

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13

„Mehlby“

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bekanntmachung der Neufassung, (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1G vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509) und nach der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009, GVOBl. S. 6).

2. Lage und Umfang des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Stadt Kappeln. Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 besteht aus 2 Teilgebieten und umfasst eine Größe von ca. 600 m². Das Teilgebiet 1 ist umschlossen von einer Kleingartenanlage und Wohnbebauung, das Teilgebiet 2 durch die Flensburger Straße und durch Wohnbebauung.

3. Planungserfordernis

Die Stadt Kappeln will Flächen von Spiel- oder Bolzplätzen, die nicht mehr entsprechend ihrer Bestimmung genutzt werden, zu Wohnbauflächen erklären. Eine Überprüfung weiterer Festsetzungen im Bebauungsplan mit der Örtlichkeit hat ergeben, dass der in der Planzeichnung dargestellte Knick zwischen dem Lindenweg 1 und 1a und weiterführend der Reihenhausanlage Langeland 32 – 40 gar nicht vorhanden ist. Man geht davon aus, dass dieser im Rahmen der Baumaßnahmen ab 1979 abgetragen und durch Hecken u. dgl. ersetzt wurde. Um die hier angrenzenden Hauseigentümer bei einer möglichen Bebauung auf den Grundstücken nicht unnötig einzuschränken (3 m Abstand der Bebauung vom Knickfuß), soll diese Darstellung des Knicks aus dem Bebauungsplan entfernt werden.

4. Entwicklung der Planung

Flächennutzungsplan

Die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes lässt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ableiten. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Teilgebietes 1 als Wohnbaufläche und der Geltungsbereich im Teilgebiet 2 als Grenze zwischen der Wohnbau- und der Mischbaufläche dargestellt. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

Landschaftsplan

Die Festsetzung als Baugrundstück im Teilgebiet 1 entspricht dem festgestellten Landschaftsplan. Von der Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen. Die zu überplanende Fläche des im Bebauungsplan festgesetzten Knicks (Teilgebiet 2) ist im Landschaftsplan nicht als solcher dargestellt, sondern als Siedlungsfläche.

5. Konzept

Die Stadt Kappeln will Flächen von Spiel- oder Bolzplätzen, die nicht mehr entsprechend ihrer Bestimmung genutzt werden, zu Wohnbauflächen erklären. Dafür wurde der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Mehlby“ gefasst, um den westlichen Spielplatz in der Straße Langeland mit ca. 500 m² Grundstücksfläche als Bauland im allgemeinen Wohngebiet festzusetzen. Dies erfolgt im Teilgebiet 1 des Geltungsbereiches.

Eine Überprüfung weiterer Festsetzungen im Bebauungsplan mit der Örtlichkeit hat ergeben, dass der in der Planzeichnung dargestellte Knick zwischen dem Lindenweg 1 und 1a und weiterführend der Reihenhausanlage Langeland 32 – 40 gar nicht vorhanden ist. Man geht davon aus, dass dieser im Rahmen der Baumaßnahmen ab 1979 entfernt wurde. Um die hier angrenzenden Hauseigentümer bei einer möglichen Bebauung auf den Grundstücken nicht unnötig einzuschränken (3 m Abstand der Bebauung vom Knickfuß), soll diese Darstellung des Knicks aus dem Bebauungsplan entfernt werden. Dies erfolgt im Teilgebiet 2 des Geltungsbereiches.

Diese 4. B-Plan-Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

6. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Teilgebiet 1 wird das künftige Grundstück dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Im Teilgebiet 2 entfällt die Festsetzung Knick und der Bereich wird als Mischgebiet festgesetzt.

7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Keine -

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist auf die vorhandenen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes Rücksicht zu nehmen. Durch den Rückbau des Spielplatzes wird jedoch die Lärmimmission gemindert, deshalb wird hierfür kein weiterer Nachweis geführt.

9. Natur und Landschaft

Für Bodenversiegelung wird der Umfang des erforderlichen Ausgleichs nachfolgend ermittelt.

Der Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden soll durch Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt bei 300 m² überbauter Fläche (1 · 0,5) = 150 m².

Der Ausgleich erfolgt aus dem, vom Kreis SL- FL anerkannten und genehmigten, städtischen Flächenpool für Ausgleichszwecke auf dem Flurstück 41/12 der Flur 6, Gemarkung Kappeln.

10. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt über die Straße Langeland.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH. Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt über die e-on Hanse AG. Die Trinkwasserversorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Wasserbeschaffungsverbands Mehloby-Faulück. Die Abwasserentsorgung ist über das Klärwerk der Stadt Kappeln gesichert. Das von den baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser wird in das öffentliche Netz abgeleitet oder in einer Zisterne aufgefangen.

Die Herrichtung der Zufahrt zum Grundstück hat in enger Abstimmung mit den Leitungsträgern zu erfolgen.

11. Umweltbericht

11.1 Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Mehloby“ der Stadt Kappeln sollen die planerischen Voraussetzungen für die Festsetzung einer weiteren Wohnbaufläche in dem Wohngebiet geschaffen werden sowie die Festsetzung eines Knicks entfallen. Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die relevanten Fachgesetze wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet. Hierzu gehören insbesondere

- das Landesnaturschutzgesetz (u.a. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 10-14)
- das Baugesetzbuch (u.a. Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung nach §1a)

11.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden die Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Vorherrschende Bodenart in den Teilgebieten 1 + 2 ist Lehm. Allerdings ist der Boden an den Stellen, auf denen im Teilgebiet 1 Spielgeräte standen und der von Kindern frequentiert war, bereits stark verfestigt. Im Teilgebiet 2 wird keine weitere Bodenversiegelung erwartet.

Auswirkungen: Durch den Eingriff im Teilgebiet 1 erfolgt eine Bodenversiegelung. So werden zusätzlich bis zu 300 m² jetzt offener Boden versiegelt bzw. teilversiegelt. Es handelt sich jedoch durchgängig nur um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Bodenschutz. Seltene Böden werden nicht tangiert.

Ergebnis: Auf Grund der Versiegelung sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung: Die Teilgebiete 1 + 2 liegen im Übergangsbereich zwischen Siedlungsbereich und Gartenanlage bzw. direkt im Siedlungsbereich. Hier ist von keinen klimatischen Besonderheiten auszugehen.

Auswirkungen: Das geplante Vorhaben im Teilgebiet 1 bewirkt eine Überbauung von Flächen im Übergangsbereich zwischen Siedlungsbereich und Gartenanlage. Wesentliche mesoklimatische Veränderungen werden nicht erwartet.

Ergebnis: keine Erheblichkeit

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Über die Grundwasserverhältnisse im Stadtgebiet Kappeln stehen keine Daten zur Verfügung. Im unmittelbaren Plangebiet sind keine offenen oder verrohrten Gewässer vorhanden. Das von den baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser wird in das öffentliche Netz abgeleitet oder in einer Zisterne aufgefangen. Das Abwasser aus dem Teilgebiet 1 wird entsprechend der Satzung in das öffentliche Netz geleitet.

Auswirkungen: Aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades kommt es nicht zu nennenswerten Beeinträchtigungen der Wasserhaushaltsfunktionen.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Das Teilgebiet 1 wird zurzeit als Spielplatzfläche genutzt. An der westlichen Grenze zur Gartenanlage ist ein Knick vorhanden. Entlang der Nachbargrundstücke befindet sich jeweils eine Hecke. Im schmaleren nördlichen Bereich dieser Fläche befindet sich ein Grünbereich, auf dem 2 Bäume (Stammdurchmesser ca. 30 cm) und kleinere Sträucher aufgrund der Nichtbenutzung dieser Fläche gewachsen sind.

Der festgesetzte Knick im Teilgebiet 2 ist nicht vorhanden. Vereinzelt sind Hecken- oder Buschpflanzungen zu erkennen, die jedoch keinen Knick ausmachen. Diese Pflanzungen sind typische Abgrenzungen zwischen zwei Grundstücken.

Auswirkungen: Das Vorhaben im Teilgebiet 1 verursacht Auswirkungen auf die Lebenssituation der Tierwelt der Agrarlandschaft (Flächenverlust, zunehmende Beunruhigungen). Dabei ist der unmittelbare Eingriffsbereich nicht als hochwertig einzuschätzen, da er keine Habitatstrukturen seltenerer Tierarten aufweist.

Bei dem Vorhaben im Teilgebiet 2 sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da seit über 30 Jahren keine verschlechternden umweltrelevanten Veränderungen durchgeführt wurden.

Ergebnis: Es sind für das Schutzgut Tiere und Pflanzen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Beschreibung: Die Bedeutung des Landschaftsteils für die landschaftsbezogene Erholung ist als gering einzuschätzen.

Auswirkungen: Hinsichtlich der Lärmimmissionen wird es zu einer Verbesserung aufgrund des Wegfalls des Spielplatzes kommen.

Ergebnis: Für das Schutzgut Mensch sind positive Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Landschaftsraum der Teilgebiete 1 + 2 liegt inmitten eines Siedlungsgebietes.

Auswirkungen: Das geplante Vorhaben im Teilgebiet 1 erbringt eine geringe Veränderung des Landschaftsbildes. Die Siedlung wird durch ein Grundstück erweitert.

Im Teilgebiet 2 wird sich der vorh. Landschaftsraum nicht ändern.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Kulturdenkmäler sind laut Landschaftsplan Kappeln im Plangebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen: Bau- / Kulturdenkmale sind nicht betroffen.

Ergebnis: keine Erheblichkeit

Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche im Teilgebiet 1 würde bei Nichtdurchführung weiter als Spielplatzfläche, die Fläche im Teilgebiet 2 würde von den jeweiligen Anwohnern als Grün- oder Gartenfläche ohne Nebenanlagen bis zur Grundstücksgrenze weiter genutzt werden.

11.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope

Der Standort des Teilgebietes 1 wird zwar während der Baumaßnahme mehr Unruhe verbreiten, danach jedoch erheblich ruhiger als der jetzige Spielplatz auf das Schutzgut wirken.

Schutzgut Wasser:

Das Regenwasser im Teilgebiet 1 kann in einer Zisterne aufgefangen und dem Naturhaushalt entsprechend zurück gegeben werden. Im Teilgebiet 2 sind keine Veränderungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild:

Für das Landschaftsbild sind keine Veränderungen zu erwarten, da es sich um bereits vorbelastete Wohnstandorte handelt. Beide Planbereiche befinden sich in einem älteren Siedlungsgebiet.

Ausgleich

Schutzgut Boden

Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme von 150 m² für das Schutzgut Boden soll aus dem, vom Kreis SL- FL anerkannten und genehmigten, städtischen Flächenpool auf dem Flurstück 41/12 der Flur 6, Gemarkung Kappeln erfolgen.

Schutzgut Landschaftsbild

Es ist keine Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut „Landschaftsbild“ erforderlich.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Verschiedene Varianten für die Umnutzung der Spielplatzfläche im Teilgebiet 1 konnten nicht geprüft werden, da die Umgebungsbebauung bereits aus Ein- und Mehrfamilienhäusern besteht und die Umgestaltung der Fläche somit gemäß BauNVO eingeschränkt ist.

Der Entwurf stellt eine verträgliche Variante dar.

11.4 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Umweltprüfung erfolgt in der Verwaltung und den Gremien der Stadt. Hierbei wurde die folgende Arbeitsmethodik angewendet:

- Auswertung der vorhandenen Unterlagen und der heranzuziehenden Fachgesetzen
- Ortsbegehung

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überprüfung der gesetzlichen Vorgaben aus dem Baurecht und dem Landesnaturschutzgesetz erfolgt im Wesentlichen durch den Kreis Schleswig-Flensburg. In der Zuständigkeit der Stadt Kappeln bzw. des Vorhabenträgers liegt die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

11.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Teilgebiete 1 + 2 befinden sich in einem Bereich, in dem keine wertvollen Lebensräume von der weiteren Planung betroffen sind. Die wesentlichen Auswirkungen sind die Versiegelung von Boden (max. 300 m²) und die Veränderung des Landschaftsbildes. Für das Schutzgut „Boden“ werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt aus dem, vom Kreis SL- FL anerkannten und genehmigten, städtischen Flächenpool auf dem Flurstück 41/12 der Flur 6, Gemarkung Kappeln.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 04.06.2014 gebilligt.

24376 Kappeln, den 26.06.2014



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Mau'.

(M. Mau)
Stellv. Bürgermeister