichnis der verwendeten Quellen	43
7.	Beschluss über die Begründung	43

1. Planungsgrundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009, S. 2542) m.W.v. 01. 03.2010
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) vom 6. März 2007 (GVOBl. Schl.-H. 2007 S. 136)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509

1.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein Auszug der ALK im Maßstab 1: 1.000.

1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

Die Stadt Kappeln hat zur Vorbereitung auf den Bebauungsplan Nr. 74 die 39. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt, die am 25.06.2016 wirksam geworden ist. Diese Änderung weist sowohl Wohnbauflächen als auch Sonstige Sondergebiete – Sportboothafen – aus.

Da eine Teilfläche dieser Bebauungsplanänderung aus der Genehmigung genommen wurde, ist die 49. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt worden, die am 07.03.2018 wirksam wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 74, 3. Änderung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sowohl aus der 39. als auch 49. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

- Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt auf den höher gelegenen Flächen ein großflächiges Sondergebiet Bundeswehr sowie eine westlich angrenzende Grün- und Freifläche (Sportplatz) dar. Der tiefer gelegene Küstenraum der Schlei ist als Eignungsfläche für den Biotopverbund gekennzeichnet. Hier befanden sich im Jahr 1997 Flächen für die Forstwirtschaft, feuchtes Dauergrünland und Rohrichte der Brackmarsch. Ein durchgängiges Band entlang der Schlei ist als geschütztes Biotop nach § 15a LNatschG (heute: § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatschG) gekennzeichnet (Salzwiesen, Brackwasserrohrichte, Steilküsten).

- **Bebauungsplan**

Für das überplante Gebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 74 der am 07.03.2018 in Kraft getreten ist.

1.4 Altlasten / Altablagerungen

Zur Beurteilung wurden in vier Kontaminationsverdachtsflächen ergänzend Bodenmischproben entnommen und auf nutzungsrelevante Parameter untersucht.

Im Ergebnis hat sich ein Altlastenverdacht im Sinne der BBodSchV in der Liegenschaft der ehemaligen Marinewaffenschule nicht bestätigt. Es bestehen keine Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung. Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes sollte aus gutachterlicher Sicht die ca. 10 cm starke Asche- /Schlackelage unterhalb der Tartanbahn im Zuge des Rückbaus vollständig aufgenommen werden. Eine Gefährdung der Schutzgüter menschliche Gesundheit / Nutzpflanze / Grundwasser ist nach Rückbau der Asche- / Schlackelage nicht gegeben, es bestehen keine Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung.

1.5 Denkmalschutz

Auf dem Vorhabengelände befinden sich einige archäologische Denkmale und Fundplätze, die in die Archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Im Rahmen der Vorhabenplanungen sind bereits Abstimmungen zwischen dem Archäologischen Landesamt und dem Vorhabenträger für erforderliche Untersuchungen erfolgt.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74, 3. Änderung liegt im Stadtteil Ellenberg, nördlich der Neustädter Straße und betrifft, mit Ausnahme des Sondergebietes für einige textliche Festsetzungen, den gesamten B-Plan Nr. 74. Für bestimmte Bereiche werden geänderte Festsetzungen mit aufgenommen.

Die Lage des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung, die für den gesamten Bebauungsplan Nr. 74 gelten, kann zudem dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt entnommen werden.

Für die Übersicht der einzelnen Änderungen wird eine entsprechende Planzeichnung, bestehend aus 3 Teilbereichen, erstellt.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Eine Nutzung der Flächen als Marinewaffenschule besteht schon lange nicht mehr und auch die baulichen Anlagen wurden bereits beseitigt, so dass nunmehr eine sinnvolle Nachnutzung erfolgen kann.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 wird auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 18.11.2020 gefasst.

Es ist vorgesehen auf einigen Baufeldern die Baugrenzen marginal zu verändern, um optimalere Baumöglichkeiten zu erhalten.

Zusätzlich werden auf einigen Baufeldern Änderungen in Bezug auf die Dachneigung, auf die Größe der Nebenanlagen und Beschränkungen der Wohnungsanzahl an Wohngebäuden vorgenommen.

Weiterhin soll die Erschließung und die Art der Bebauung im südöstlichen Bereich verändert werden, um hier auch Doppelhäuser errichten zu können.

Nach geltendem Landesnaturschutzgesetz von 2016 dürfen gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG bauliche Anlagen an Küsten in einem Abstand von 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie (Ostsee) sowie von Steilufern in einem Abstand von 150 m landwärts von der oberen Böschungskante nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Mit dem Innenministerium des Landes Schleswig Holstein wurde im Hinblick auf die am 4.Juni 2016 in Kraft getretene Änderung des Landesnaturschutzgesetz vereinbart, dass das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 74 sowie der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage des § 65 Abs.2 Landesnaturschutzgesetz - Übergangsvorschrift für bauliche Anlagen im Schutzstreifen an Gewässern – aufgestellt werden kann.

Die Übergangsvorschrift gilt für Flächen, für die in einem vor dem 24.Juni 2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen ist, oder dessen bisher vorgesehene Bebauung umgewidmet werden soll.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln aus dem Jahr 2000 weist den Geltungsbereich als Sondergebiet - Bundeswehrgebiete - (gemäß § 11 BauNVO) aus, die gemäß Planungsziel in eine Ausweisung als Wohnbauflächen umgewidmet werden sollen.

Aufgrund der Anwendung der Übergangsvorschrift nach § 65 Abs.2 LNatSchG liegt ein Erfordernis zur Einhaltung eines Schutzstreifens an Gewässern von 150 m nicht vor.

Das neue Landeswassergesetz (LWG) vom 13.11.2019 ist am 01.01.2020 in Kraft getreten. Nach § 82 Abs.1 Nr. 3 LWG gibt es in einer Entfernung bis zu 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers und nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Abs. 1 Satz 2) Bauverbote.

Die Abgrenzungen wurden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt. Es besteht der rechtswirksame F-Plan, Teil 2 aus dem Jahr 2000 und die 39.Änderung des F-Planes (seit dem 25.06.2016 wirksam), in denen eine Bebauung für den Bereich des B-Planes vorgesehen ist.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Geplant ist ein für alle Bedarfe ausgelegtes Baugebiet, in dem sowohl Geschosswohnungsbauten, Reihenhäuser, Einzel- und Doppelhäuser als auch geringfügig Ferienwohnungen zulässig sind.

Deshalb werden die Nutzungen

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Für die Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Für Doppelhäuser ist je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

4.1.1 Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan für bestimmte Gebiete

- Die Baugrenzen auf den Investoren-Grundstücken 1.1; 1.2; 1.4; 1.5; 1.6 werden geringfügig verändert
- Im Baufeld WA 10 sind 10 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Die geplante Größe dieser Grundstücke lässt eine derartige Festsetzung durchaus zu
- In den Baufeldern WA 15 – 21 können die Grundflächen für Nebenanlagen bis zu max. 50 m² überschritten werden. Für den Geschosswohnungsbau sind diese Nebenanlagen wichtig, um hier auch Fahrräder unterbringen zu können
- Im Baufeld WA 17 wird die Bauweise „Hausgruppe“ gestrichen. Es sollen dort auch Einzel- und Doppelhäuser möglich sein. Eine aufgelockerte Bauweise macht das Gebiet attraktiver
- Im Baufeld WA 20 wird die südliche Baugrenze bis an den Grünstreifen versetzt. Damit wird eine etwas größere Verdichtung erreicht

- In den Baufeldern WA 18, 19 und WA 20 wird die Überschreitungsgrenze für Stellplätze bis max. einer GRZ von 0,7 zugelassen. Damit ist der Nachweis an Stellplätzen zu erbringen
- In den Baufeldern WA 22 und WA 23 wird zusätzlich der Haustyp „Doppelhaus“ zugelassen. Damit wird eine weitere Verdichtung erreicht
- Im Baufeld WA 24 wird die nördliche Baugrenze nach Norden vergrößert und die GRZ angehoben. Das große Grundstück lässt eine weitere Bebauung durchaus zu

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 werden folgende Festsetzungen geändert:

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Allerdings ist die Fläche der Nebenanlagen dann komplett in die festgesetzte GRZ mit einzurechnen. D.h. dass die Regel gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO nicht für Garagen, Carports und Stellplätze anzuwenden ist. D.h. die sogenannten GRZ 1 Gilt nicht nur für das Hauptgebäude sondern auch für die Garagen und Stellplätze.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind sowohl Flachdächer, Dächer mit bis zu 25° Dachneigung und, bei eingeschossiger Bauweise, auch Sattel- oder Walmdächer zulässig. Pultdächer werden ausgeschlossen.

Um zu verhindern, dass neu angelegte Vorgärten aussehen wie Steinwüsten, sogenannte Schottergärten, wird eine Festsetzung mit aufgenommen, die entsprechende Regelungen vorschreibt, wie sie bereits in § 8 (1) LBO vorhanden ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie im Ursprungsplan, beibehalten. Nur im WA 24 wird sowohl die GRZ auf 0,4 als auch die GFZ auf 0,8 und die Geschossigkeit auf max. II erhöht.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrliche Erschließung erfolgt von der Barbarastraße und Neustädter Straße. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Straßen werden öffentliche Parkplätze mit angeschlossen. Die Baufelder WA 22 + 23 werden über ein Geh- Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

4.3.2.1 Abwasser

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden gesammelt und dem örtlichen Schmutzwassernetz zugeführt. Abschließend werden die Schmutzwässer im Klärwerk der Stadt Kappeln behandelt.

Für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird im weiteren Planungsverlauf ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt und mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig- Flensburg abgestimmt. Die Behandlung des Oberflächenwassers erfolgt nach geltenden Vorschriften, entsprechend dem Stand der Technik. Das anfallende Oberflächenwasser wird den Einleitungsstellen an der Schlei zugeleitet.

4.3.2.2 Wasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Nordschwansen.

4.3.2.3 Strom

Die Stromversorgung in der Stadt Kappeln wird durch die Schleswig- Holstein Netz AG sichergestellt.

4.3.2.4 Telekommunikation

Das Plangebiet wird in ausreichendem Umfang mit Telekommunikationsmitteln versorgt.

4.3.2.5 Abfall

Der Kreis Schleswig- Flensburg betreibt mit dem Versorgungsunternehmen Abfallwirtschaft Schleswig- Flensburg mbH die Abfallentsorgung als öffentliche Einrichtung. Es wird auf die Abfallwirtschaftssatzung (AWS) des Kreises Schleswig- Flensburg hingewiesen. Es wird insbesondere auf die Beachtung der Müllabfuhr in privaten Stichstraßen verwiesen.

Für die Baufelder WA 22 + 23 werden an den Knotenpunkten zur öffentlichen Straße, Aufstellplätze für Abfallbehälter vorgehalten.

4.3.2.6 Brandschutz

In der Stadt Kappeln besteht eine Freiwillige Feuerwehr. Durch Hydranten wird die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Auf den Privatgrundstücken sind generell Zugänge und Zufahrten für die Feuerwehr gemäß § 5 LBO Schleswig-Holstein zu schaffen.

4.4 Grünordnung

Die zu pflanzenden Bäume in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schirm- und Begleitgrün“ werden als mittelkronige, standortgerechte Laubbäume festgesetzt.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

§ 84 LBO ermächtigt die Gemeinde zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen. Diese können auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB auch Bestandteil eines Bebauungsplanes werden.

Hiermit können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft z.B die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren

Bauteile sowie die Neigung der Dächer. Außerdem können u.a. an die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen Anforderungen gestellt werden.

Die Stadt hat für die vorliegende Bebauungsplanänderung zur Art der Bedachung Regelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen, um den Bauherren weitergehende gestalterische Möglichkeiten zu bieten. Sattel- und Walmdächer sollen auch bei einer 1-Geschossigkeit zulässig sein. Pultdächer werden allgemein ausgeschlossen.

4.6 Immissionen

Durch windinduzierte Geräusche in der Takelage der Sportboote kann es im nahen Bereich des Sportboothafens in der Nacht in den Bereichen im WA 1 zu Überschreitungen des Richtwertes um bis zu 7 dB(A) kommen.

Aufgrund der Ortsüblichkeit der Geräusche werden diese Überschreitungen aus folgenden Gründen für vertretbar gehalten:

- Hafenanlagen und Marinas sind entlang der Schlei häufig anzufinden, insbesondere auch gegenüber den Schlei-Terrassen und daher auch die damit verbundenen Geräusche.
- Den Betrachtungen wurde eine Windgeschwindigkeit von 11 m/s (Windstärke 6 Beaufort (10,8-13,9 m/s)) zugrunde gelegt (Übereinstimmend mit dem Gutachten des Ingenieurbüro Busch zum Gebiet Marina in Wentorf). Bei geringeren Geschwindigkeiten sinkt der Schalleistungspegel je m/s um 1,5 dB ab. Demnach wird der Orientierungswert der DIN 18005 bei Windgeschwindigkeiten von 6 m/s (Windstärke 4) eingehalten. Gemäß Windstatistik für den Standort Schönhagen/Ostsee beträgt die durchschnittliche Windgeschwindigkeit an 8 Monaten im Jahr 6 m/s, an 3 Monaten 7 m/s und in einem Monat 8 m/s (Quelle de.windfinder.com basierend auf Messwerten zwischen 03/2013 - 10/2017). Es ist daher überwiegend von einer Einhaltung der Orientierungswerte auszugehen.

- Es ist davon auszugehen, dass die Bewohner der betroffenen Häuser nicht mit offenen Fenster schlafen, wenn hohe Windgeschwindigkeiten vorherrschen.

- Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 dienen der Orientierung. Für städtebauliche Planungen (Bebauungspläne) bestehen grundsätzlich keine rechtsverbindlichen absoluten Grenzen für Lärmimmissionen. Bei Betrachtung des Bootshafens als Nebenanlage eines Verkehrsweges, können auch hilfsweise die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zugrunde gelegt werden.

Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete nachts beträgt dann 49 dB(A) und wird bei Windgeschwindigkeiten von 9 m/s eingehalten.

Darüber hinaus sind Festsetzungen zur architektonischen Selbsthilfe (Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer an der lärmabgewandten Seite) bei Einfamilienhäusern schwierig zu realisieren,

da in den Obergeschossen an allen Seiten fast ausschließlich Schlaf- und Kinderzimmer untergebracht werden. Diese Lösung kommt daher nicht in Betracht.

5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden vom Vorhabenträger übernommen, so dass der Stadt diesbezüglich keine Kosten entstehen.

Bodenordnende Maßnahmen, die über privatrechtlichen Grunderwerb hinausgehen, sind zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht notwendig.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Anlass und Zielsetzung

1. Die Stadt Kappeln im Kreis Schleswig-Flensburg beabsichtigt mit der Aufstellung der 3. Änderung des rund 20 ha weitläufigen Bebauungsplans Nr. 74 die Ausweisung von Änderungen für Wohngebiete in unterschiedlichen Teilflächen des im Jahr 2020 aufgestellten Geltungsbereichs. Für den B-Plan wurde ein zugehöriger Umweltbericht verfasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Verfahren zur 3. Änderung des B-Plans wurden die möglichen Umweltauswirkungen im Rahmen eines Screenings ermittelt. Ein B-Plan-Verfahren zur 3. Änderung des B-Plans ist erforderlich, da für eine jetzt gewünschte Bebauung einige baurechtlich als wesentlich zählende Änderungen angestrebt werden, die die Grundzüge der Planung betreffen.

2. Die Überplanung zielt generell auf eine jetzt umsetzbare Qualitätsverbesserung und nicht etwa primär auf eine verstärkte Massierung oder Intensivierung der Überbauung.

Sie betrifft unterschiedliche Festsetzungen der Bebauung mit zugehöriger Erschließung und randweiser Betroffenheit für angrenzende Grünflächen. Nicht unmittelbar betroffen sind geschützte Biotope und Maßnahmenflächen des Naturschutzes. Gleichfalls wird die grundsätzliche Struktur des B-Plans Nr. 74 in seiner konzeptionellen Ausrichtung und Anordnung sowie der verkehrlichen Erschließung beibehalten.

Gleichwohl macht die gewählte Verfahrensform im Gegensatz zur bereits vorgenommenen 1. Änderung jetzt eine Verpflichtung zur Erstellung einer formellen Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a BauGB erforderlich, was zunächst, wie noch im Screening beschrieben, durch ein Verfahren nach § 13a BauGB nicht der Fall gewesen wäre.

6.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele der Planung

6.1.2.1 Beschreibung der durch die Planung angestrebten Entwicklungen

Im Bereich bisherig geplanter Wohngebietsflächen (gemäß Darstellung B-Plan Nr. 74) sollen hier nachfolgend beschriebene Änderungen gleichfalls für Wohnbebauung vorgenommen werden, die somit keine grundsätzliche Neuausrichtung der Nutzung darstellen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 74 „Schlei-Terrassen“ betraf im Februar 2020 der Geltungsbereich der 1. Änderung eine westliche Teilfläche von rund 2,87 ha, die im Norden an ein Sondergebiet Sportboothafen (SO 1) heranreicht und in wesentlichen Anteilen Allgemeines Wohngebiet (WA 2, 3 und 4) umfasst, das wiederum von ausgewiesenen Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft und die Schutzgebietsanteile und geschützten Biotope bis an die Schlei abgegrenzt von letzteren liegt.

Innerhalb der **jetzt vorgenommenen 3. Änderung** des B-Plans erfolgen Änderungen im Gesamtgebiet des B-Plans verteilt in räumlichen Teilgebieten:

Für das Teilgebiet 1 im Nordwesten des Geltungsbereichs WA 1

Hier verändern sich vier Baufenster

im Südwesten (hier Baugrenze weiter an Straße nach Süden erweitert), sowie weiter im Norden (Baugrenze rückt weiter von Wendeplatz weg nach Westen und nach Süden heran an den Grünsaum ‚private Grünflächen – Hausgärten‘ innerhalb einer ‚Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind‘)

Fazit: marginale Verschiebungen der möglichen Gebäudestandorte in keine sensiblen, benachbarten Flächenbetroffenheiten

Teilgebiet 2 im Südosten

Hierbei handelt es sich um eine zusammenhängende Fläche mit WA 21 – 24

In WA 21 am Südrand keine Änderung

In WA 22 weiter nordwestlich bisher Wohngebiet Vorgabe ‚nur Einzelhäuser zulässig‘ verändert in künftig ‚nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig‘

In WA 23 südlich anschließend bisher gleichfalls Veränderung wie in 22

In WA 24 Südostecke Baufenster über nördliche Teilfläche annähernd verdoppelt und GRZ (‚Geschossflächenzahl‘) von 0,2 auf 0,4, GFZ (Grundflächenzahl) von 0,35 auf 0,8 und Geschossigkeit (‚Zahl der zulässigen Vollgeschosse‘) von I auf I-II

Fazit: Intensivierung der möglichen Bebauung der geplanten Wohnhausbebauung und u.a. damit verbundenen Verkehrsbewegungen und bei der Bebauung in der prägnanten Ecke im Südosten Verdoppelung der möglichen Bebauung in Fläche und Höhenausprägung

Für das Teilgebiet 3 mittig am Südrand WA 20

Verschiebung der südlichen Baugrenze bis an öffentliche Grünfläche straßenbegleitend

Für Teilgebiet 3 am Südrand WA 17

Vorgabe ‚nur Hausgruppen zulässig‘ entfällt

Fazit: die Verschiebung der Baugrenze ist unerheblich und die Aufgabe der bisherigen Beschränkung auf Hausgruppen eröffnet jetzt Freiheit für Einzel- und Doppelhäuser in passender Bauweise

6.1.2.2 Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 74 ändern sich einzelne Baugrenzen geringfügig innerhalb der ehemals durch Militäranlagen genutzten Flächen, was quantitativ wie qualitativ keinen neuartigen Bedarf an Grund und Boden nach sich zieht.

In anderen Teilgebieten werden neben Einzel- auch Doppelhäuser zulässig, jedoch bei unveränderter Grundflächenzahl GFZ, woraus auch kein neuartiger Bedarf an Grund und Boden entsteht.

Im südöstlichen Baufeld ergibt sich aus der 3. Änderung eine Verdoppelung, was auf einen zusätzlichen Flächenbedarf über 270 m² zzgl. Nebenanlagen, Zufahrt etc. auf rund 400 m² der allerdings ohnedies geräumten ehemaligen Kasernenfläche sich beläuft.

Bewertungsübersicht Standortanforderungen und Art und Form des Flächenbedarfs

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz		Bewertungsaussage
		ja	nein	
1	Art der Flächenentwicklung	X		Im Zuge der 3. Änderung begrenzte Erweiterung oder Ergänzung einzelner Baufenster; Wohnbauentwicklung mit Ände-

				rungen der zulässigen Bauformen, einschließlich deren interner Verkehrserschließung
2	Flächenverwendung	X		Verwendung von anteilig bereits im Zuge der Ausweisungen des B-Plan Nr. 74 festgesetzten Darstellungen für Gebäude und zugehörigen Gartenanlagen, sowie von öffentlicher Grünfläche. Im Südosten Erweiterung einer im bisherigen B-Plan dargestellten, unbebauten Fläche durch ein nach Norden erweitertes Baufeld für Wohnbebauung. Durch bereits erfolgtem Gebäudeabbruch und Flächenräumungen besteht derzeit eine Geländesituation in einer Baufeldräumung und als Brache.
3	Zersiedelungstendenz		X	Über die 3. Änderung Landschaftsverbrauch innerhalb einer bereits durch militärische Vornutzung geprägter und im Zuge des B-Plans Nr. 74 für weitreichende Wohnbebauung überplanter Fläche im besiedelten Umfeld von Kappeln
4	Verwendung wertvoll strukturierter Biotopfläche		X	Flächenrecycling
5	Verwendung wichtiger innerörtlicher Freiraumfläche		X	
6	Verwendung wichtiger Blickbeziehungen	X		Für die Anwohner der umgebenden Siedlungsgrundstücke bestanden in der Vergangenheit Blickbeziehungen auf ein Kasernengelände, das durch den B-Plan Nr 74 bereits für eine Neustrukturierung als weiträumige Wohnbebauung vorgesehen ist
7	Verwendung wichtiger Luftaustauschkorridore und Teilflächen zur örtlichen Klimatisierung		X	keine besonderen Korridore
8	Beanspruchung von Baumbestand und Waldrand		X	Baum- und anderweitiger Gehölzbestand wurde bereits beseitigt
9	Vollversiegelungen			
	im Bestand	X		Erheblich durch Vornutzung und Überplanung im B-Plan
	durch geplante Bebauung	X		begrenzte zusätzliche Bean-

	und Nebenanlagen			spruchung im Zuge der 3. Änderung
	durch Verkehrsanlagen	X		Begrenzte zusätzliche Flächenversiegelungen durch private, interne Verkehrsanlagen und Zufahrten
10	Herstellung grundsätzlich neuer Verkehrsanbindung		X	
11	Herstellung größerer Stellplatzanlagen		X	
12	Teilversiegelungen		X	
13	Sonstige		X	
14	Entfernung zu zentralen Versorgungsstrukturen	X		Distanz zu zentralen Strukturen der Stadtmitte sowie reduzierter zu beschränkten Angeboten der Nahversorgung auf dem Ostufer der Schlei.

6.1.3 Lage im Raum

Das Plangebiet ist als Konversionsfläche das Gebiet der ehemaligen Marineschule Kappeln und schließt sich im Norden, Westen und Süden an bestehende Siedlungsflächen auf dem Ostufer der Schlei an. Diese sind im Süden und Südwesten durch massive Wohnanlagen und im Norden durch Reihen- und Doppelhäuser geprägt.



Abb. 1: Lage im Raum (Hintergrund: TK © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG)

6.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

6.2.1 Fachgesetze und Vorgaben

Für die Aufstellung von Bauleitplänen ergibt sich gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Hierbei sind die Umweltbelange nach Schutzgütern darzulegen sowie gesetzlich geschützten Biotoptypen nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG sowie der Anforderungen hinsichtlich Artenschutz nach § 44 BNatSchG darzulegen.

Der vorliegende Umweltfachbeitrag bildet einen Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Weitere wichtige gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Landesbauordnung (LBO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
Landeswaldgesetz (LWaldG)
Landeswassergesetz (LWasG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Landesdenkmalschutzgesetz (DSchG)
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG)

Ziele und Inhalte des Umweltfachbeitrages

Die Einstellung der Umweltbelange in die Bauleitplanung und Vornahme einer Dokumentation der Ergebnisse einer fachlichen Prüfung.

Hieraus ergibt sich für den Umweltbericht eine Gliederung des Vorgehens und eine Abarbeitung von Prüffragen, die im Umfang für das hier vorliegende Vorhaben der Inhalte der 1. und 3. Änderung des erstellten Bebauungsplans einer überwiegend in einzelnen Festsetzungen geänderten Wohnbebauung weitreichend erscheinen mögen. Allerdings dokumentiert der Umweltfachbeitrag letztlich eine nachweisliche Auseinandersetzung in der rechtlich geforderten Tiefe und Breite.

Ein zentraler Begriff der Bewertung der ‚Erheblichkeit‘ ist hierin nicht auf die Breite nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränkt, sondern berücksichtigt erweiterte Umweltgesichtspunkte hinsichtlich für Mensch und Gesellschaft wichtiger Inhalte.

6.2.2 Fachpläne

Zielsetzungen mit möglichen Umweltbelangen bestehen in übergeordneten Planungen für das Plangebiet:

Landschaftsplan

Als Fachplan Naturschutz verfügt die Gemeinde über einen allerdings veralteten Landschaftsplan (1997). Der Landschaftsplan stellt auf den landeinwärts gelegenen Flächen ein Sondergebiet 'Bundeswehr' und westlich daran/darin angrenzend Grün- und Freiflächen (Sportplatz) dar. Im tiefer gelegenen Küstensaum der Schlei ist eine Eignungsfläche für den Biotopverbund ausgewiesen. Dort befanden sich im Jahr 1997 Flächen für die Forstwirtschaft, feuchtes Dauergrünland und Röhrichte der Brackmarsch. Ein durchgängiges Band entlang der Schlei ist als geschütztes Biotop nach § 15a LNatSchG (heute: § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG) erfasst (Salzwiesen, Brackwasserröhricht, Steilküste).

Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln

Mit der 39. Änderung vom 25. Juni wurde die Bebauung für das bisherige Kasernengebiet planerisch vorbereitet. Im 2018 neu bekanntgemachten Flächennutzungsplan erscheint die Fläche als Wohngebiet (W) mit Anteilen von Hausgärten (H), öffentlichen Grünflächen und Sportboothafen (SO/SH/SA) sowie im Uferbereich als geschütztes Biotop (B), ergänzt mit für Flächen, die der Wasserwirtschaft bzw. dem Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses dienen, weiter landeinwärts ein Gewässer- und Erholungsschutzstreifen.

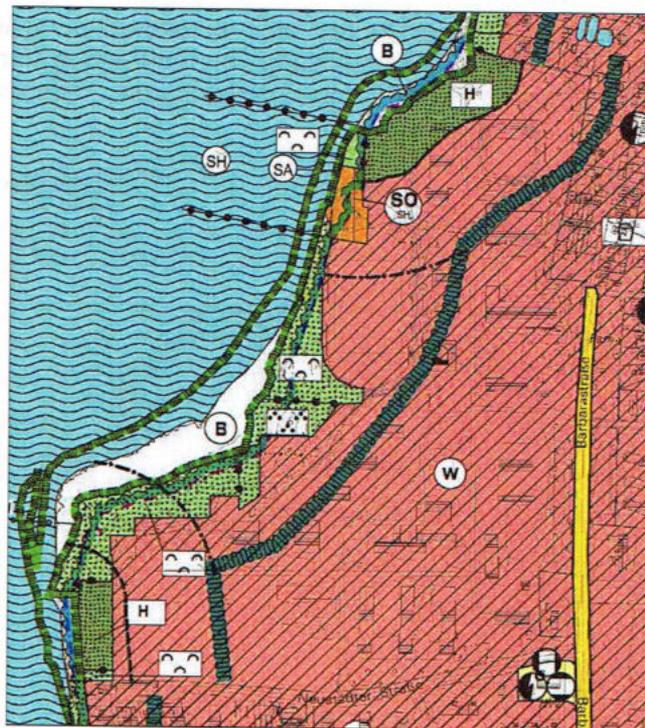


Abb. 2: Ausschnitt FNP 2018

Landesbiotopkartierung

Abgrenzung gesetzlich geschützter Biotope, sowie teilweise zusätzlich mit Status geschützter Lebensraumtypen (LRT), keine Flächen im Geltungsbereich

Landesentwicklungsplan (2010)

Die Stadt Kappeln liegt im ländlichen Raum und fungiert als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums. Sie liegt in einem großflächigen Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung, ferner Darstellung der Schlei als Biotopverbundachse

Regionalplan Planungsraum V (2002)

Ein weitläufiges Gebiet ist als von besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt. Der landseitige Umgebungsbereich des Plangebiets gehört zu einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Kappeln. Die Schlei und ihr Ufer sind Bestandteil eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Landschaftsrahmenplan Planungsraum I (2020)

Im Landschaftsrahmenplan ist auf der Karte 1 der Uferbereich der Schlei als Verbundachse der „Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems“ vermerkt. Auf Karte 2 gehört das Plangebiet zum Bereich der Gebiete mit besonderer Erholungsfunktion. In ca. 300 m Abstand in nordöstlicher Richtung ist das Landschaftsschutzgebiet (s.u.) verzeichnet, auf Karte 3 in gleicher Richtung und Entfernung „Wald“

Biotopverbundplanung

Im Rahmen der Biotopverbundplanung des LLUR verläuft am Ostufer der Schlei als Achsenraum Nr. 35 eine Hauptverbundachse des landesweiten Biotopverbundsystems. Entwicklungsziel ist eine Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Verlandungszonen und in den angrenzenden Hangbereichen von ungedüngten, offenen bis bewaldeten Lebensräumen.

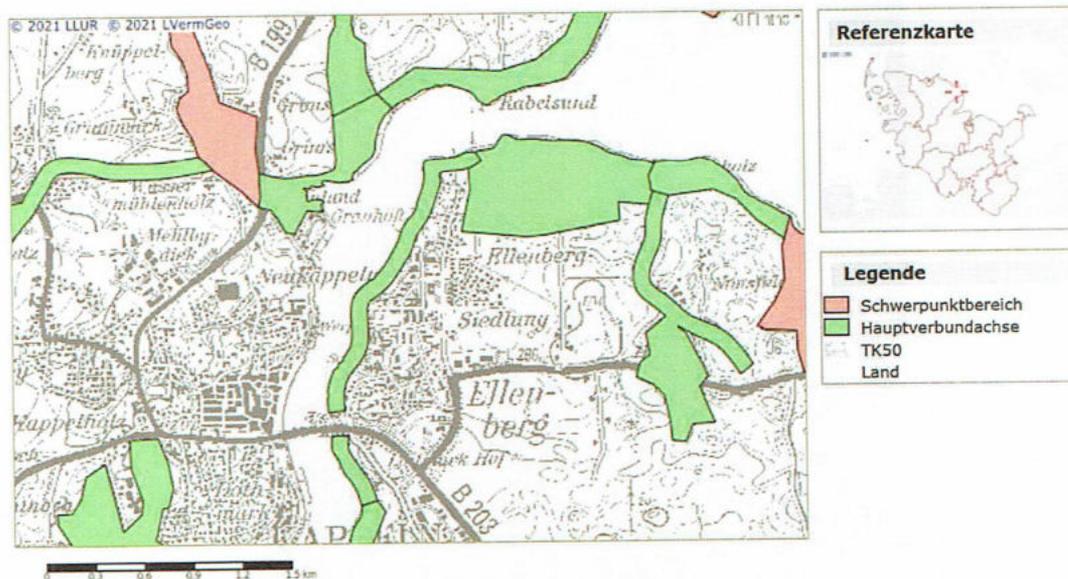


Abb. 3: Biotopverbundsystem (Quelle: www.umweltdaten.landsh.de, 10.02.2021)

Landschaftsschutzgebiet

In einiger Entfernung von ca. 300m nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Kopperby/Olpenitz“.

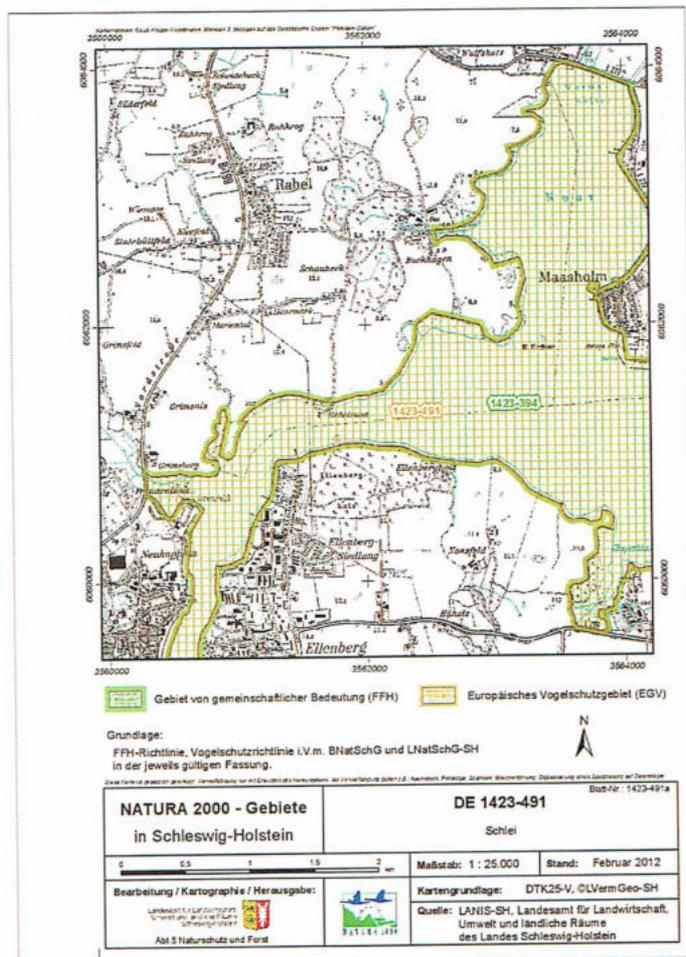


Abb. 4: Lage der Landschaftsschutzgebiete (grüne Schraffur) nordöstlich des Plangebiets sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Schlei

Europäische Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt an europäische Schutzgebiete Natura 2000 (FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet). Diese befinden sich im Bereich der Schlei bis einschließlich der Uferzonen bis an den Westrand des Plangebietes in Form des FFH-Gebietes DE 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“ und des Europäischen Vogelschutzgebietes EGV DE 1423-491 „Schlei“.

Diese Natura 2000 Schutzgebiete im räumlichen Umfeld unterliegen keiner vorstellbaren, nachteiligen Beeinflussung, was im Zuge der Aufstellung des B-Planverfahrens Nr. 74 über Vornahme von 2 Verträglichkeitsprüfungen (Juni 2017 BHF) festgestellt wurde. Die jetzt geplante 2. Änderung begründet hierzu keine grundsätzliche Neuausrichtung, die zu neuartigen nachteiligen Auswirkungen führen könnte.



6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

Kurzbeschreibung der Bestandssituation:

Im Plangebiet handelt es sich um ehemalige Gebäudestandorte innerhalb der durch Abbruch bestimmten militärischen Liegenschaft der ehemaligen Marinewaffenschule. Wesentliche Gehölzbestände wurden gleichfalls bereits beseitigt. Der Uferstreifen zur Schlei hingegen ist in seiner ursprünglichen Vegetation erhalten geblieben. Für den rechtlich hier zunächst noch

bestandenem Waldanteil erfolgte im Zuge der Aufstellung des B-Plan Nr. 74 eine formelle Waldumwandlung, die somit für das Verfahren der 3. Änderung wie auch der vorausgehenden 1. Änderung relevant ist. Ebenso sind jetzt andere Eingriffsaspekte, einschließlich der zugehörigen Bilanzierung Eingriff-Ausgleich für den B-Plan vorgenommen und jetzt nicht erneut zu untersuchen, da sie im rechtsgültigen Bauleitverfahren die erforderliche Berücksichtigung fanden. Somit stehen im vorliegenden Umweltbericht ausschließlich Auswirkungen der 3. Änderung zur Bearbeitung.

Innerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Gesamtfläche sind aktuell nur wenige bauliche Strukturen für eine Übernahme in die neue Nutzung erhalten geblieben.

6.3.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale für Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Bewertungsübersicht Vorbelastungen, Besiedlung, Funktionszusammenhänge

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz		Bewertungsaussage
		ja	nein	
1	Vorbelastungen	X		weitläufige Fläche mit Gebäudeabbruch und Materialdepots, sowie Relikten von Verkehrstrassen und Freiflächengestaltungen, vereinzelt Fundamenten oder Unterkellerungen bzw. Bunkern der früheren militärischen Liegenschaft
2	Gebäude	(X)		einzelne im Plangebiet verbliebene Bauten oder Fragmente
3	Verkehrsanlagen	X		befestigte Pisten und Flächen in erheblichem Flächenanteil
4	deutliche Reliefausbildung		X	Das Gelände steigt von der Schlei im Nordwesten relativ gleichmäßig nach Osten an und überschreitet hier 13 m NHN. Markante Geländekanten sind begleitend zum Ufer der Schlei erhalten
5	Geländemodellierungen	X		das gesamte Gelände wurde bereits für die militärische Nutzungsfähigkeit überformt und terrassenartig gestaffelt zurechtgeschoben.
6	Bodenveränderungen	X		der gewachsene Oberboden ist weitreichend überformt und durch aufgebrauchte Materialien und Befestigungen versiegelt und verdichtet
7	Wasserwirtschaft	X		die Entwässerung erfolgt verrohrt in Richtung des Gefälles in die Schlei; keine weiteren Oberflächengewässer vorhanden.

8	Abfälle		X	derzeit erfolgt eine Trennung der Abbruchmaterialien und eine fachgerechte Entsorgung oder Wiederverwertung von Betonrecycling
9	Lärm	X		der Lärm von Baufahrzeugen, Gebäudeabbruch oder Geräten zum Bauschuttrecycling ist beträchtlich.
10	Freizeitnutzungen		X	auf der Schlei möglich
11	Blickbeziehung/ Landschaftsbild	X		Gegenwärtige Blickbeziehung auf erheblich devastiert erscheinende, unbebaute Fläche mit zahlreichen Schuttbergen von allen Seiten (Siedlungen im Osten, Süden und Norden, sowie von der Schlei aus bzw. aus Distanz von deren Westufer
12	Sonstige		X	
13	Funktionszusammenhänge	X		Der Ufersaum begleitend zur Schlei weist erhebliche Bedeutung für den Naturschutz, wie auch für den örtlichen Biotopverbund auf, was sich zudem über eine Darstellung als Hauptverbundachse im Uferstreifen westlich an der Schlei im landesweiten Biotopverbund niederschlägt.
14	Grünland		X	kleine Grünlandanteile
15	Wald		X	
16	Gewässer	X		Nähe zur Schlei
17	Knicknetz		X	
18	Sonstige Freiflächen		X	
19	Naturräumliche Lage			in der naturräumlichen Einheit Nr. 701 Schwansen – Dänischer Wohld.

6.3.2 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter in der Ausgangssituation

Bei der Bewertung wird verschiedentlich Bezug genommen auf Einstufung zwischen ‚allgemeiner Bedeutung‘ und ‚besonderer Bedeutung‘ für den Naturhaushalt.

Bewertungsbezug ist neben der vorzufindenden Ausgangssituation der rechtsgültige Rahmen des B-Plan Nr. 74. Hierauf bezogen werden die möglichen Umweltauswirkungen untersucht.

6.3.2.1 Boden, Relief

Bewertungsübersicht Schutzgut Boden / Relief

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz		Ausbildung der Bestands-situation und Bewertung der Belastbarkeit Bewertungsaussagen
		ja	nein	
1	Bodenverhältnisse im Plangebiet	X		Der gewachsene Boden ist durch flächige Überformung vollständig anthropogen geprägt. Es existieren Sand- und Schotterverfüllungen neben Vollversiegelungen
2	Baugrundgutachten, Sondierungen		X	nicht vorliegend
3	seltene Böden		X	nichts bekannt
4	Vorbelastungen und Beeinträchtigungen	X		Flächige Verfüllung / Aufschüttung mit Sand, Schotter, Abbruchmaterial u.ä. und erhaltene Fundamente, Bunker, befestigte Straßen und Flächen sowie am Standort ehemaliger Gebäude
5	Verunreinigungen		X	nichts bekannt
6	Altlastenerkundung		X	
7	Kriegs- und Munitionsrückstände		X	
8	Aufschüttungen	X		vielfältig
9	Abgrabungen	X		vielfältig
10	Erosionstendenzen	X		bei offenliegenden Böden Wind- und Wassererosion prinzipiell gegeben
11	Sonstige Ausformungen		X	
12	Aussagen zu anstehendem Bodenwasser		X	keine Angaben
13	Entwässerungsfunktion		X	Verrohrte Oberflächenentwässerung in Richtung Schlei
14	Reliefausbildung / Höhenlagen		X	Das Gelände steigt von um 1 m NHN an der Schlei im Nordwesten relativ gleichmäßig nach Osten an und überschreitet hier 13 m NHN.
15	Prägnante Reliefstrukturen wie Steilhänge, Geländeeinschnitte	X		Markante Geländekanten sind begleitend zum Ufer der Schlei erhalten. Hinzu kommen einzelne Einbuchtungen vermutlich früherer Bachtäler
16	Geotope		X	

17	Auswirkungen durch das Vorhaben		
	Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrserschließung	X	<p>Planum, Baugrunderstellung, Bodenaustausch, Aufgrabungen für Fundamente sind bereits durch den rechtsgültigen B-Plan Nr. 74 geregelt. Durch die 3. Änderung kommen folgende Erweiterungen dazu:</p> <p>Für das Teilgebiet 1 im Nordwesten des Geltungsbereichs WA 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hier verändern sich zwei Baufenster <p>im Südwesten (hier Baugrenze weiter an Straße nach Süden erweitert), sowie weiter im Norden (Baugrenze rückt weiter von Wendeplatz weg nach Westen und nach Süden heran an den Grünsaum ‚private Grünflächen – Hausgärten‘ innerhalb einer ‚Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind‘</p> <p><u>Verschiebungen der möglichen Gebäudestandorte in keine sensiblen, benachbarten Flächenbetroffenheiten</u></p> <p>Teilgebiet 2 im Südosten</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine zusammenhängende Fläche mit WA 21 – 24</p> <ul style="list-style-type: none"> • In WA 21 am Südrand keine Änderung • In WA 22 weiter nordwestlich bisher ‚Wohngebiet Vorgabe ‚nur Einzelhäuser zulässig‘ verändert in künftig ‚nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig‘ • In WA 23 südlich anschließend bisher gleichfalls Veränderung wie in 22 • In WA 24 Südostecke Baufenster über nördliche Teilfläche annähernd verdoppelt und GRZ (‚Geschossflächenzahl‘) von 0,2 auf 0,4, GFZ

				<p>(Grundflächenzahl') von 0,35 auf 0,8 und Geschossigkeit („Zahl der zulässigen Vollgeschosse“) von I auf I-II</p> <p><u>Intensivierung der möglichen Bebauung der geplanten Wohnhausbebauung und u.a. damit verbundenen Verkehrsbewegungen und bei der Bebauung in der prägnanten Ecke im Südosten Verdoppelung der möglichen Bebauung in Fläche und Höhenausprägung</u></p> <p>Für das Teilgebiet 3 mittig am Südrand WA 20</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verschiebung der südlichen Baugrenze bis an öffentliche Grünfläche straßenbegleitend <p>Für Teilgebiet 3 am Südrand WA 17</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorgabe ‚nur Hausgruppen zulässig‘ entfällt <p><u>die Verschiebung der Baugrenze ist unerheblich und die Aufgabe der bisherigen Beschränkung auf Hausgruppen eröffnet jetzt Freiheit für Einzel- und Doppelhäuser in passender Bauweise</u></p>
	Reversibilität des Eingriffs			weitgehend dauerhaft

6.3.2.2 Fläche

Bewertungsübersicht Schutzgut Fläche

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz		Ausbildung der Bestands-situation und Bewertung der Belastbarkeit Bewertungsaussage
		ja	nein	
1	Landschaftsverbrauch durch Flächenversiegelungen im Plangebiet	X		Gesamtfläche der abgebrochenen militärischen Anlagen mit vielfältigen Gebäudestandorten, Aufgrabungen und Bodenbefestigungen wird wiederverwendet und daher kein neuartiger Landschaftsverbrauch im Geltungsbereich

2	Sonstige Denaturierungen	X		Anteile ehemaliger Gehölzstandorte
			X	Verlust an Anteil Grünland/Gartenland
3	Auswirkungen durch das Vorhaben			
	Flächenverbrauch	X		Gebäudestandorte auf Flächen, die in der Kaserne als Freiflächen z.B. Sportplatz genutzt wurden; im Zuge der 3. Änderung kommen einzelne Flächen zu den im rechtsgültigen B-Plan hinzu
	Reversibilität des Eingriffs			Vorhaben weitgehend dauerhaft

6.3.2.3 Wasser

Bewertungsübersicht Schutzgut Wasser

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz		Ausbildung der Bestands-situation und Bewertung der Belastbarkeit Bewertungsaussage
		ja	nein	
1	Wasserstände im Plangebiet	X		relativ hoch anstehend in Nähe zur Schlei im Nordwesten, im zentralen Plangebiet und somit in Bereichen der 3. Änderung vermutlich jedoch kaum Die Oberflächenentwässerung muß aus dem Gebiet heraus geregelt werden
2	Oberflächengewässer			
	Stillgewässer		X	
	Fließgewässer		(X)	Bis auf angrenzende Schlei keine Fließgewässer
	Sonstige Gräben		X	
	Sonstige funktionale Gewässer (RRB, Feuerlöschteich etc.)		X	
	Meeresanteil		-	
	Lage im 150 m Gewässerschutzstreifen (Schlei)	X		westlicher Anteil des Geltungsbereichs innerhalb
3	Bedeutung' für den Oberflächenwasserschutz	X		über das aus dem Plangebiet abgeführte Oberflächenwasser
4	Grundwasserbildung und Trinkwasser Trinkwasserschutzgebiet Trinkwasserbrunnen		-	keine planungsrelevanten Hinweise
5	Bedeutung für den Grundwasserschutz		X	

6	Hinweise auf Gewässerverunreinigungen		X	
7	Regenwasserversickerungsmöglichkeit		X	keine Hinweise
8	Entwässerung und Dränagen im Plangebiet	X		zahlreiche Verrohrungen vorhanden
9	Flächen mit hohen Grundwasserständen		X	
10	Überflutungsgefährdung durch Meer, Flüsse, Binnengewässer	X		Lage des Sondergebiets Sportboothafen im überflutunggefährdeten Höhenbereich von bis zu 2,6 m NHN, nicht jedoch der höher gelegenen Wohngebiete und somit im räumlichen Bereich der 3. Änderung
11	Auswirkungen durch das Vorhaben			
	Vorflutfunktion, Dränage, Vernässung	X		Durch hohe Versiegelung und Entwässerung um die Gebäude und hier der in Teilgebieten im Zuge der 3. Änderung geringfügig erweiterten Bebauung zusätzliche Veränderung der Vorflut und der Wasserverhältnisse im Boden
	Auswirkungen auf umgebende Oberflächengewässer	X		Relativ geringe zusätzliche Auswirkungen gegenüber dem rechtsgültigen B-Plan Nr. 74
	generelle Versickerungsfähigkeit bzw. Wasser- und Luftdurchlässigkeit	X		durch zusätzliche Bebauung reduziert
	Dünger- und Pestizideinträge in Grund- und Oberflächengewässer		X	
	Reversibilität des Eingriffs	X		weitgehend dauerhaft

6.3.2.4 Klima / Luft

Bewertungsübersicht Schutzgut Klima / Luft

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz		Ausbildung der Bestands-situation und Bewertung der Belastbarkeit Bewertungsaussage
		ja	nein	
1	Aussagen zur generellen klimatischen Situation für das Plangebiet	X		Fläche liegt durch Einfassungen mit Siedlungsland, Gehölzen exponiert und erscheint bei vorgesehener Wiederanpflanzung von Straßenbäumen und Grünzügen einigermaßen gut klimatisiert, gegenwärtig als

				Abbruchlandschaft jedoch nicht
2	Lokalklima	X		lokalklimatisch bzw. hinsichtlich menschlicher Aufenthaltsqualität für Wohngebiete geeignet und herstellbar
3	Windexposition	X		für vorherrschende Windrichtung aus Südwest gegeben
4	Sonnenexposition	X		durch Geländeneigung in westlicher Richtung gegeben
5	Verschattung		X	durch im Zuge der Aufstellung des B-Plan Nr. 74 beseitigten Baumbestand kaum mehr gegeben
6	Mikroklima	X		klimatisierende Effekte durch den Wasserkörper der Schlei und den begleitenden Gehölzsaum für das Sondergebiet Sportboothafen und westlich gelegene, angrenzende Wohngebietsflächen; im zentralen Geltungsbereich gegenwärtig kein Windschutz, durch umfangreiche Flächenversiegelungen und derzeitige Abbruchsituation bei Sonneneinstrahlung und Windstille starke Erwärmung, geringe Luftfeuchtigkeit; gemäß Planung im B-Plan Nr. 74 wieder etwas verstärkt möglich
7	generelle Bedeutung für Klimaschutz für umgebenden Raum		X	kein wesentlicher Beitrag für umgebende Siedlungsgebiete aus dem Plangebiet
8	Auswirkungen durch das Vorhaben			
	Verschattung	X		örtliche Verschattung durch eine zusätzlich im Zuge der 3. Änderung geplante bzw. erweiterte Baufläche
	Veränderung der mikroklimatischen Situation	X		Veränderung bei entsprechender Gehölzausbildung der geplanten Straßenbäume und Gehölze in den Grünzügen, sowie je nach Ausführung begrenzter in den neuen Hausgärten oder aber in entgegengesetzter Tendenz bei vermehrter Pflasterung und Realisierung von Kies- und Schottergärten
	Reversibilität des Eingriffs	X		bedingt durch Entsiegelung und Gebäudeabbruch

6.3.2.5 Flora/Fauna, biologische Vielfalt, Arten und Lebensgemeinschaften
Bewertungsübersicht Flora / Fauna /Biologische Vielfalt/ Relief

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz		Ausbildung der Bestands-situation und Bewertung der Belastbarkeit Bewertungsaussage
		ja	nein	
	Bestandskarte erstellt		X	
1	Vegetation	X		<p>Die ursprüngliche Vegetation des Geltungsbereichs einschließlich der hier für die 3. Änderung relevanten Teilflächen wurde im Rahmen des Umweltberichtes zum B-Plan Nr. 74 aufgenommen. Sie entsprach der innerhalb eines Kasernengeländes mit einem beträchtlichen Gehölzanteil. Wertgebende Biotopbereiche und zunehmende Naturnähe konzentriert sich auf den westlichen Teil des Geltungsbereichs an der Schlei. Der wesentliche Anteil davon wurde auch über den B-Plan Nr. 74 zur Erhaltung festgesetzt.</p> <p>Die im Zuge der 3. Änderung relevanten Teilgebiete wiesen im Ansatz trockene Rasenflächen mit Bäumen und Sträuchern auf, wovon im Zuge der Baufeldräumung heute nicht mehr viel zu erkennen ist.</p>
2	Auswirkungen durch das Vorhaben			
	Reduzierung/Wandel		X	Um die geplanten Gebäude entstehen Ziergärten und öffentliche Grünflächen, wie bereits im B-Plan vorgegeben und über die 3. Änderung marginal verschoben oder durch Gebäudeerweiterung eingeschränkt
3	Geschützte Biotoptypen			
	Auswirkung durch das Vorhaben		X	keine Vorhanden
	Beseitigung,		X	

Funktionsverlust				
4	Prägnante Einzelbäume/Gruppen		X	
5	Sonstige Gehölze		X	
6	Auswirkungen durch das Vorhaben			
			X	verbliebene, einzelne Bäume werden ggf. beseitigt
7	Landesbiotopkartierung		X	
8	Flora		X	Die ursprüngliche Flora des Geltungsbereichs einschließlich der hier für die 3. Änderung relevanten Teilflächen wurde im Rahmen des Umweltberichtes zum B-Plan Nr. 74 aufgenommen
9	Besondere Artenvorkommen		X	
10	Auswirkungen durch das Vorhaben		X	
11	Fauna			Die ursprüngliche Fauna des Geltungsbereichs einschließlich der hier für die 3. Änderung relevanten Teilflächen wurde im Rahmen des Umweltberichtes zum B-Plan Nr. 74 aufgenommen
12	Artenschutzfachbeitrag		X	Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan und anschließendes Monitoring
13	Vogelartenvorkommen		X	s.o.
14	Amphibienvorkommen		X	s.o.
15	Reptilienvorkommen		X	s.o.
16	Sonstige Säugetiere		X	s.o.
17	Fledermäuse	(X)		s.o. Einhaltung der Vorgaben aus der grundlegenden Aufnahme und aus Erkenntnissen des nachfolgenden Monitorings
18	Haselmaus		X	s.o.
19	Fische	X		In der Schlei, nicht betroffen durch 2. Änderung
20	Insekten		-	keine Angaben verfügbar
21	Angaben aus Unterlagen LLUR		-	
22	Angaben und Hinweise von Dritten		-	
23	Sonstige Angaben zu streng geschützten Arten		-	
24	Angaben zur Biodiversität		X	Biodiversität im Bereich der

				Baufelder der 3. Änderung derzeit bei 0, wie bereits aus dem B-Plan Nr. 74 resultierend
25	Auswirkungen durch das Vorhaben			keine weitergehenden Biotop- und Habitatflächen
26	Reversibilität des Eingriffs		X	

6.3.2.6 Landschaftsbild

Bewertungsübersicht Landschaftsbild

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz		Ausbildung der Bestands-situation und Bewertung der Belastbarkeit Bewertungsaussage
		ja	nein	
1	Angaben zur generellen Situation	X		Das Landschaftsbild wird als unbebautes, bzw. geräumtes Kasernengelände innerhalb an drei Außenseiten umgebender Bebauung eingestuft.
2	Sichtbeziehungen von außen auf den Geltungsbereich	X		Derzeit auf eine Abbruchland-schaft und künftig auf ein weiträumiges Wohngebiet, wahrnehmbar über die Schlei aus westlicher Richtung und von den übrigen Seiten aus umgebenden Siedlungen.
3	Sichtbeziehungen von Innen auf die Umgebung	X		Ausblick nach Westen auf die Schlei und den vorgelagerten Ufersaum mit dessen Gehölz-bewuchs und nach den übrigen Seiten auf intensiv bebaute Siedlungslandschaft.
4	Landschaftsprägende Bäume		X	
5	Vorbelastungen und Beeinträchtigungen	(X)		bauliche Vorbelastungen sind bereits weitgehend geräumt.
6	Auffällig störende Elemente		X	
7	Auswirkungen durch das Vorhaben			
	Beanspruchung von Gebieten mit besonderer Bedeutung für das Land-schafts- und Ortsbild		X	
	Überformung der ländlichen oder örtlichen Kulturlandschaft		X	
	Fernwirkung	(X)		bei begrenzter Bauhöhe durch die 3. Änderung nur eingeschränkt, allerdings im Zusam-menhang mit der Gesamt-

				bebauung des B-Plan Nr. 74 einschließlich dessen 1. Änderung beträchtlich;
	Reversibilität des Eingriffs		X	weitgehend irreversibel

6.3.2.7 Mensch, menschliche Gesundheit

Bewertungsübersicht Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz		Ausbildung der Bestands-situation und Bewertung der Belastbarkeit Bewertungsaussage
		ja	nein	
1	Erholungswirkung		X	Die bestehende ehemalige militärische Liegenschaft ist gegenwärtig nicht erholungswirksam
2	im Regionalplan Schwerpunktbereiche Tourismus und Erholung		X	
3	besondere Freizeitinfrastruktur	X		Im B-Plan Nr. 74 und in dessen 1. Änderung überplanter Sportboothafen an der Schlei
4	Ausstattung mit Gesundheitsstruktur		X	
5	Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit		X	
6	Vorbelastungen und Beeinträchtigungen durch besondere E- und Immissionen		(X)	Staub und Baustellenbetrieb durch laufende Abbrucharbeiten
7	Lärm		X	Wohngebiete, keine aus der 3. Änderung
8	Geruch		X	
9	Licht		X	keine zusätzlichen Auswirkungen aus 3. Änderung
10	Sonstige		X	
11	Auswirkungen durch das Vorhaben			
		X		sehr räumlich begrenzt durch 3. Änderung bedingte angepasste Verkehrsbewegungen, durch Freizeitnutzung und Aktivitäten der sich hier zusätzlich aufhaltenden Menschen
			X	keine signifikante Einschränkung des Wohn- und Erholungs-

			wertes für in der Umgebung des Eingriffs lebende bzw. sich aufhaltende Menschen
	Reversibilität des Eingriffs	X	irreversibel

6.3.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bewertungsübersicht Denkmalschutz, Vor- und Frühgeschichte

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz		Ausbildung der Bestands-situation und Bewertung der Belastbarkeit Bewertungsaussage
		ja	nein	
1	Naturdenkmale		X	
2	Baudenkmale		X	
3	Archäologische Denkmale		X	
4	Lage in archäologischem Interessensgebiet	X		Der westliche Teilbereich liegt innerhalb einer entsprechenden Darstellung des Archäologischen Landesamtes (Mai 2021 vgl. Abbildung)
5	Grabungsschutzgebiete		X	
6	Wichtige Elemente der historischen Kulturlandschaft		X	
7	Kulturdenkmale		X	
8	Historische Gärten und Parkanlagen		X	
9	Sonstige Sachgüter		X	
10	Auswirkungen durch das Vorhaben		X	keine erkennbar gegeben

6.3.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Matrix: in Folge der Planung auftretende Wechselbeziehungen der Schutzgüter untereinander

	Boden Relief /	Fläche	Wasser	Klima Luft /	Flora / Fauna / biol. Vielfalt	Land-schafts-bild	Mensch / menschl. Gesundheit	Kultur- & sonstige Sach-güter
Boden Relief /		X₁	X₂					
Fläche			X₃	X₅				
Wasser								

Klima / Luft								X ₅	
Flora / Fauna / biol. Vielfalt							X ₆		
Land-schafts-bild								X ₇	
Mensch / menschl. Gesundheit									
Kultur- & sonstige Sach-güter									
Zutreffende Wechselwirkung X ₁₋₇ : nähere Anmerkungen siehe nachfolgende Tabelle									

Nähere Anmerkungen zu den Wechselbeziehungen der Schutzgüter untereinander (vgl. Tabelle)

Anmerkungen 1 – 9:	
1	Boden und Fläche stehen hinsichtlich Landschaftsverbrauch und Versiegelungsausmaß in unmittelbarer Wechselbeziehung Der Verlust an belebtem, wasser- und luftdurchlässigen Boden bildet eine zentrale erhebliche Umweltbeeinträchtigung und Entzug an Lebensraumfunktion für Flora und Fauna, allerdings ist die Fläche durch Vornutzung und durch Festsetzungen des B-Plan Nr. 74 vergleichbar vorbelastet
2	Zusammen mit 1 steht auch Wasser in starker Wechselbeziehung bei einer übermäßig innerhalb der im Zuge der 3. Änderung überplanten Gebäudestandorte und Verkehrsflächen versiegelten Flächen.
3	durch neue Baukörper, umfangreiche Verkehrsanlagen sowie durch Pflasterungen für eine Vielzahl von Terrassen und Wegen befestigte Gestaltungen der Wohngeländeumfelder verstärkt sich künftig das Aufkommen an Regenwasser beträchtlich
4	Flächenversiegelungen Beeinträchtigen die umgebende lokalklimatische Situation
5	Klima, Luftqualität bilden unmittelbar wichtige Faktoren für menschliche Gesundheit
6	Die Qualität der Gestaltung der gegenwärtig brach und weitgehend geräumten Freiflächen steht in Wechselbeziehung mit dem Landschaftsbild – in öde versteinten Flächen, sterilen Gärten und Versiegelungsflächen besteht keinerlei Biodiversität
7	Das Landschaftsbild steht in Wechselbeziehung mit Lebensqualität für künftige Bewohner wie auch Anwohner und Erholungsgäste

6.4 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben, bau-, vorhaben- und anlagenbedingt

Bewertungsübersicht mögliche nachteilige Auswirkungen

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung Auswirkungen durch	Relevanz		Bewertungsaussage
		ja	nein	
4.1	Bauphase	X		für den Flächenanteil mit den vorgesehenen Hochbauten und der Verkehrserschließung kommt es zu wesentlichen Aufgrabungen und Baugrunderrichtungen, dabei erforderlichen + umfangreichen LKW-Bewegungen für Bodenaustausch und Heranbringung von Baumaterial
4.2	Erbewegungen		(X)	Erbewegungen für Erschließung und Abfuhr zu Bodendeponie/Verwertung Oberboden und Bodenaustausch für Baugrund. Rel. Geringfügiger Modellierung der Landschaft, Herstellung weitgehend ebener Siedlungsgrundstücke, Geländean-schüttungen. Auffüllung von Senken für ebene Fläche nicht aufwendig
4.2	Abfälle		X	Abfälle während der Bauphase und später entsprechend einer Wohnbausiedlung
4.3	Techniken		X	für Wohnbebauung übliche, keine besonders umweltbelastenden Techniken und Stoffe eingesetzt;
4.4	schwere Unfälle		X	schwere Unfälle sind bei Wohngebieten in Bauphase wie Dauerbetrieb nicht unbedingt wahrscheinlich;

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

In der Prognose der Umweltauswirkungen wird zwischen einer Zukunft mit einer Realisierung und einer Zukunft ohne Realisierung der Flächennutzungsplanänderung unterschieden.

6.5.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Durch den bereits rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 74 würde eine weitreichende Überbauung des Geltungsbereichs zulässig sein und somit erfolgen.

Hierfür wird auf dessen Darstellungen, Festsetzungen und den zugehörigen Umweltbericht verwiesen.

6.5.2 Prognose bei Durchführung der Planung in Bau- und Betriebsphase

6.5.2.1 Nutzung natürlicher Ressourcen Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz		Bewertungsaussage
		+	-	
1	Boden und Relief	X	X	In Folge der Planung der 3. Änderung werden bereits vorbelastete und für Wohnbebauung im B-Plan Nr. 74 vorgesehene Flächen umstrukturiert und geringfügig erweitert für etwas veränderte Wohnbebauungen Es erfolgt anteilige Voll- oder Teilversiegelung des Bodens, sowie eine Herrichtung des Baugrunds. Für die Herstellung der Erschließung und der Wohnbaufläche sind aufgrund der ebenen Geländesituation keine Reliefmodellierungen mit nachhaltigen Auswirkungen erforderlich.
2	Fläche	X		Geringfügig zusätzlicher Flächenverbrauch im südöstlichen Baufeld mit lokal nachhaltiger Auswirkung
3	Wasserhaushalt	X		Die Voll- und Teilversiegelungen für Bebauung wirken sich dauerhaft nachteilig auf die Versickerungsfähigkeit aus. Die Einleitung von Oberflächenwasser in die vorhandene Vorflut muss bewältigt werden. Das gilt jedoch bereits für den rechtsgültigen B-Plan Nr. 74
4	Klima, Luft	X		Räumlich und zeitlich begrenzte Staubentwicklung während der Bauphase der Hochbauten.
5	Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt	X		Durch den Abbruch der vorhandenen Militäranlagen und durch den Baubetrieb kommt es zu vermehrtem Einsatz von LKW-Fahrten und Baggerarbeiten bei der Erschließung und daraus sich ergebenden Störungen für Tiere in dem naturnahen Uferstreifen der Schlei. Das gilt jedoch bereits für den rechtsgültigen B-Plan Nr. 74 Insgesamt dauerhaft verstärkte Störungen für die Fläche ergeben sich aus wieder (Wohngebiet zu ehema-

				liger Kaserne) deutlich erhöhter Personenzahl des gesamten Wohngebietes und nicht spezifisch als Folgen der 3. Änderung. Sieht man zudem vergleichsweise den Betrieb der früheren Militäranlage so ergibt sich eine Veränderung der Form der Störung.
6	Landschaftsbild	X		<p>Während der mit Gebäudeabbruch und Erschließung beginnenden Bauphase kommt es zu einer umfassenden Baustelle in der umgebenden Siedlungslandschaft.</p> <p>Der Wandel von einer früheren Kasernenanlage zu einem Wohngebiet ist allerdings bereits aus dem B-Plan Nr. 74 begründet und wird durch die 3. Änderung nicht im Erscheinungsbild maßgeblich neu geformt.</p> <p>Die Folgen der umfassenden Baumbeseitigungen werden mit Baumpflanzungen und Heckenstrukturen wieder reduziert und lassen das Siedlungsgebiet nach und nach sich in die umgebende Siedlungslandschaft einfügen.</p>
7	Mensch, menschliche Gesundheit	X	X	<p>Innerhalb der Bauphase kommt es zunächst zeitlich befristet für Anwohner und Erholungssuchende zu unvermeidlichen Belastungen und Störungen.</p> <p>Im Umfeld der geplanten Gebäude und Darstellungen der 3. Änderung erfolgen anlagen- und betriebsbedingt keine fremdartigen, nachteiligen Auswirkungen für umgebende Hausgrundstücke.</p>
8	Kultur- und sonstige Sachgüter		X	Bei Beachtung der Vorgaben für archäologische Interessensgebiete im Rahmen der Erdarbeiten keine besonderen Auswirkungen
9	Wechselbeziehungen	X		<p>Die zu erwartenden Wechselbeziehungen wurden bereits weiter oben in einer Matrix benannt und beschrieben. Durch die Bauphase entstehen vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.</p> <p>Diese verbleiben für den späteren Dauerbetrieb in ihrer Mehrzahl.</p>

6.5.2.2 Art und Menge der Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz		Bewertungsaussage
		ja	nein	
1	Mengen an Schadstoffemissionen		X	keine besonderen
2	Abfälle		X	Gebäudeabbruch wird bereits entsorgt
3	Belästigungen für umgebende Flächennutzungen, wie aus Verunreinigungen oder besonders anfallenden Stoffen		X	Abbrucharbeiten und dabei begleitende Staubbildung werden bereits vollzogen
4	Lärm	X		Lärm und Fahrzeugbewegungen zu bzw. von Baustelle die Straßen am Ostrand
5	Erschütterungen		X	wie oben beschrieben
6	Lichtemissionen	X		Gerichtete Beleuchtung im Umfeld der baulichen Anlagen im Wohngebiet und im Verlauf der Erschließung herstellbar
7	stoffliche Emissionen		X	
8	Wärme und Strahlung		X	

6.5.2.3 Sonstige Bewertungsaussagen

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz		Bewertungsaussage
		ja	nein	
1	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung		X	über ein Aufkommen derartiger Stoffe für die geplante Ausweisung Wohngebiet im Zuge der 3. Änderung bestehen keine besonderen Hinweise
2	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen		X	im Bereich der geplanten Baulichkeiten bestehen Brandgefahren üblicher Art. Ansonsten ergibt sich keine Unfall- und Katastrophengefährdung.
3	Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger, bestehender Umweltprobleme auf ggf. betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder die Nutzung natürlicher Ressourcen	X		Die Gesamtheit derzeit entwickelter Neubauflächen im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 74 bildet eine örtliche Kumulierung Allerdings erfolgen zusätzlich geplante Flächenversiegelungen und daraus bedingt eine zu bewältigende Menge an Oberflächenwasser, insbeson-

				dere bei Starkregenereignissen.
4	Auswirkungen auf das Klima und zu Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels		X	keine besonders klimaschädigende Auswirkungen aus der Planung erkennbar; durch über die 3. Änderung geringfügig verstärkte Flächenversiegelungen wird das Lokalklima nicht weitreichend nachteilig beeinträchtigt.
5	Hinweise zu eingesetzten Stoffen und Techniken		X	keine Hinweise zu besonderen Stoffen und Techniken

6.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und zur Überwachung

Im Zuge der 3. Änderung des B-Plans erfolgen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 74 keine entsprechenden Maßnahmen

6.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele für die Planung

6.7.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes

Als alternative Flächenentwicklung wären anderweitig ausgerichtete Änderungen hinsichtlich Wohnungsbau, die Errichtung von touristischen und als Ferienwohnungen ausgerichteten Strukturen, ggf. auch gewerblich nutzbarer Flächenanteile vorstellbar.

6.7.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes

Für zusätzliche Wohngebietsstandorte im Stadtgebiet von Kappeln sind Alternativstandorte vorstellbar, allerdings kaum im Sinne und eines räumlichen Zusammenhanges wie im vorliegenden Konversionsstandort.

6.8 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Vorgaben aus der Planung

Erheblich nachteilig für die Umwelt ist grundsätzlich jeglicher Landschaftsverbrauch als Beanspruchung einer begrenzten Ressource durch Überbauung und Denaturierung; ebenso wird dies für den Verbrauch von innerörtlicher Grünfläche erachtet. Im Zusammenhang mit dem Konversionsstandort erfolgt allerdings ein weitreichendes Flächenrecycling.

6.8.1 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie zur Bekämpfung von Krisenfällen

keine besonderen Maßnahmen zu ‚Krisenfällen‘ erforderlich

6.9 Zusätzliche Angaben

6.9.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale und verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

keine besonderen Verfahren

6.9.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

keine besonderen Schwierigkeiten; Erkenntnislücken im Bereich der Bodenverhältnisse und der Grundwasserstände; diese erfolgte als völlige Überformung des gesamten Areals bei der Herrichtung für den militärisch genutzten Standort.

6.9.3 Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes

keine besonderen Entwicklungsmöglichkeiten gegeben

6.10 Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der F-Planung erfolgen können.

Im vorliegenden Fall wurden die unterschiedlichen Schutzgüter hinsichtlich eines Bedarfs für ein Monitoring im Zuge von Vorgaben aus der hier relevanten Änderung des F-Plans überprüft. Hieraus ergibt sich kein Erfordernis für ein Monitoring für eines der geprüften Schutzgüter.

Übersicht – Ergebnis der Prüfung der Schutzgüter auf Monitoringbedarf

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz		Bewertungsaussage
		+	-	
1	Boden und Relief		X	Eine durch Vorgaben der 3. Änderung der B-Planung vorgenommene Begrenzung der maximalen Flächenversiegelung muss in der Einhaltung über den Bauantrag durchgesetzt werden; hierzu bedarf es aber keines Monitorings
2	Fläche		X	s.o.
3	Wasserhaushalt		X	s.o.
4	Klima, Luft		X	
5	Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt		X	
6	Landschaftsbild		X	
7	Mensch, menschliche Gesundheit		X	Berücksichtigung der Anforderungen aus geringfügig verstärkten Verkehrsbewegungen;

8	Kultur- und sonstige Sachgüter		X	Beachtung der Vorgaben bei späteren Erdarbeiten
9	Wechselwirkungen		X	

6.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die bisherige Planung des Bebauungsplans Nr. 74 wird im Zuge der 3. Änderung in bestimmten Teilbereichen geringfügig angepaßt und lokal auch in der Flächenausdehnung erweitert. Es bleibt jedoch unverändert bei einer Überplanung für Wohngebiete, wobei in Teilflächen eine erhöhte Flexibilität von Einzel- auch auf Doppelhausbebauung hinzukommt. In einer Teilfläche im Südosten erweitert sich mit dem Baufeld die lokale Überbauung um etwa 400 m² Flächenversiegelung.

6.12 Stellenwert des Umweltfachbeitrages im Rahmen der gemeindlichen Abwägung

Die gesetzlichen Vorschriften und fachlichen Vorgaben, die sich aus den unterschiedlichen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, werden eingehalten. Die Gemeinde entscheidet darüber, ob sie im Rahmen der Abwägung weitergehende Umweltziele in der Planung berücksichtigt.

6.13 Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff- Ausgleich

Rechtsgrundlage für die Handhabung der Eingriff-Ausgleichsermittlung bildet die Umweltbeschreibung und Bewertung der Auswirkungen gemäß § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB, ferner der Eingriffsregelung nach dem Baurecht (§ 1a Abs. 3 BauGB) in Verbindung mit dem Naturschutzrecht (BNatSchG und LNatSchG). Für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges in Schleswig-Holstein gelten der gemeinsame Runderlass nach dem aktuellen Stand vom Januar 2014 und der Ergänzung zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange aus 2011.

6.13.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffsaspekten

Vermeidung und Minimierung erfolgen generell durch Begrenzung der erforderlichen Flächenversiegelung über entsprechende Festsetzungen im B-Plan und vorliegend dessen 3. Änderung, über Erhalt wesentlichen, das Plangebiet berührenden Gehölzanteils mit den gesetzlich (§ 30 BNatSchG) geschützten, westlich zum Geltungsbereich des B-Plans angrenzenden Biotopen und Schutzgebietsflächen. Weitere Vermeidungsaspekte ergeben sich aus festgesetzten Mindest- und Maximalhöhen der Gebäude.

6.13.2 Ermittlung des Eingriffs - Ausgleichsbedarfs

Schutzgut Boden

In der Berechnung zur Bilanzierung Eingriff- Ausgleich (E + A) wird hinsichtlich des Schutzgutes Boden die maximale zukünftige Flächenbeanspruchung angerechnet.

Ermittlung des Flächenbedarfs hinsichtlich Ausgleichsumfang für Gebäude gemäß Anlage zum Runderlass - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht* 01.01.2014.

Bei dem südöstlichen Teilgebiet erweitert sich die Flächenversiegelung um rund 400 m². X Faktor 0,5 für Vollversiegelung = 200 m² Ausgleichsbedarf für die 3. Änderung B-Plan Nr. 74.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope einschließlich Artenschutz Geschützte Biotopflächen

Es erfolgt keine Beseitigung gesetzlich geschützter Biotope

Der Gebäudeabbruch der Kasernenstrukturen sowie die Fällung einer Vielzahl von Bäumen erfolgten bereits vor Durchführung der Bauleitplanung der 3. Änderung.

Artenschutzausgleich

Das BNatSchG regelt in der Eingriffsregelung § 15 Eingriffe in Natur und Landschaft, darunter auch für zulässige Eingriffe für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach Vorgaben des BauGB zulässig sind.

BNatSchG § 44 Abs. 1 legt die Zugriffsverbote fest. Daraus ergeben sich auch erweiterte Zugriffsverbote für *streng geschützte Arten* als wie für *besonders geschützte Arten*.

Es liegt ein Verstoß gegen das Verbot des BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. BNatSchG § 44 Abs. 5 benennt weiterhin genaue Verfahrensweisen zum Umgang, auf deren ausführliche Wiedergabe hier verzichtet wird.

Im Zuge der 3. Änderung erfolgen keine neuartigen Eingriffe in den Artenschutz im Vergleich zum ursprünglichen B-Plan Nr. 74, für den das Monitoring weiter andauert.

Schutzgut Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Wohnbauten im Zuge der 3. Änderung und die hiermit verbundene Überformung der Landschaft werden nicht spezifisch ausgeglichen.

Schutzgut Mensch

Durch die Bautätigkeit in Folge der 3. Änderung erfolgt keine wesentlich zusätzliche Störung für in umliegenden Gebäuden lebende Bewohner.

Schutzgut Kultur & sonstige Sachgüter

Es sind keine Beeinträchtigungen vorhanden, sodass kein Ausgleich erfolgen muss.

6.13.3 Übersicht / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich

Aufgrund der äußerst begrenzt festgestellten Ausgleichserfordernisse wird nachfolgend auf eine Übersicht Eingriff – Ausgleich verzichtet

Summe Ausgleichsbedarf ergibt ein Erfordernis von 200 m².

6.13.4 Bereitstellung des Ausgleichs

wird im Zusammenhang mit dem bisherigen Ausgleich zum B-Plan Nr. 74 ergänzt oder über Ökopunkte zugeordnet

6.14 Hinweise zur weiteren Umsetzung

6.14.1 Hinweise zur Entwicklung von Grünstrukturen

diese erfolgten bereits im Zuge der Aufstellung des B-Plan Nr. 74 und werden über die 3. Änderung nicht maßgeblich betroffen

6.15 Verzeichnis der verwendeten Quellen

Landwirtschafts- und Umweltatlas SH: Abruf Stand Mai 2021

Archäologie-Atlas-SH: Abruf Stand Mai 2021

Biotopkartierung Schleswig-Holstein: Abruf Stand Mai 2021

7. Beschluss über die Begründung

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat die Begründung in der Sitzung am 22.09.2021.....gebilligt.

Kappeln, den ..19.10.2021.....

J.V. Trauzettel
.....
(~~Trauzettel~~) stellv. Bürgermeister (Trauzettel)



1. Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74

Die Stadt Kappeln hat zur Vorbereitung auf den Bebauungsplan Nr. 74 die 39. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt, die am 25.06.2016 wirksam geworden ist.

Diese Änderung weist sowohl Wohnbauflächen als auch Sonstige Sondergebiete – Sportboothafen – aus.

Da eine Teilfläche dieser Bebauungsplanänderung aus der Genehmigung genommen wurde, ist die 49. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt worden, die am 07.03.2018 wirksam wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 74, 3. Änderung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sowohl aus der 39. als auch 49. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Für das überplante Gebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 74, der am 07.03.2018 in Kraft getreten ist.

Es ist vorgesehen auf einigen Baufeldern die Baugrenzen marginal zu verändern, um optimalere Baumöglichkeiten zu erhalten.

Zusätzlich werden auf einigen Baufeldern Änderungen in Bezug auf die Dachneigung, auf die Größe der Nebenanlagen und Beschränkungen der Wohnungsanzahl an Wohngebäuden vorgenommen.

Weiterhin soll die Erschließung und die Art der Bebauung im südöstlichen Bereich verändert werden, um hier auch Doppelhäuser errichten zu können.

Um zu verhindern, dass neu angelegte Vorgärten aussehen wie Steinwüsten, sogenannte Schottergärten, wird eine Festsetzung mit aufgenommen, die entsprechende Regelungen vorschreibt, wie sie bereits in § 8 (1) LBO vorhanden ist.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 werden folgende Festsetzungen geändert:

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Allerdings ist die Fläche der Nebenanlagen dann komplett in die festgesetzte GRZ mit einzurechnen. D.h. dass die Regel gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO nicht für Garagen, Carports und Stellplätze anzuwenden ist. D.h. die sogenannten GRZ 1 gilt nicht nur für das Hauptgebäude sondern auch für die Garagen und Stellplätze.

Nach geltendem Landesnaturschutzgesetz von 2016 dürfen gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG bauliche Anlagen an Küsten in einem Abstand von 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie (Ostsee) sowie von Steilufern in einem Abstand von 150 m landwärts von der oberen Böschungskante nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Mit dem Innenministerium des Landes Schleswig Holstein wurde im Hinblick auf die am 4. Juni 2016 in Kraft getretene Änderung des Landesnaturschutzgesetz vereinbart, dass das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 74 sowie der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage des § 65 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz

- Übergangsvorschrift für bauliche Anlagen im Schutzstreifen an Gewässern – aufgestellt werden kann.

2. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand in Form einer frühzeitigen Auslegung vom 22.03. bis 16.04.2021 statt. Wesentliche Anregungen ergaben sich seinerzeit daraus nicht.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde schriftlich durchgeführt, wobei die Fachbehörden durch Schreiben vom 22.03.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme erhielten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Das LLUR Immissionsschutz verwies darauf, dass Bedenken der Stellungnahme zur Ursprungsplanung bestehen. Bei dem verwendeten Schallgutachten wurde die Vorbelastung nicht ausreichend betrachtet, sodass die angeführten Überschreitungen zum Teil größer sein können. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass der Betrieb des Bootshafens außerhalb des Bauleitplanverfahrens daher wesentlich eingeschränkt werden kann.

Die geplanten Liegeplätze auf der Westseite der Schlei wurden in den Berechnungen bereits berücksichtigt. Im nördlichen Bereich des B-Planes Nr.74 werden an der westlichen Wohnbereichsgrenze Pegel von 36 dB(A) am Tag und in der Nacht erreicht. Der Immissionsrichtwert der 18.BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 50 dB(A) am Tag innerhalb der Ruhezeiten und 40 dB(A) in der Nacht wird somit eingehalten. Im südlichen Bereich des B-Planes Nr.74 werden an der westlichen Wohnbereichsgrenze Pegel von 39 dB(A) am Tag und in der Nacht erreicht. Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 50 dB(A) am Tag innerhalb der Ruhezeiten und 40 dB(A) in der Nacht wird somit eingehalten.

Wesentliche Anregungen und Bedenken, die zu einer Änderung des Planes geführt hätten, wurden aber nicht vorgebracht. Der Umweltbericht wurde angepasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht vom 28.06.2021 bis zum 28.07.2021 vorgestellt. Dazu wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 07.06.2021 gefasst, in dem auch die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beraten wurden.

Im Rahmen dieser Planungsphase brachten einige Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Anregungen vor.

Änderungen bezogen sich auch lediglich auf folgende Ergänzungen:

Die Nutzungsverbotszone an Steilufern wurde in der Planzeichenerklärung eingetragen.

Die Angrenzung des Hochwasserrisikogebietes wurde in der Planzeichnung mit einer blauen Linie dargestellt.

Der Beschluss über die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde am 18.08.2021 gefasst.

Der Satzungsbeschluss der Stadt Kappeln wurde am 22.09.2021 gefasst.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 wird hiermit bekannt gemacht und liegt zu jedermanns Einsicht zusammen mit der Begründung und dieser zusammenfassenden Erklärung aus.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Nach der Festlegung des Untersuchungsraumes und des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durch die entsprechenden Fachbehörden wurde im Rahmen der Umweltprüfung der Umweltbericht überarbeitet. Der Umweltbericht liegt als Teil der Begründung ebenfalls zu jedermanns Einsicht ständig öffentlich aus, so dass die Teilregelungen von dort nachgeschlagen werden können.

Schutzgut Boden

In der Berechnung zur Bilanzierung Eingriff- Ausgleich (E + A) wird hinsichtlich des Schutzgutes Boden die maximale zukünftige Flächenbeanspruchung angerechnet.

Ermittlung des Flächenbedarfs hinsichtlich Ausgleichsumfang für Gebäude gemäß Anlage zum Runderlass - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht* 01.01.2014.

Bei dem südöstlichen Teilgebiet erweitert sich die Flächenversiegelung um rund 400 m². X Faktor 0,5 für Vollversiegelung = 200 m² Ausgleichsbedarf für die 3. Änderung B-Plan Nr. 74.

Die Bereitstellung des Ausgleichs wird im Zusammenhang mit dem bisherigen Ausgleich zum B-Plan Nr. 74 ergänzt oder über Ökopunkte zugeordnet.