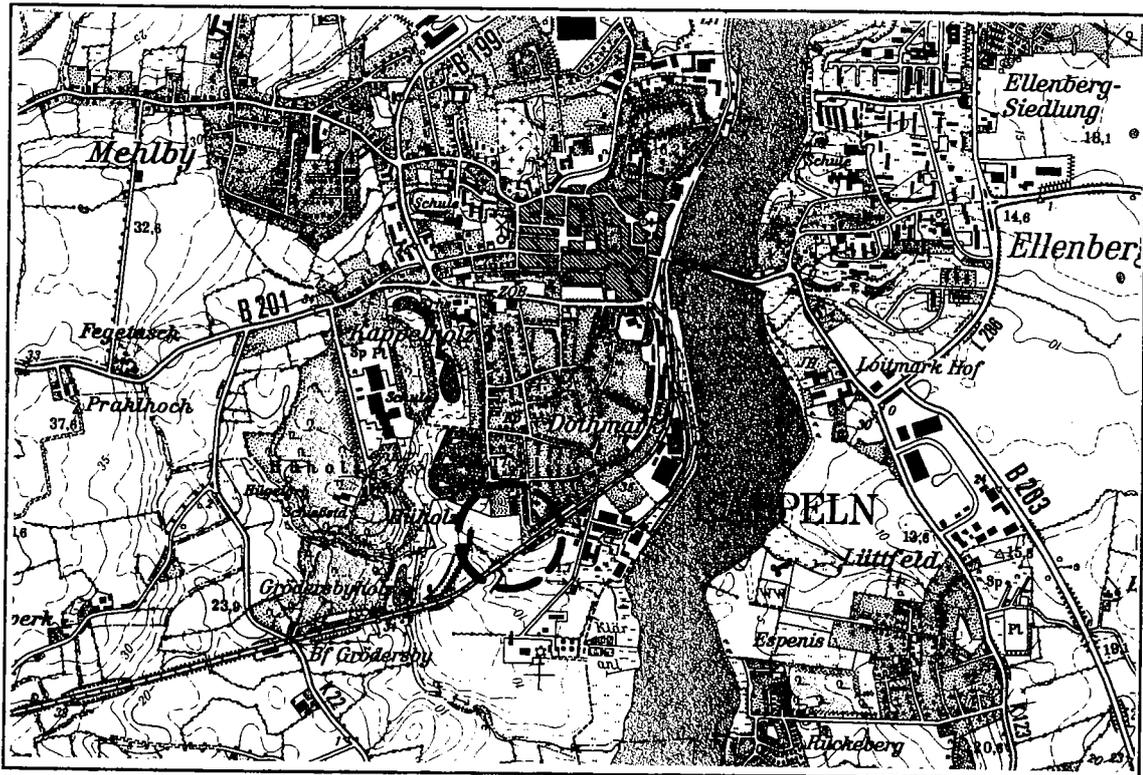


# STADT KAPPELN BEBAUUNGSPLAN NR. 45

FÜR DAS GEBIET:  
„AN DER STETTINER STRASSE“



## BEGRÜNDUNG

Beratungs- und Verfahrensstand : Stadtvertretung vom 13.12.2000 / Satzung	Planverfasser : BIS SCHARLIBBE, 24613 Aukrug	Datum : 16.06.2000, ergänzt : 09.01.2001
------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------	---------------------------------------------

## **Inhaltsverzeichnis**

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
  - 3.1 Entwicklungsgebot
  - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 3.3 Landschaftsplan
4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Verkehr
8. Immissionsschutz
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenschätzung

## Anlagen

- Städtebauliches Konzept vom 02.06.2000, ergänzt am 06.06.2000 im Maßstab 1:500 bzw. unmaßstäbliche Verkleinerung als Abbildung innerhalb der Begründung
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Kappeln vom 07.06.2000, ergänzt am 09.01.2001
- Beurteilung der Verträglichkeit zwischen vorhandenem Bolzplatz und südwestlich davon geplanter neuer Wohnbebauung zum Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Kappeln vom 05.06.2000
- Städtebaulicher Vertrag die Sicherung der Ausgleichsfläche und die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen betreffend zwischen dem Grundstückseigentümer / Erschließungsträger und der Stadt Kappeln (kann bei Bedarf im Bauamt der Stadt Kappeln eingesehen werden)

## Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB'98
- Planungsanzeige § 16 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 (1) BauGB'98
- Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB'98
- Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB'98

## 0. Vorbemerkungen

Die Stadt Kappeln beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Stettiner Straße“ für den am südwestlichen Stadtrand gelegenen Bereich westlich der „Stettiner Straße“ und den rückwärtigen Grundstücksflächen der Randbebauung „Breslauer Straße“ im Osten und der „Königsberger Straße“ sowie der freien Landschaft im Westen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Wohnbaugebietes zu schaffen, mit dem geeignete Baugrundstücke unterschiedlicher Grundstücksgröße bereitgestellt werden sollen. Zugleich soll die Siedlungsstruktur weiterentwickelt werden und entsprechend der Flächennutzungsplanung der Stadt Kappeln in diesem Stadtbereich zur Arrondierung der südwestlichen Stadtlage im Übergangsbereich zur freien Landschaft führen.

Mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung einschließlich eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages als integrierter Bestandteil der Bebauungsplanung soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

Im Sinne einer integrierten Bauleitplanung wurde parallel zum Bebauungsplan ein „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag“ aufgestellt, der mit seinen Inhalten und Zielsetzungen aus landschaftsplanerischer Sicht Planungsgrundlage und entsprechend der gemeindlichen Abwägung Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 45 geworden ist. Zudem werden die tiefbautechnischen Belange durch eine frühzeitige Einbindung der Erschließungsplanung im Hinblick auf eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende und wirtschaftliche Erschließungsfähigkeit des Plangebiets im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB'98 in den Planungsprozeß eingebunden. Der Nachweis einer Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes mit dem nordwestlich vom Baugebiet gelegenen vorhandenen Bolzplatz wurde vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich geführt.

Die von der Stadtvertretung am 13.12.2000 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan Nr. 45 beinhaltet somit die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen auf Grundlage eines gemeinsam entwickelten städtebaulichen Konzeptes vom 06.06.2000 und die Berücksichtigung der Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung.

## 1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB'98) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

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

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

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB'98 übernommen werden. Hierbei kommen neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO 2000) in Betracht.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB'98)

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Randbebauung „Breslauer Straße“ Haus-Nr. 2 - 4 und durch den städtischen Spielplatz, im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Randbebauung „Königsberger Straße“ im Bereich der Gärtnerei „Koch“, im Westen durch die freie Landschaft und im Süden durch Gleisanlagen der Museumsbahn. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1,36 ha, davon

4.285 m <sup>2</sup>	Reine Wohngebiete (WR)
3.470 m <sup>2</sup>	Allgemeine Wohngebiete (WA)
1.300 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, „Tempo 30-Zone“
2.790 m <sup>2</sup>	Grünflächen, privat
1.715 m <sup>2</sup>	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die Stadtvertretung hat auf Grundlage des nach § 6 Abs. 3 LNatSchG gemeindlich und von der UNB abschließend festgestellten Landschaftsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Stettiner Straße“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung und Arrondierung des südwestlichen Stadtrandes westlich der Randbebauung der Straßen „Stettiner Straße“ und „Königsberger Straße“ zu schaffen.

Die verbindliche Bauleitplanung baut hierbei auf die Ergebnisse der vorbereitenden Bauleitplanung in Form des kürzlich neu aufgestellten Flächennutzungsplanes der Stadt Kappeln auf.

### 3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB'98)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Stettiner Straße“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB'98, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, auch dann eingehalten werden, wenn die genehmigte Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kappeln für den südwestlichen Hangbereich des Plangebiets ausschließlich Grünflächen darstellt.

Diese Plan- und Nutzungsdarstellung erfolgte auf Grundlage des festgestellten Landschaftsplanes. Die Festsetzung des südlichsten Teilbereiches im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nunmehr als Fläche für den Naturschutz als Kombination von privaten Grünflächen und Flächen für Kompensationsmaßnahmen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB'98) steht den mit der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung verfolgten Zielen grundsätzlich nicht entgegen, sondern ist als Konkretisierung im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages zu verstehen.

Der Begriff „Entwickeln“ bedeutet nach seinem Wortlaut und vor allem nach seinem Sinn für die Bauleitplanung, dass sich der Bebauungsplan innerhalb der wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes, d.h. seiner „Grundzüge“ in diesem Sinne halten muß. Deshalb erweist sich das „Entwickeln“ des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan in Richtung auf eine gegenständliche wie auch auf eine räumliche Spezifizierung als eine von Gestaltungsfreiheit gekennzeichnete planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption. Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB'98 gedeckt, als sie sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht.

Da mit der Festsetzung von Grün- und Ausgleichsflächen durch den Bebauungsplan Nr. 45 den Anforderungen an den Naturschutz und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird und die angestrebten Ziele der Stadt- und Landschaftsplanung gewahrt bleiben, geht die Stadtvertretung auch aufgrund der positiven Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens davon aus, dass die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes auch heute mit dem Bebauungsplan Nr. 45 nicht angetastet wird und der angestrebte Nutzungscharakter der südlichen Hangflächen gesichert werden kann.

### **3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB'98)**

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, kann die Stadt Kappeln auf Grundlage der bisherigen Zielsetzungen der Landesplanungsbehörde für die geplante Wohngebietsausweisung von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen.

Die Stadtvertretung geht aufgrund der bisherigen Stellungnahmen zur Neuauflistung des Flächennutzungsplanes davon aus, dass die wohnbauliche Entwicklung an dieser stadtnahen Stelle zu einer Konzentration und maßstäblichen Abrundung führen wird.

Die Stadt Kappeln als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelszentrums soll auch wohnbaulich weiter ausgebaut werden, so dass eine landesplanerische Begrenzung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens (20%-Regelung) aufgrund der in zentralen Orten erwünschten größeren planerischen Vorsorge für den Wohnungsbau (vgl. Ziffer 7.1 Landesraumordnungsplan 1998) nicht besteht. Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses kleineren siedlungsnahen Teilbereiches in der Stadt Kappeln entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wurde bereits durch die Darstellung des gesamten Plangebiets als potentielle Wohnbaufläche im festgestellten Landschaftsplan ausreichend Rechnung getragen.

Mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 22.08.2000 wird bestätigt, dass gegen die mit dem Bebauungsplan Nr. 45 vorgelegten Planungsabsichten der Stadt Kappeln keine Bedenken bestehen; insbesondere bestehen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung den damit verfolgten Planungsabsichten für die weitere Wohnbauentwicklung nicht entgegen.

### **3.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB'98 i.V.m. § 6 LNatSchG)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 für den Bereich „An der Stettiner Straße“ werden erstmalig und schwerer als bisher geplant Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass nach § 6 Abs. 1 LNatSchG die Verpflichtung besteht, umgehend bzw. gleichzeitig einen Landschaftsplan aufzustellen.

Die Stadtvertretung hat sich bereits frühzeitig mit der Landschaftsplanung als Entscheidungsgrundlage für die städtische Entwicklung auch bewusst über den sonst allgemein gültigen Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 befasst. Die stadt- und landschaftsplanerischen Belange zu einer möglichen baulichen Entwicklung der Stadt Kappeln wurden insbesondere durch die Planungsebene der örtlichen Landschaftsplanung fachlich für die gemeindliche Entscheidung vorbereitet und auf mögliche Konfliktbereiche hingewiesen.

Der Landschaftsplan - Entwurf wurde durch die Stadtvertretung festgestellt. In der abschließenden Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig - Flensburg wurden das Plangebiet betreffend keine Widersprüche geltend gemacht.

Durch die frühzeitige Einbindung der Ergebnisse und der Konfliktdarstellung aus der örtlichen Landschaftsplanung in Verbindung mit der jetzt erfolgten landschaftsplanerischen Begleitung konnten die plangebietsbestimmenden Landschaftselemente (geprägt durch das nach Süden teilweise stark abfallende Gelände) frühzeitig berücksichtigt werden und entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sowie Möglichkeiten der Kompensation für die Bauleitplanung aufgezeigt werden.

Im Rahmen des in die städtebauliche Entwurfsplanung eingebundenen landschaftsplanerischen Fachbeitrages wurde auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für die unvermeidbaren Eingriffe ein landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept entwickelt. Ziel hierbei ist es, den Südhang frei von baulichen Anlagen zu halten und durch landschaftspflegerische Maßnahmen in seinen potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten zu stärken und durch eine den nördlich angrenzenden Baugrundstücke vorgelagerten Grünfläche in seiner Entwicklung nachhaltig zu schützen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des vorgenannten grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes innerhalb des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt und im Bebauungsplan Nr. 45 nach § 9 Abs. 1 BauGB'98 und § 92 LBO festgesetzt. Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgt durch den Erschließungsträger auf Grundlage des Maßnahmenkonzeptes im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages für die Ausgleichsfläche. Die Absicherung der Ausgleichsfläche selbst und die Durchführung der grünordnerisch erforderlichen Maßnahmen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB'98 zwischen der Stadt Kappeln und dem Grundstückseigentümer / Erschließungsträger.

#### **4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB'98)**

Die Stadtvertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Stettiner Straße“ mit integrierter Landschaftsplanung beschlossen, um den südwestlichen Stadtrand im Bereich der Straßen „Stettiner Straße“ und „Breslauer Straße“ durch eine zur freien Landschaft hin lockere und der Geländestruktur angepaßte Wohnbebauung und im inneren Bereich zur vorhandenen Zeilenbebauung in einer der Stadt angemessenen Bebauungsdichte zu entwickeln und baulich zu arrondieren sowie in diesem Bereich des Stadtgebietes entsprechend dem städtebaulichen Konzept der Flächennutzungsplanung zugleich abzuschließen.

Der Teilbereich nördlich des Plangebietes im Bereich des Grundstückes der „Gärtnerei Koch“ steht zur Zeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung, so dass der Stadtrand an dieser Stelle erst zu einem späteren Zeitpunkt gänzlich neu entwickelt sein wird.

Mit Einleitung der verbindlichen Bauleitplanung will die Stadtvertretung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von reinen und allgemeinen Wohngebieten einschließlich der inneren Erschließungsflächen und der Grün- und Ausgleichsflächen schaffen. Ausgehend von der im Rahmen der örtlichen Landschaftsplanung vorgezeichneten Grundsatzentscheidung, den vorher beschriebenen Bereich als kurz- bzw. mittelfristige Wohnbaufläche (W 8a) planungsrechtlich zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen ein inhaltlich aufeinander abgestimmtes städtebauliches Konzept als Planungsgrundlage für den nunmehr als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 45 erarbeitet.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes mit Einmessung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes und des stetig nach Süden hin abfallenden Geländes wurde bereits in der Konzeptphase gemeinsam daraufhin gearbeitet, die ortstypischen Merkmale und die vorherrschende Bebauungsstruktur der Umgebung in ihren strukturellen Aussagen und in ihrer plangebietsbezogenen Bedeutung möglichst als Gestaltungselemente in die Entwurfsidee einzubinden.

In der Entwurfsidee (städtebauliches Konzept, siehe Abb. 1, Seite 9) sollten daher Aussagen zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, insbesondere

- zur Einfügung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild
- zur Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte
- zu Möglichkeiten der Eingriffsminimierung und Neugestaltung des südwestlichen Stadtrandes
- zum Erhalt und Schutz der Geländestruktur
- zur Durchgrünung und Grüngestaltung des Plangebiets insgesamt
- zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die stadtstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Immissionsschutzes und der wirtschaftlichen Plangebietserschließung unter den o.g. Planungsvorgaben zu entwickeln.

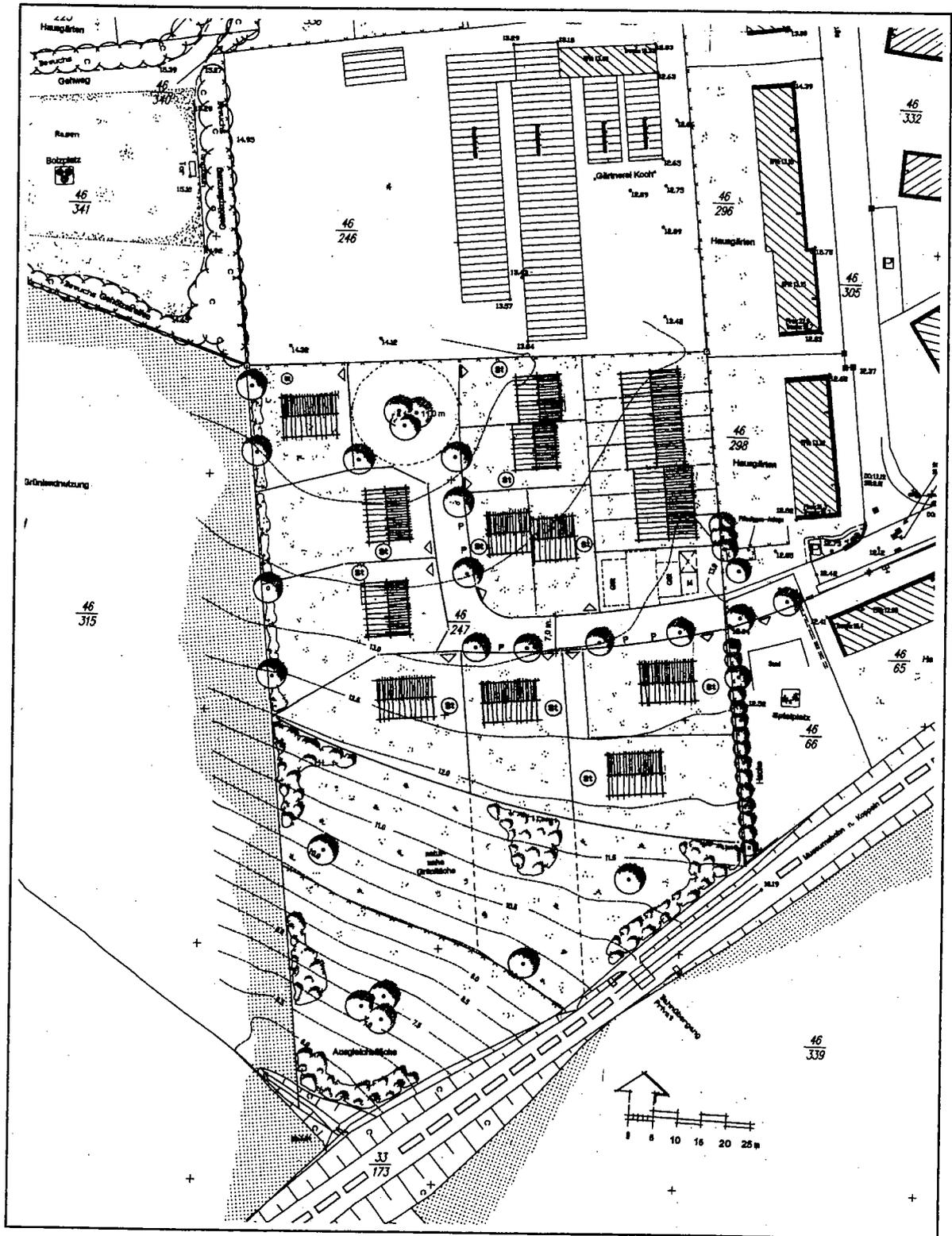


Abb. 1: Planausschnitt aus „Städtebauliches Konzept“ zum Bebauungsplan Nr. 45 vom 02.06.2000, ergänzt am 06.06.2000, unmaßstäblich

Mit dem vorgelegten städtebaulichen Konzept (Stand vom 06.06.2000, vergleiche Abb. 1, Seite 9) wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Stadt- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 8 Abs. 2 BNatSchG'98 i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB'98).

Die geplante Wohngebietsausweisung wird auf Grundlage eines optimierten Bauungs- und Gestaltungskonzeptes unter Beachtung der landschaftsplanerischen Vorgaben (Freihaltung des Südhanges) und den örtlichen Gegebenheiten (Topographie) sowie den tiefbautechnischen Vorgaben (Anbindung des Plangebietes an die „Stettiner Straße“) aus der äußeren Erschließung im Anschluss an die „Stettiner Straße“ heraus möglichst behutsam in das Orts- und Landschaftsbild eingefügt. Aufgrund der gewählten Lage der inneren Erschließungsstraße können sichtbare Eingriffe in die Geländestruktur weitestgehend vermieden werden.

Übergeordnetes Ziel der Bebauungsplanung ist es, eine sich in die Orts- und Landschaftsstruktur möglichst behutsam einfügende Bebauung an diesem landschaftlich äußerst reizvollen und zur freien Landschaft hin stark einsehbaren Standort vorzubereiten und innerhalb des Plangebietes einen ausgewogenen Interessensausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen und Schutzbedürfnissen der Stadt- und Landschaftsplanung zu ermöglichen.

Ausgehend vom Erschließungskonzept, das eine Stichstraßenerschließung mit Anbindungen an die „Stettiner Straße“ vorsieht, wird mit dem städtebaulichen Konzept eine aufgelockerte und dem in der Stadt Kappeln vorherrschenden Stadtbild angepaßte Einzelhaus- und abschnittsweise auch eine Doppel- und Reihenhausbebauung in Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauungsstruktur unter heutigen wirtschaftlichen und von „weitgehender Baufreiheit“ geprägten Bauweise vorgesehen. Die Bebauungsdichte nimmt von der freien Landschaft aus zur vorhandenen Bebauung zu. Dies entspricht der Gelände- und Siedlungsstruktur und ermöglicht eine nach außen hin aufgelockerte Bebauung mit Blickbeziehung aus dem Baugebiet heraus und hinein. Harte Bebauungskanten und regelartige Gebäudestrukturen sollen an dieser exponierten Stelle im Stadt- und Landschaftsbild vermieden werden.

Der Grundstückszuschnitt und die Grundstücksgröße der geplanten Bebauung sind derart gewählt und planungsrechtlich festgesetzt, dass unter Beachtung der Geländestruktur eine angemessene Grundstücksparzellierung vorgenommen werden kann und soll. Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen sind in Verbindung mit dem inneren Erschließungssystem derart gewählt, dass die Gebäudestellung unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten sowie aufgrund der Lage des Baugrundstückes zur Himmelsrichtung flexibel und nach den Wünschen der jeweiligen Bauherren weitgehend frei gewählt werden kann.

Dadurch soll zugleich eine geschlossen wirkende Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes vermieden werden. Eine Ausnahme hiervon bildet der südliche Planbereich (Teilgebiete WR1, WR 2a + 2b). Hier wird die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper parallel zu den Höhenlinien festgesetzt in Anpassung und Fortentwicklung der Zeilenbebauung der südöstlichen Randbebauung der „Stettiner Straße“. Diese Maßnahme erfolgt insbesondere zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Neugestaltung des Stadtrandes.

Zum Schutz und zur Entwicklung des Südhanges wurde die geplante Wohnbebauung so plaziert und baulich begrenzt, dass mögliche Beeinträchtigungen des schützenswerten Landschaftselementes weitestgehend vermieden werden können und die Nutzung auf den Baugrundstücken weitestgehend uneingeschränkt möglich ist. Zur nachhaltigen Sicherung des Hangbereiches und der im südlichen Teilbereich festgesetzten Ausgleichsfläche wird den privaten Baugrundstücksflächen eine private Grünfläche mit naturnahen Entwicklungszielen als Pufferung vorgelagert.

Innerhalb des Plangebietes werden zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes grünordnerische Maßnahmen (Anlage von Heckenpflanzungen, Einzelbäume auf den privaten Grundstücksflächen, Straßenbaumpflanzungen und Gehölzpflanzungen) vorgenommen, so dass eine sich den innerörtlichen Gegebenheiten möglichst harmonisch einfügende Wohnbebauung als neuer Ortsrand der Stadt Kappeln entstehen kann.

Das beschlossene städtebauliche Konzept als Grundlage für den nunmehr als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 45 mit landschaftsplanerischem Fachbeitrag verbindet nach Auffassung der Stadtvertretung somit die orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen mit den erschließungstechnischen Erfordernissen innerhalb eines optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden kann und nach Auffassung der Stadtvertretung in der vorgelegten Fassung genehmigungsfähig sein sollte.

#### **5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB'98)**

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als reine und allgemeine Wohngebiete (WR / WA) festgesetzt. Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets sowie zum Erhalt des Ortsbildes werden für die allgemeinen Wohngebiete Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, Anlage für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig.

In Verbindung mit einer grundstücksbezogenen „Einzelbaukörper - Festsetzung“ und einer gestaffelten Mindestgrundstücksgröße wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend der städtebaulichen Konzeption und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Wohnbebauung im Anschluss an die vorhandene Bebauung westlich „Stettiner Straße“ gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird grundstücksbezogen für die Einzelhausbebauung durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) und für die mögliche Doppelhaus- und Reihenhausbauung durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, durch die Mindestgrundstücksgröße und durch die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB'98 qualifiziert bestimmt.

Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (zuzüglich einer Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen von 90 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> gestaffelt gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) wird zur Eingriffsminimierung überwiegend als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt. Nur für die Teilgebiete WR3 und WA3, in denen sowohl Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser bzw. Hausgruppen planungsrechtlich festgesetzt sind, wird eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,35 festgesetzt. In Abhängigkeit zu der Mindestgrundstücksgröße kann somit eine verdichtete Bauweise vermieden und zugleich flexibel gehalten werden.

Im Hinblick auf die bekannte Problematik der „Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser“ hat die Stadtvertretung in dem nunmehr als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Festsetzungen derart aufgenommen, dass einerseits für alle Teilgebiete eine Mindestgrundstücksgröße eingehalten werden muß und andererseits für begrenzte Bereiche eine Doppelhaus- und Reihenhausbauung möglich ist. Diese Festsetzungen stehen in inhaltlicher Verbindung mit den Festsetzungen zur Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden, so dass mit den gewählten Festsetzungen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes nach heutiger Einschätzung hinreichend und zugleich ausreichend planungsrechtlich gesichert ist.

Eine sogenannte „Teilungssatzung“ nach § 19 Abs. 2 BauGB'98, nach der die Teilung eines Grundstückes dem gemeindlichen Einvernehmen bedarf, ist aufgrund der vorgenannten Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung nach Auffassung der Stadtvertretung nicht erforderlich.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude stellen zwar ein hohes Maß an Regeldichte und somit auch an Einschränkungen für den privaten Bauherrn dar, schützen aber die Stadt Kappeln und letztendlich auch alle Beteiligten (Neubürger) vor ungewünschten und problematischen Nachverdichtungen bzw. einer später steigenden Bebauungsdichte.

Dies geschieht zum Schutz und zur Neugestaltung des Stadtbildes, zur Wahrung der vorhandenen Siedlungsstruktur und insbesondere zur Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets.

Im Sinne des „Einfügen“ in die benachbarte Bebauungsstruktur werden für die Teilgebiete örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. max. Wand- und Firsthöhen, Dachform, Dachneigung usw.) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze, Einfriedungen, Baum- und Gehölzpflanzungen) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zur Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden seitens des Kreises Schleswig - Flensburg, Kreis- und Regionalentwicklung, Hinweise die Höhe baulicher Anlagen und die äußere Gestaltung der privaten Freiflächen betreffend vorgebracht, mit denen sich die städtischen Gremien im Rahmen ihrer gemeindlichen Gesamtabwägung intensiv mit auseinander gesetzt haben.

Die Hinweise des Kreisbauamtes die Sockel-, Wand- und Firsthöhen betreffend wurden dahingehend berücksichtigt, dass mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan nunmehr eine Sockelhöhe grundsätzlich entfallen ist, um die Hanglage auch für das Untergeschoss, nicht als Vollgeschoss, nach Süden ausgerichtet voll nutzen zu können und die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ihren unteren Bezugspunkt auf die geplante Grundstückszuwegung in Gebäude- mitte erhalten. Hierdurch soll eine nachprüfbar und der jeweiligen Geländesituation entsprechende Höhenfestsetzung gegeben sein.

#### **6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 + Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB'98)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Stettiner Straße“ ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der Bilanzierung im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages verbunden (siehe Anlage der Begründung). Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der Landschaftsplanung und eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages unter Nutzung vorhandener Informationen aus der Landschaftsplanung wurden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für die verbindliche Bauleitplanung Zielvorstellungen vorgegeben, die durch den nunmehr als Satzung Bebauungsplan Nr. 45 wie folgt konkretisiert festgesetzt werden:

- Einbindung des Wohngebiets in die vorhandene Bebauungsstruktur
- Einfügung aller baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Stadt- und Landschaftsbild
- Bereitstellung und Sicherung einer Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes und Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen in einer Flächengröße von 2.000 m<sup>2</sup> mit dem Entwicklungsziel eines Trockenhanges in Südlage mit Gehölzstrukturen als Sukzessionsfläche
- Maßnahmen zur Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes durch Anlage von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen und von Straßebäumen und Gehölzstrukturen innerhalb der inneren Erschließungsflächen und auf den privaten Grünflächen
- Bereicherung und Aufwertung des Wohngebiets durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Festsetzung eines flächenbezogenen Anpflanzungsgebots für Laubbäume bzw. Obstbäume zur Aufwertung der örtlichen Siedlungsstruktur und zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Plangebiets
- Anlage einer ebenerdigen Strauchpflanzung als Hecke mit Einzelgehölzen auf den privaten Grundstücken zur Neugestaltung des westlichen Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine wesentliche Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO bereits im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes
- Minimierung der Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild durch Vorgaben für die äußere Gestalt baulicher Anlagen nach § 92 LBO

Als Empfehlungen für den privaten Grundstückseigentümer werden als weitere Maßnahmen der Eingriffsminimierung folgende Hinweise gegeben:

- Auffangen und Wiederverwendung von unbelastetem Dachflächenwasser auf den Grundstücken
- Fassadenbegrünungen und Begrünungen von Nebenanlagen (z.B. Garage, Carport) sowie Anlage von lebenden Laubholzhecken sind als zusätzliche grüngestalterische Maßnahmen wünschenswert.

Nach § 8a BNatSchG'98 sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB'98 abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 8 BNatSchG'98 in der gemeindlichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB'98 nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB'98 erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine vollständige Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 8 BNatSchG'98 Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Eine Zuordnung dieser Ausgleichsfläche zur Refinanzierung der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen können die verlorengegangenen Leistungen des Naturhaushalts nicht im naturwissenschaftlichen Sinne ausgeglichen oder ersetzt werden. Vielmehr handelt es sich um eine Kompensierung der örtlichen Schäden durch Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor Ort des Eingriffs.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB'98 und nach § 92 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Beschränkung von Nutzungen von nicht der Gemeinde gehörenden Grundstücken durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele und Belange einer städtebaulich geordneten Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB'98 zu verwirklichen.

In den jeweiligen Bauanträgen / Bauanzeigen ist nachzuweisen, dass die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt auch für die grünordnerischen Festsetzungen.

Die in dem Bebauungsplan Nr. 45 „An der Stettiner Straße“ innerhalb des Plangebiets planzeichnerisch und textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen reichen aus, die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung vollständig auszugleichen.

Die innerhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB'98 in der erforderlich werdenden Flächengröße den privaten Grundstücksflächen und den Verkehrsflächen als Eingriffsverursacher zugeordnet. Die Umsetzung der Kompensations- und Eingrünungsmaßnahmen wird durch den Erschließungsträger durchgeführt und durch vertragliche Regelungen mit der Stadt Kappeln mittels eines städtebaulichen Vertrages für den Naturschutz gesichert. Die Ausgleichsfläche ist durch Eintragung in das Grundbuch für den Naturschutz zu sichern. Dabei sollte aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht daraufhin gewirkt werden, dass die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen bereitgestellt und angelegt werden.

Der durch den Bebauungsplan Nr. 45 ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild erfordert insgesamt Kompensationsmaßnahmen, die auf Grundlage einer Kostenschätzung im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages (Stand vom 07.06.2000) voraussichtlich Kosten von netto ca. DM 16.900,- verursachen werden. Die Kostenschätzung beinhaltet alle Kosten für Maßnahmen, die Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Flächen im Sinne des Bebauungsplanes sind.

Kosten des Grunderwerbs für die Ausgleichsfläche, der Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenbereich, der Maßnahmen im privaten Bereich sowie gestalterische Maßnahmen zur Begrünung der Grundstücke sind den oben genannten Kosten hinzuzurechnen.

## 7. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Stettiner Straße“ als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden. Ein Ausbau der „Stettiner Straße“ im Zuge der Realisierung des geplanten Wohngebietes ist ausschließlich im Bereich der neuen Anbindung der Erschließungsstraße an die „Stettiner Straße“ erforderlich, wobei auch der Randbereich des durch die Straßenbaumaßnahmen in Anspruch genommene Teilbereich des städtischen Spielplatzes durch den Erschließungsträger neu gestaltet werden soll. Einzelheiten hierzu werden im Erschließungsvertrag zwischen den Vertragsparteien geregelt. Im Rahmen der Plangebietserschließung sollte eine Aufwertung des Straßenraumbildes der „Stettiner Straße“ im Bereich des Spielplatzes durch Baumpflanzungen angestrebt werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt aus ortsstrukturellen Gründen und der Begrenztheit des Plangebiets als Stichstraßensystem mit einer ausreichend dimensionierten Wendemöglichkeit ( $r = 11,0 \text{ m}$ ) im Norden des geplanten Wohngebietes. Da eine Bebauung der Grundstücksfläche der „Gärtnerei Koch“ für die Stadtvertretung zur Zeit nicht absehbar ist, in der Flächennutzungsplanung jedoch mittelfristig als Planungsziel der Stadt dargestellt ist, wird im Plangebiet zunächst eine Wendeanlage vorgesehen, die eine ordnungsgemäße Müllentsor-

gung gewährleisten kann. Die Lage der inneren Erschließungsstraße ist derart gewählt, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung des Wohngebietes nach Norden mit Anschluss an die „Königsberger Straße“ angebunden werden kann bzw. dann im nördlichen Bereich eine Wendeplatzanlage erhält und die jetzt vorgesehene Wendeanlage zugunsten des Teilgebietes WA1 zurück gebaut werden oder als zusätzliche Parkplatzflächen genutzt werden könnte.

Somit behält sich die Stadtvertretung für die weitere Überplanung des nördlichen Teilbereiches alle Optionen offen, die dann zu gegebener Zeit auch mit den Altanliegern der „Königsberger Straße“ frühzeitig zu erörtern wären.

Dem Charakter der angrenzenden Bebauung und der Stadtstruktur entsprechend werden die inneren Erschließungsflächen auf Anregung und in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Schleswig - Flensburg als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, „Tempo 30-Zonen“, planzeichnerisch festgesetzt. In Rückabstimmung mit der Verkehrsbehörde wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens festgestellt und durch die Stadtvertretung mit der Satzung beschlossen, dass aus verkehrsplanerischer Sicht in diesem Planungsfall die Integration des neuen Wohnbaugebietes in die schon vorhandene „Tempo 30-Zone“ (insgesamt in Dothmark) am sinnvollsten ist. Mit Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereiches als „Spielstraße“ läge nach Ansicht der Verkehrsbehörde durchaus ein Argument vor, ähnlich gestaltete Straßenzüge in Dothmark ebenfalls zu verkehrsberuhigten Bereichen als „Spielstraßen“ umzuwidmen. Dies würde jedoch dann aber Umbaumaßnahmen und entsprechende Kosten verursachen, die nach Auffassung der Stadtvertretung gegenüber der heutigen Verkehrssituation unverhältnismäßig wären. Da sich das Plangebiet mit der inneren Erschließung in die Ausbaumerkmale der anliegenden Straßen innerhalb der „Tempo 30-Zone“ in Dothmark angleicht, wurde mit dem Satzungsbeschluss auf eine Ausweisung einer „Spielstraße“ verzichtet.

Zur Durchsetzung der angestrebten Geschwindigkeitsminderung in Wohngebieten („Tempo 30-Zone“) wird eine Reduzierung des Straßenprofils auf die Mindestanforderungen der EAE 85/95 vorgenommen (vgl. hierzu Straßenquerschnitt auf der Planzeichnung). Unterstützend hierzu wirkt die geschwungene Straßenführung in Verbindung mit der platzartigen Aufweitung am Ende des Wohngebietes und einer einseitigen Straßenbaumpflanzung mit integriertem Parkstreifen. Das in einer 2. Bautiefe befindliche Baugrundstück wird über eine sogenannte „Pfeifenstielzufahrt“ an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden.

Zudem können bei der Oberflächengestaltung der Erschließungsstraße und der Wendeplatzanlage durch eine durchdachte Material- und Farbauswahl besondere Verkehrsführungen, Platzbereiche und Verkehrsabläufe besonders betont werden.

Die in Aussicht genommenen privaten Grundstücke erhalten als planungsrechtliche Festsetzung jeweils nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,5 m.

Somit kann die Anzahl von Einzelzufahrten auf ein Minimum reduziert werden und steht in Verbindung mit den in den Verkehrsflächen festgesetzten öffentlichen Parkflächen und Baumpflanzungen. Die Standorte und die Lage der Flächen sind in der nachgeordneten Erschließungsplanung konkretisiert worden.

Innerhalb des Straßenprofils der Erschließungsstraße sind in dem begleitenden Grünstreifen Parkplätze entsprechend der nachgeordneten Erschließungsplanung nachgewiesen. Die dargestellte Anzahl an öffentlichen Parkplätzen reicht nach heutiger Einschätzung der Gemeindevertretung und nach Erfahrungswerten aus anderen Bereichen im Stadtgebiet durchaus auch zukünftig aus. Da mit dem Stellplatzerlass vom Oktober 1995 die bisherigen Regelungen zum ruhenden Verkehr (auch in der Bauleitplanung) aufgehoben worden sind, bezieht sich die Stadtvertretung zu ihrer Entscheidung auf Erfahrungen vor Ort, da keine öffentlichen Belange hierdurch berührt scheinen und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine Bedenken geltend gemacht worden sind.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatzerlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Aus ortsplanerischen und landschaftspflegerischen Gründen ist darauf zu achten, dass diese nicht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen errichtet werden. Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen, gestaffelt von 90 m<sup>2</sup> bis von 150 m<sup>2</sup>, die eine Unterbringung der privaten Stellplätze in der Vorgarten- und/oder Gebäudezone aufgrund der Flächenbegrenzung eigentlich aus sich heraus erfordert, obliegt dem Nachweis im jeweiligen Bauantrag.

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

#### **8. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB'98)**

Das Plangebiet liegt im Südosten zu dem vorhandenen Bolzplatz im Nordwesten. Vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde gutachterlich die Verträglichkeit von der geplanten Wohnbebauung mit dem Bolzplatz nachgewiesen (siehe Anlage der Begründung).

Für das Plangebiet ist von keinen wesentlichen Einschränkungen der Baugrundstücke auszugehen. Die überbaubaren Flächen des nördlichsten Teilgebietes (WA1) innerhalb des Plangeltungsbereiches nimmt auf die gutachterlichen Ausführungen Rücksicht und orientiert sich mit dem Gebäude selbst und den Frei- und Gartenflächen zudem nach Süden (vom Bolzplatz weg und im Eigenschatten des Gebäudes).

Ein weiteres Heranrücken von Wohnbebauung an den Bolzplatz ist grundsätzlich nur mit Veränderungen in der Lage und Größe des Bolzplatzes bzw. in den Betriebszeiten des Bolzplatzes möglich oder kann durch Freihaltung von Flächen auf dem Gelände der „Gärtnerei Koch“ erreicht werden. Dies steht jedoch zur Zeit nicht zur Diskussion und ist somit auch nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

## **9. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB'98)**

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Stettiner Straße“ angeschlossen.

### **9.1 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des häuslichen Abwassers erfolgt zentral durch die Abwasserentsorgung Kappeln GmbH (AKG) mit Abgabe an den Hauptsammler in der Stettiner Straße zur Kläranlage. Das vorhandene Leistungsnetz, die jeweiligen baulichen Anlagen sowie die Kläranlage sind ausreichend dimensioniert. Alle Grundstücke sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

Die Entwässerungsplanung ist vor Erschließungsbeginn durch das beauftragte Ing.- Büro zur Abstimmung vorzulegen. Seitens der Abwasserentsorgung Kappeln wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen SW- und RW-Schächte in der Kreuzung „Breslauer Straße“ / „Stettiner Straße“ zu erneuern sind.

### **9.2 Frischwasserversorgung**

Das Plangebiet wird an die Frischwasserversorgung der Städtischen Betriebe der Stadt Kappeln (in der „Stettiner Straße“) mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Die Planung für die Wasserversorgung sind durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der Erschließungsplanung dem Wasserwerk Kappeln rechtzeitig zur Abstimmung vorzulegen.

### **9.3 Regenwasserbeseitigung**

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird, soweit es nicht direkt am Ort des Niederschlags versickern kann, in das zentrale Netz der AKG in der „Stettiner Straße“ eingeleitet.

Die Planung ist, wie unter Punkt 9.1 bereits ausgeführt, mit der AKG unter den vorgenannten Rahmenbedingungen frühzeitig abzustimmen.

#### 9.4 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen der Telekom AG in der „Stettiner Straße“.

#### 9.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die SCHLESWAG AG (Niederlassung Jarplund - Weding) das Stadtgebiet von Kappeln mit Strom. Die vorhandenen Leitungen zur elektrischen Versorgung des Plangebiets liegen in der „Stettiner Straße“.

#### 9.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die SCHLESWAG AG (Niederlassung Jarplund - Weding) das Stadtgebiet von Kappeln mit Gas.

Bei Durchführung der Erschließungsarbeiten ist die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der SCHLESWAG AG zu beachten.

#### 9.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Schleswig - Flensburg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfallentsorgung wird von der Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig - Flensburg mbH (asf) abgewickelt.

#### 10. Brandschutz

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

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die herzustellende Wasserversorgung der Städtischen Betriebe der Stadt Kappeln. Im Bedarfsfall erfolgt eine Entnahme in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen aus der nahe gelegenen Schlei.

**11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenschätzung**

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung in der „Stettiner Straße“ vorhanden. Zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen für die inneren Erschließungsflächen werden im Rahmen der Erschließungsplanung nachgewiesen und durch den Erschließungsträger hergestellt und der Stadt Kappeln ordnungsgemäß übergeben.

**Kostenschätzung (vom 16.06.2000) :**

Kanalisation	DM	196.000,-
Straßen, Wege	DM	142.000,-
Beleuchtung	DM	15.000,-
Wasserversorgung	DM	25.000,-
Straßenbäume und Grün	DM	<u>17.000,-</u>
Zwischensumme	DM	395.000,-
zuzügl. ca. 5% Sicherheit / Unvorhergesehenes	DM	20.000,-
zuzügl. Gemeinkosten	DM	<u>65.000,-</u>
<b>Gesamtkosten Erschließung</b>	<b>DM</b>	<b><u>480.000,-</u></b>

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Widmung erforderlich.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 13.12.2000 gebilligt.

Kappeln, den 26.01.2001

1 . Ausfertigung



(Rust)  
- Bürgermeister -