

# **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 59 der Stadt Kappeln**

## **„ehemaliger Brückenkopf auf Ellenberger Seite“**

**(Bebauungsplan der Innenentwicklung, nach § 13a BauGB)**



## **Planbegründung**

**Bearbeitungsstand 10.05.2010**

### **Vorhabenträger**

Schleibrücken Immobilien GmbH  
Eckernförder Straße 1  
24376 Kappeln

### **Bearbeitung**

Projektentwicklung HARM GmbH & Co. KG  
Fontanestraße 8  
17192 Waren (Müritz)

unter Mitwirkung von:

ÖKOB Projektierungsbüro  
Prof. Dr. Volker Rudolph  
Poststraße 6, 16341 Panketal

## Inhaltsverzeichnis

|       |                                                                                                             |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|       | Deckblatt                                                                                                   | 1  |
|       | Inhaltsverzeichnis                                                                                          | 2  |
| 1.    | Allgemeine Grundlagen                                                                                       | 3  |
| 1.1   | Rechtsgrundlagen und gutachterliche Grundlagen                                                              | 3  |
| 1.2   | Veranlassung und Ziel der Planung                                                                           | 3  |
| 1.2.1 | Aufstellungsbeschluss und beteiligte Grundstücke                                                            | 3  |
| 1.2.2 | Planungsanlass bzw. –erfordernis                                                                            | 4  |
| 1.2.3 | Ziel des Bebauungsplanes                                                                                    | 4  |
| 1.3   | Ausgangssituation                                                                                           | 4  |
| 1.3.1 | Lage im Stadtgebiet                                                                                         | 4  |
| 1.3.2 | Bestandsbeschreibung                                                                                        | 5  |
| 1.3.3 | Topografie und Geologie                                                                                     | 8  |
| 1.3.4 | Bodenordnung                                                                                                | 8  |
| 1.3.5 | Standortalternativen                                                                                        | 8  |
| 1.3.6 | Verfahrensstand                                                                                             | 8  |
| 2.    | Planungsvorhaben                                                                                            | 9  |
| 2.1   | Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln                                                                       | 9  |
| 2.2   | Planungsrechtliche Ausgangslage                                                                             | 9  |
| 3.    | Beschreibung und Begründung des Vorhabens                                                                   | 9  |
| 4.    | Festsetzungen und Begründung                                                                                | 10 |
| 4.1   | Zu Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1), Nr. 1 BauGB                                                  | 10 |
| 4.2   | Zur Bauweise, § 9 (1), Nr. 2 BauGB                                                                          | 11 |
| 4.3   | Zu den örtlichen Bauvorschriften, § 84 (3) LBO SH                                                           | 11 |
| 4.4   | Zu den Verkehrsflächen, § 9 (1), Nr. 11 BauGB                                                               | 11 |
| 4.5   | Zum Immissionsschutz                                                                                        | 12 |
| 4.6   | naturschutzrechtliche Festsetzungen                                                                         | 14 |
| 5.    | Infrastruktur, Ver- und Entsorgung                                                                          | 15 |
| 5.1   | Autoverkehr                                                                                                 | 15 |
| 5.1.1 | fließender Verkehr                                                                                          | 15 |
| 5.1.2 | ruhender Verkehr                                                                                            | 15 |
| 5.2   | Radverkehr                                                                                                  | 16 |
| 5.3   | Immissionsschutz                                                                                            | 16 |
| 5.4   | Trinkwasserversorgung                                                                                       | 17 |
| 5.5   | Abwasserentsorgung                                                                                          | 17 |
| 5.6   | Elektroversorgung                                                                                           | 17 |
| 5.7   | Gasversorgung                                                                                               | 17 |
| 5.8   | Abfallentsorgung                                                                                            | 17 |
| 5.9   | Löschwasserversorgung                                                                                       | 17 |
| 5.10  | Denkmalschutz                                                                                               | 17 |
| 5.11  | Altlasten                                                                                                   | 18 |
| 5.12  | Hochwasserschutz                                                                                            | 18 |
| 5.13  | Einschränkungen und Bauverbote                                                                              | 18 |
| 6.    | Kapazitäten und Kennzahlen                                                                                  | 19 |
| 7.    | Sonstiges                                                                                                   | 19 |
| 7.1   | Kosten und Finanzierung                                                                                     | 19 |
| 7.2   | nachrichtlich übernommene Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange | 19 |
| 8.    | Naturschutzrechtliche Betrachtung zum Planvorhaben                                                          | 22 |
| 8.1   | Biotopkartierung                                                                                            | 22 |
| 8.2   | Auswertung und Festsetzungen                                                                                | 24 |

## 1. Allgemeine Grundlagen

### 1.1 Rechtsgrundlagen und gutachterliche Grundlagen

Die planungsrechtlichen Grundlagen ergeben sich aus den rahmengebenden Gesetzen und Verordnungen, hier:

- Raumordnungsgesetz ROG vom 18.08.1997, zuletzt geändert 22.12.2008
- Baugesetzbuch Bau GB vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 31.07.2009
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22.01.2009
- Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998
- Regionalplan für den Planungsraum V, Schleswig-Holstein Nord, Neufassung 2002
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz UVPG vom 22.12.2008
- Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein vom 01.03.2010
- Landeswassergesetz Schleswig-Holstein vom 11.02.2008

Darüber hinaus gab der Kreientwicklungsplan Schleswig-Flensburg 1997 – 2000 Anregungen zur Projektentwicklung.

Über die Rechtsgrundlagen hinaus fanden folgende Gutachten besondere Beachtung:

- Tourismusgutachten Schleswig-Holstein, R. Berger 2006
- Handlungskonzept für die Neuausrichtung des Tourismus in Schleswig-Holstein, Juli 2006

### 1.2 Veranlassung und Ziel der Planung

#### 1.2.1 Aufstellungsbeschluss und beteiligte Grundstücke

Der Aufstellungsbeschluss datiert mit dem 18.04.2007. Tabelle 1, benennt die beteiligten Grundstücke einschließlich der im Dezember 2009 vorgenommenen Geltungsbereichserweiterung.

| Flurstück | Gemarkung | Flur | Größe in m <sup>2</sup> | Bemerkung                    |
|-----------|-----------|------|-------------------------|------------------------------|
| 46/3      | Loitmark  | 3    | 1.871                   |                              |
| 105/6     | Loitmark  | 3    | 457                     |                              |
| 106       | Loitmark  | 3    | 309                     |                              |
| 108       | Loitmark  | 3    | 2.739                   | anteilig Eckernförder Straße |
| 109       | Loitmark  | 3    | 369                     | Uferstreifen                 |
| 115       | Loitmark  | 3    | 1.381                   | anteilig Wasserfläche Schlei |
| 74        | Loitmark  | 5    | 56                      | anteilig Eckernförder Straße |
| 75        | Loitmark  | 5    | 4                       | anteilig Eckernförder Straße |
| 81        | Loitmark  | 5    | 395                     |                              |

|    |          |   |       |                              |
|----|----------|---|-------|------------------------------|
| 83 | Loitmark | 5 | 2.078 |                              |
| 84 | Loitmark | 5 | 146   | Straßenwendehammer           |
| 85 | Loitmark | 5 | 639   |                              |
| 87 | Loitmark | 5 | 821   |                              |
| 88 | Loitmark | 5 | 110   | anteilig Wasserfläche Schlei |
| 90 | Loitmark | 5 | 8     |                              |

Tabelle 1, Grundstücksbeteiligung (Quelle ÖbVI Nebel, Schleswig, Januar 2010)

## 1.2.2 Planungsanlass bzw. –erfordernis

Die Stadt beabsichtigt, die Erneuerung des in die Jahre gekommenen Hotel-Restaurants „Zur Schleibrücke“ in gegenüber dem derzeitigen Bestand erweitertem Maß der baulichen Nutzung zuzulassen und dafür den Rahmen festzusetzen. Dabei ist vorgesehen, dass der künftige Baukörper die Funktion des zu früherem Zeitpunkt im Plangeltungsbereich konzipierten Präsentationspavillons mit übernimmt und diesen dadurch dauerhaft entbehrlich macht. Beabsichtigt sind zudem Ordnungsmaßnahmen im Plangebiet, insbesondere auf den Verkehrs- und Stellplatzflächen.

## 1.2.3 Ziel des Bebauungsplanes

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht auf der Grundlage der unter 1.2.2 genannten Erfordernisse in der geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem durch seine Lage im Stadtgebiet begünstigten Teilgebiet. Neben der Festsetzung des städtebaulichen Rahmens für die Erneuerung des Hotel-Restaurants „Zur Schleibrücke“ wird die künftige Art der Nutzung in den nicht baulich zu nutzenden Plangebietsteilen klargestellt und verbindlich festgesetzt.

## 1.3 Ausgangssituation

### 1.3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Randlage zum historischen Stadtkern von Kappeln und ist mit diesem über die neue Schleibrücke unmittelbar verbunden.

Es ist durch die Uferlage zur Schlei und die Brückenkopfsituation der neuen Brücke, sowie die Rudimente des Brückenkopfes der vormaligen Schleibrücke geprägt.

Regelmäßig ragt der Fahrzeugstau bei Öffnung der Klappbrücke bis an das Plangebiet heran und darüber hinaus.

Betroffen sind durch die Planung Flurstücke der Fluren 3 und 5 der Gemarkung Loitmark, siehe auch Tabelle 1.

Zur Verdeutlichung der Lage im Stadtgebiet zeigt Bild 1 den Geltungsbereich im Umfeld des östlichen Brückenkopfes.

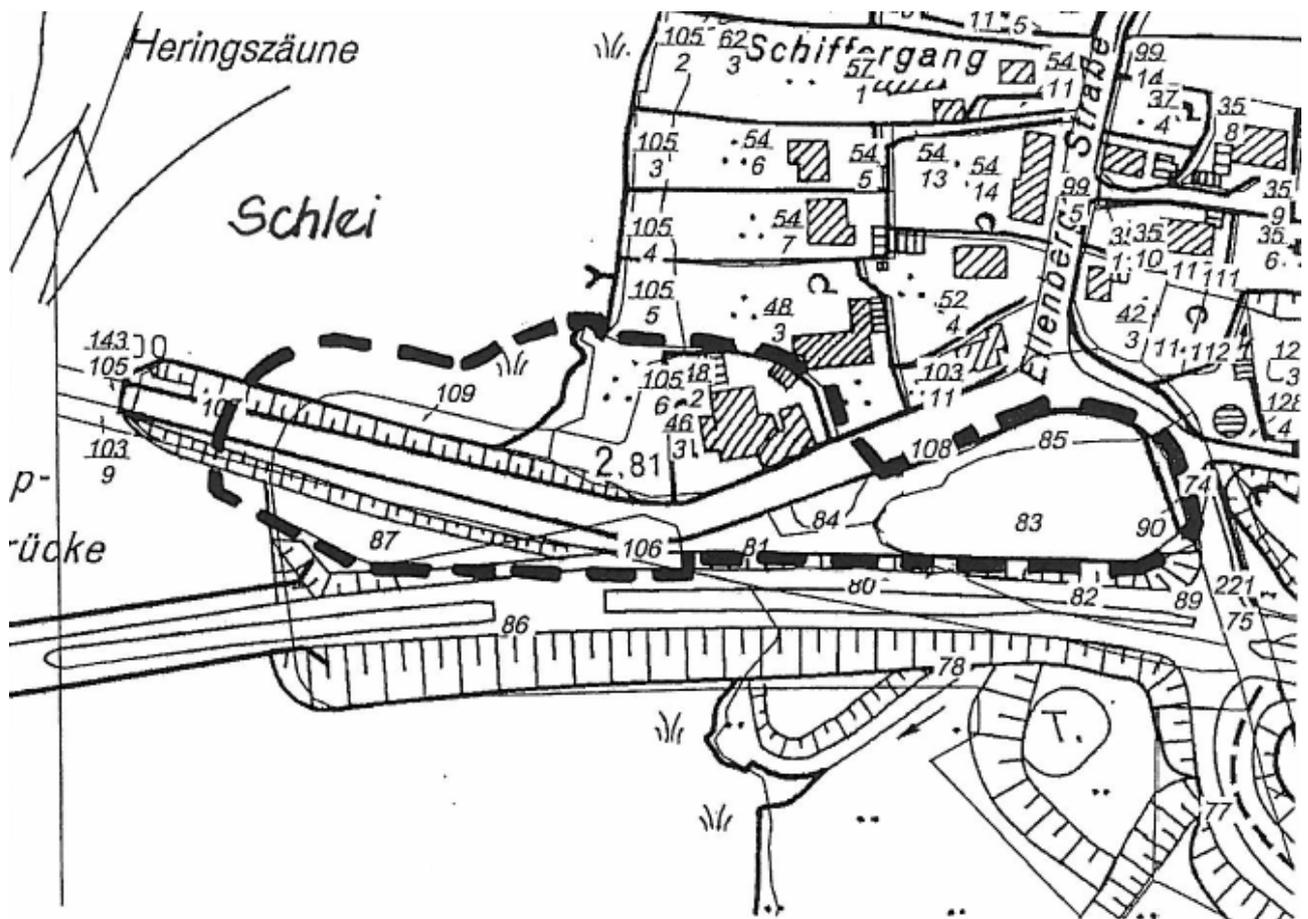


Bild 1 Geltungsbereich, dargestellt auf der Grundlage des Übersichtsplanes zum Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 59 der Stadt Kappeln vom 18.04.2007, präzisiert in der Bauausschusssitzung am 21.05.2007

### 1.3.2 Bestandsbeschreibung

Wesentliche Teile des Geltungsbereiches sind Grünanlagen, insbesondere im Bereich des Brückenkopfes der alten Schleibrücke bis an den neuen Brückenkopf heran. Westwärts besteht vom Plangebiet aus freier Blick über die Schlei mit den in diesem Bereich noch erhaltenen Heringszäunen auf die Altstadtsilhouette von Kappeln



Bild 2, Blick auf die unmittelbar an das Plangebiet anschließende Schleibrücke



Bild 3, Blick über die Schlei auf den Stadtkern von Kappeln

Einzig bauliche Anlage im Plangeltungsbereich ist das Hotel-Restaurant „Zur Schleibrücke“.



Bild 4, Gartenseite des Restaurants



Bild 5, straßenseitiger Eingang

Die über Jahrzehnte hinweg gewachsene und nach Erfordernis und Möglichkeit erweiterte Struktur ist längst nicht mehr zeitgemäß und vor allem im rückwärtigen Bereich deutlich ablesbar.



Bild 6, Restauranthof



Bild 7, planasbestbekleideter rückwärtiger Gebäudegiebel

Das Umfeld des Hotel-Restaurant-Cafes wird in der Örtlichkeit durch gut in Stand befindliche Wohnanwesen geprägt.



Bild 8, benachbartes Wohnhaus



Bild 9, Benachbartes Wohnhaus



Bild 10, Blick in die Ellenberger Straße



Bild 11, angrenzendes Cafe Obstgarten

Etwa ein Drittel des Plangeltungsbereiches wird durch einen der exponierten Lage des Gebietes in keiner Weise entsprechenden ungeordneten Stellplatzbereich und Abstellplatz eingenommen.



Bilder 12-15, für Stellplätze genutzte Freifläche im östlichen Teil des Plangebietes

Dieses Areal erscheint den Planungsbeteiligten in besonders hohem Maße neuordnungsbedürftig.

Etwa ein Fünftel der Plangebietsgrenze bildet das Schleiufer mit größtenteils überformter Uferausbildung (ehemaliger Brückenkopf) und einer bestehenden Slipanlage, aber auch einem recht tiefen Schilfgelege vor dem Flurstück 105/6, das durch die Planung jedoch in keiner Weise berührt wird.



Bild 16, vorgelagerte Schilfzone zur Schlei hin mit angrenzender kleiner Bootsliegende

Das hohe Potential des Standortes für die beabsichtigte bauliche Nutzung ergibt sich insbesondere aus der Blickbeziehung auf die Altstadtssilhouette und der guten verkehrlichen Anbindung mit ausreichender Flächenverfügbarkeit für Fahrzeugstellplätze.

### **1.3.3 Topografie und Geologie**

Die geografische Lage ist unter Punkt 1.3.1 bereits beschrieben worden.

Die Geomorphologie bewegt sich zwischen 0,00 m ü. NN im Bereich der Uferlinie und 3,5 m ü. NN am neuen Brückenkopf im Südwesten des Plangebietes, sowie an der im Nordosten gelegenen Straßenbegrenzungslinie der Eckernförder Straße im Einmündungsbereich der Ellenberger Straße. Damit befindet sich der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches unterhalb des höchsten gemessenen Wasserstandes vom 13.11.1872 mit ca. 3,21 m ü. NN und ist grundsätzlich hochwassergefährdet.

Im Oktober 2006 erfolgte eine Baugrundsondierung, die ergab, dass der anstehende Baugrund im gewässernahen Bereich ohne Spezialgründung nur bedingt tragfähig ist, hier ist mit erhöhten Gründungsaufwendungen zu rechnen.

### **1.3.4 Bodenordnung**

Das Eigentum an den betroffenen Grundstücken ist lückenlos bekannt und steht der Realisierung der beabsichtigten Entwicklung nicht entgegen.

### **1.3.5 Standortalternativen**

Die Bauleitplanung ist ausschließlich durch die Situation im Plangebiet begründet und stellt auf dessen geordnete städtebauliche Entwicklung ab. Insofern gibt es für das Vorhaben keine räumliche Alternative.

### **1.3.6 Verfahrensstand**

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| Aufstellungsbeschluss           | 18.04.2007   |
| präzisiert am                   | 21.05.2007   |
| frühzeitige Behördenbeteiligung | Oktober 2009 |
| frühzeitige Bürgerinformation   | 17.12.2009   |
| Entwurfsbilligungsbeschluss     | 22.02.2010   |
| Auslegungsbeschluss             | 22.02.2010   |
| Abwägungsbeschluss              | 05.02.2010   |
| Satzungsbeschluss               |              |

## **2. Planungsvorhaben**

### **2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln**

Mit der Art der vorgesehenen baulichen Nutzung folgt der B-Plan mit einer Mischung aus Gastronomie und Wohnen dem Entwicklungsgebot. Der Flächennutzungsplan weist den betroffenen Bereich als Mischfläche aus.

In den baulich nicht zu nutzenden Bereichen wird die im Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung – parkartig zu gestaltende öffentliche Grünfläche – weitgehend aufgenommen. Lediglich im östlichen Plangeltungsbereich beabsichtigt die Stadt Kappeln, das zwischenzeitlich allgemeinübliche PKW-Parken als künftige Nutzungsart zu festigen und festzusetzen.

Es ist vorgesehen, diese vergleichsweise geringe Abweichung im Rahmen einer künftigen Flächennutzungsplanänderung zu berichtigen, da eine eigenständige FNP-Änderung für diesen Sachverhalt nicht gerechtfertigt ist.

### **2.2 Planungsrechtliche Ausgangslage**

In den Jahren 1995 bis 1996 war das Plangebiet Teil eines Planfeststellungsverfahrens, dessen Ergebnisse in den Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln Eingang fanden und die bis zum heutigen Tag Gültigkeit haben. Das dadurch geschaffene Planungsrecht wird durch den B-Plan Nr. 59 der Stadt Kappeln größtenteils untersetzt und zum geringen Teil überlagert und bei Rechtskrafterlangung ersetzt.

## **3. Beschreibung und Begründung des Vorhabens**

Die Stadt Kappeln beabsichtigt, das Gebiet des Brückenkopfes der vormaligen Schleibrücke im Rahmen geordneter städtebaulicher Entwicklung einer verbindlichen Bauleitplanung zu unterziehen.

Darin sind Ordnungsmaßnahmen für das als Parkplatz genutzte Areal ebenso enthalten, wie die Festschreibung parkartig gestalteter Grünflächen und die Festsetzung des städtebaulichen Rahmens für die Neuordnung des Hotel-Restaurants „Zur Schleibrücke“.

Mit der hier vorgesehenen verbindlichen Bauleitplanung beabsichtigt die Stadt Kappeln, auch den Loitmarkseitigen Brückenkopf der stark stadtbildprägenden Schleibrücke an der städtischen Entwicklung angemessen teilhaben zu lassen und mit entsprechend dimensionierter Baumasse verbessert zum Maßstab des unmittelbar angrenzenden Stadtteils Ellenberg überzuleiten. Die traditionelle Art der Nutzung als Mischgebiet aus Wohn- und gewerblicher Nutzung soll dabei in Verbindung mit der privilegierten Sichtbeziehung auf den historischen Stadtkern von Kappeln über die Schlei hinweg beibehalten werden.

Nach diesbezüglichen Konsultationen mit dem Kreis und der UNB im Oktober 2009 wählt die Stadt Kappeln als Planungsträgerin das Instrument „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB. Sie trägt damit insbesondere dem Sachverhalt der Nachverdichtung in einem innerstädtischen zentrumsnahen Bereich des Stadtgebietes Rechnung. Die Größe des Plangebietes unterschreitet deutlich das Größenkriterium von 20.000m<sup>2</sup> nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB. Es werden keine Zulässigkeitsbegründungen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter §1(6) Nr.7, Buchstabe b) genannten Schutzgüter.

#### **4. Festsetzungen und Begründung** (Festsetzungswortlaut kursiv geschrieben)

##### **4.1 Zu Art und Maß der baulichen Nutzung, §9 (1), Nr. 1 BauGB**

Festgesetzt ist *Mi - Mischgebiet* gemäß §6 BauNVO.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Nutzung leitet sich aus dem Flächennutzungsplan her und wird durch den Bebauungsplan untersetzt und verfestigt. Damit wird der Lagegunst des Areals entsprochen, auf deren Grundlage sich in der Vergangenheit zwei gastronomische Einrichtungen (teils einschließlich Beherbergung) mit Erfolg etablierten. Die Stadt beabsichtigt die laut BauNVO zulässigen Nutzungsarten wie folgt einzuschränken.

nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe gem. §6 (2), Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gem. §6 (2), Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. §6 (2), Nr. 8 und (3) BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe
- sonstige Gewerbebetriebe

Den Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben begründet die Stadt mit der privilegierten Lage des Gebietes, dessen Anspruch diese Nutzungsarten nicht gerecht werden würden und mit der traditionellen Nutzung des Areals. Vergnügungsstätten widersprechen der Entwicklungsabsicht der Stadt insofern, dass diese insgesamt im Stadtzentrumsbereich, zudem auch der Plangeltungsbereich gerechnet wird, nicht vorgesehen sind.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben erfolgt als Ergebnis der Abwägung nach erfolgter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Begründung liegt in der vergleichsweise geringen Größe des Plangebietes im Zusammenhang mit der Lage im Stadtgebiet und der klaren funktionellen Entwicklungsabsicht der Stadt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgesetzt:

Für die Grundflächenzahl GRZ gilt die für Mischgebiete allgemeinübliche GRZ = 0,6. Insofern bedarf es hier keiner gesondert zu begründenden Festsetzung. Die demgemäß mögliche Verdichtung gegenüber dem derzeit vorhandenen Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Grundstücke wird durch die Besonderheit der unmittelbaren Zuordnung zum Brückenkopf, das verfügbare Stellplatzpotential und die unmittelbaren Nachbarschaft zu den tangierenden Straße als angemessen und gerechtfertigt erachtet.

- zulässige Vollgeschossanzahl III, siehe Nutzungsschablone

Mit der zuzulassenden Geschosszahl beabsichtigt die Stadt Kappeln eine angemessene Entwicklung des Maßes der baulichen Nutzung im betroffenen Gebiet zu ermöglichen. Sie beabsichtigt damit zudem eine verbesserte Überleitung zu der vom Standort und von der Brücke her in Sichtweite befindlichen 3-geschossigen und vergleichsweise massiven Bebauung Ellenbergs hin.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung setzt die Stadt Kappeln zudem die maximal zulässige Gebäudehöhe (innerhalb der Nutzungsschablone) in der Planzeichnung wie folgt fest:

|                                                                                              |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| - zulässige Gebäudehöhe allgemein                                                            | 14,50 m üNN |
| - zulässige Gebäudehöhe in einen untergeordneten, in der Planzeichnung dargestellten Bereich | 16,50 m üNN |

Mit der Begrenzung der Gebäudehöhe sichert die Stadt Kappeln die Verhältnismäßigkeit der künftigen Gebäudehöhe im Plangebiet gegenüber den Gebäudehöhen im Plangebietsumfeld. Sie sichert zudem in Verbindung mit den zwischen 30° und 45° geneigten Hauptdächern, dass das 3. Vollgeschoss lediglich ein ausbaubares Dachgeschoss sein kann und damit die optisch wirksame Zweigeschossigkeit.

Mit der Differenzierung der zulässigen Gebäudehöhe in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen ermöglicht die Stadt eine Betonung des Haupteingangsbereiches im Interesse der Gestaltung und Erkennbarkeit der Funktionen.

Ebenfalls im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung setzt die Stadt Kappeln die Höhe der Erdgeschossfußböden mit 3,50 m bis 4,20 m üNN fest, siehe Nutzungsschablone.

Damit verhindert die Stadt die künftige Zuordnung unverhältnismäßiger Gebäudesockelhöhen als standortfremdes Gestaltungsmerkmal.

Mit der Zuordnung der Räume für den Daueraufenthalt von Menschen ab 3.50 m üNN trägt die Stadt dem Erfordernis des Hochwasserschutzes Rechnung. Die Differenz zwischen 3,50 m und 4,20 m gewährleistet funktionell unterschiedliche Erdgeschosshöhen bei gegebenenfalls durchlaufender Erdgeschossdecke.

#### **4.2 Zur Bauweise, §9 (1), Nr. 2 BauGB**

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Bei der abweichenden Bauweise werden die Vorschriften der Offenen Bauweise festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Damit trägt die Stadt der geringen Größe der baulich nutzbaren Fläche im Plangebiet Rechnung und lässt ohne Zwang zur Grenzbebauung eine repräsentative bauliche Lösung zu.

#### **4.3 Zu den örtlichen Bauvorschriften, § 84 (3) LBO SH**

Die gestalterische Festsetzung zu den Dächern trifft die Stadt Kappeln (innerhalb der Nutzungsschablone) wie folgt:

Bei den geneigten Hauptdächern muss die Neigung zwischen 30° und 45° liegen. Anteilig sind für untergeordnete Bereiche von bis zu 15% auch Flachdächer zulässig.

Mit den genannten örtlichen Bauvorschriften, vor allem dem überwiegend geneigt auszuführenden Dächern, sichert die Stadt Kappeln den hier beabsichtigten Konsens zur umgebenden traditionellen Gestaltung.

Die westliche Mischgebietsabgrenzung folgt der Vorgabe des Flächennutzungsplanes und sichert die Durchgängigkeit der uferbegleitenden Grünzone.

#### **4.4 Zu den Verkehrsflächen, §9 (1), Nr. 11 BauGB**

Als Verkehrsflächen werden der Weg zur Slipanlage, die derzeit zum Parken genutzten Teilflächen und der im Plangebiet gelegene Teil der Eckernförder Straße festgesetzt.

allgemein zulässig sind:

- Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen
  - . öffentliche Parkfläche, sowie
  - . verkehrsberuhigte Bereiche
- ein Sanitärgebäude mit einer Grundfläche von bis zu 50 m<sup>2</sup>
- ein Informations-/ Kioskgebäude mit einer Grundfläche von bis zu 50 m<sup>2</sup>

Mit den Festsetzungen zu den Verkehrsflächen beabsichtigt die Stadt eine dauerhafte Neuordnung unter Berücksichtigung der Teilfunktionen

- . Erschließung der parkartig gestalteten Grünflächen
- . Stellplatzbedarf der baulichen Anlagen im Plangebiet
- . Stellplatzbedarf der benachbarten Gewerbebetriebe
- . Stellplatzbedarf aus der direkt angrenzenden Stauzone von der Klappbrücke her
- . Informations- und Sanitärbedarf aus der direkt angrenzenden Stauzone von der Klappbrücke her
- . geordnete Zuwegung der baulichen Anlagen, Grünanlagen und Stellplatzareale im Plangebiet

Zulässig sind im Bereich der Parkplatzfläche je ein eingeschossiges Sanitärgebäude und ein Informationsgebäude mit anteiliger Kioskfunktion. Damit beabsichtigt die Stadt die Schaffung eines hochwertigen Parkplatzes im Zusammenhang mit der Stausituation auf der das Plangebiet tangierenden B 203 mit der anschließenden Klappbrücke über die Schlei. Diese bis zu 50 m<sup>2</sup> großen Gebäude sind im Bebauungsplan nicht verortet, um angemessenen Planungsfreiraum für die Objektplanung des Stellplatzareals beizubehalten.

#### 4.5 Zum Immissionsschutz

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm wird für den Bereich des Mischgebietes innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 59 der Stadt Kappeln gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Dem genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel La | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) $R'_{w,res}$ |             |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------|
|                                | dB(A)                          | Wohnräume (dB(A))                                                         | Bürräume 2) |
| III                            | 61 – 65                        | 35                                                                        | 30          |

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III und höher gilt, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Zur Beurteilung der schallschutztechnischen Sachverhalte wurde vom autorisierten Sonderfachplanungsbüro LAIRMCONSULT eine Expertise eingeholt. Darin werden die zuvor wiedergegebenen Immissionsschutz-Festlegungen wie folgt begründet:

a) Allgemeines

Die Stadt Kappeln plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „ehemaliger Brückenkopf auf der Ellenberger Seite“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung maritimer Wohnnutzungen zu schaffen. Für den Plangeltungsbereich ist eine Ausweisung als Mischgebiet (MI) und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung geplant. Innerhalb des Mischgebietes ist die Ansiedlung einer Gastronomie mit Außenterrassen und Biergarten vorgesehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005 Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

b) Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen wurden die Beurteilungspegel auf Gewerbelärm an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags an der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereiches eingehalten werden.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb der Gastronomie mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung grundsätzlich verträglich sind.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten sowie die öffentlichen Parkplätze berücksichtigt.

Die Straßenverkehrsbelastungen und die maßgeblichen Lkw-Anteile auf den öffentlichen Straßen für den Prognosehorizont 2025/30 wurden aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 65 „Port Olpenitz“ der Stadt Kappeln entnommen. Weiterhin wurden die geplanten öffentlichen Parkflächen innerhalb des Plangebietes mit 75 Pkw-Parkplätzen und 5 Bus-Parkplätzen berücksichtigt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Zusammenfassen ist festzustellen, dass im Prognose-Planfall an der Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts teilweise überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden jedoch trotz Zunahme von bis zu etwa 6,7 dB(A) tags und 2,4 dB(A) nachts eingehalten.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) / 50 dB(A) tags / nachts sowie die Immissionsgrenzwerte von 64 / 54 dB(A) tags / nachts überwiegend eingehalten. Lediglich an einem Immissionsort kommt es in der Nacht zu einer Überschreitung des Immissionsgrenzwertes von 0,8 dB(A).

Im Bereich des geplanten Mischgebietes sind auf der südlichen Baugrenze Beurteilungspegel von bis zu 61,7 dB(A) tags und 54,7 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden überschritten. Die Immissionsgrenzwerte von 64 / 54 dB(A) tags / nachts werden im Mischgebiet eingehalten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden,

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Innerhalb des Plangebietes wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tage auf den Baugrenzen des Mischgebietes ab einem Abstand von bis zu ca. 17 m von der Eckernförder Straße (Abstand gemessen von der Straßenmitte) eingehalten. Der Tages-Beurteilungspegel von 63 dB(A) wird im gesamten Mischgebiet eingehalten.

Für die Baugrenzen des Mischgebietes ergibt sich aus dem Straßenverkehrslärm innerhalb des Plangeltungsbereiches Lärmpegelbereich III.

#### d) Gesamtlärm

Zusammenfassen ist festzustellen, dass der Verkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist. Lediglich im nahen Umfeld der gewerblich genutzten Gebiete sind maßgebende Anteile aus Gewerbelärm zu erwarten.

### **4.6 naturschutzrechtliche Festsetzungen**

Die mit Nummer 6 bezeichnete Pappel an der nördlichen Plangebietsgrenze ist dauerhaft zu erhalten, Aufastung ist zulässig.

Die mit Nummer 7 bezeichnete Pappel muss baubedingt gefällt werden.

Als Ersatz erfolgt eine Neupflanzung H 3\*vmDb 16 - 18 im östlichen Plangebiet (8).

Die Rosskastanie (4) und die Linde (5) sind dauerhaft zu erhalten.

## **5. Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Autoverkehr**

#### **5.1.1 fließender Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Eckernförder Straße, die zeitgemäß über eine Ampelanlage an die tangierende B 203 angeschlossen ist.

Eine Besonderheit ist der das Plangebiet unmittelbar berührende Fahrzeugstau von der regelmäßig öffnenden Klappbrücke her.

Die in das Plangebiet hinein verlaufende Eckernförder Straße endet hier seit dem Rückbau der alten Schleibrücke als Sackgasse mit Wendehammer.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist damit dauerhaft gesichert.

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 08.04.1994 dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße B 203, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Die solcherart begründete Bauverbotszone ist in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

#### **5.1.2 ruhender Verkehr**

Mit einer Fläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup> weist das Plangebiet ein hinreichendes Stellplatzareal für alle zu bedienenden Bedürfnisse im näheren Umfeld aus. Das Parken selbst findet derzeit vergleichsweise ungeordnet statt und bedarf dauerhaft wirksamer Ordnungsmaßnahmen, die anteilig mit dem B-Plan Nr. 59 der Stadt Kappeln beabsichtigt sind.

Im Folgenden erfolgt der PKW-Stellplatznachweis auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zu § 55 der Landesbauordnung SH, da die Stadt Kappeln über keine eigene Stellplatzsatzung verfügt.

Quelle: Stellplatzlerlass für Schleswig-Holstein vom 16.08.1995, zuletzt geändert: 17.Juli 2000

|    |                                                                                                           |                 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| a) | Bedarfsermittlung                                                                                         |                 |
| -  | Wohnungen oder Ferienwohnungen<br>je Wohnung 1 Stellplatz<br>14 Wohnungen x 1 Stellplatz                  | 14 Stellplätze  |
| -  | Gaststätten von örtlicher Bedeutung<br>je 8-12 Sitzplätze ein Stellplatz<br>72 Sitzplätze : 10 Sitzplätze | 7 Stellplätze   |
| -  | Mitarbeiterparken<br>pauschal                                                                             | 2 Stellplätze   |
| -  | Park-(Rast-)bedarf aus der Sondersituation am Brückenrückstau bei<br>regelmäßiger Öffnung<br>pauschal     | 10 Stellplätze  |
| -  | Reisebusparken<br>pauschal                                                                                | 5 Stellplätze * |

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| - Motorradstellplätze<br>pauschal | 5 Stellplätze ** |
| Summe                             | 33 Stellplätze   |
| davon: für Busse                  | 5 Stellplätze *  |
| für Motorräder                    | 5 Stellplätze ** |

Flächenbedarf in m<sup>2</sup>

|                                   |                  |                                |
|-----------------------------------|------------------|--------------------------------|
| 25 m <sup>2</sup> je PKW          | x 33 Stellplätze | 825 m <sup>2</sup>             |
| 5 m <sup>2</sup> je Motorrad (**) | x 5 Stellplätze  | 25 m <sup>2</sup>              |
| 75 m <sup>2</sup> je Reisebus (*) | x 5 Stellplätze  | 375 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtflächenbedarf               |                  | <u>ca. 1.225 m<sup>2</sup></u> |

Flächenverfügbarkeit in m<sup>2</sup>

Nach Abzug der Wege, der Straßen und des Wendeplatzes steht im Geltungsbereich eine für das Parken verfügbare Gesamtfläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Die verfügbare Stellplatzfläche übersteigt den Flächenbedarf in solch hohem Maß, dass es unerheblich ist, wenn eine der getroffenen Annahmen nicht in vollem Umfang zutreffen würde.

Die Stadt Kappeln beabsichtigt, die zur Schaffung von Stellplätzen verfügbare Fläche über den durch die Planung hervorgerufenen Bedarf hinaus optimal zu nutzen, um den im Stadtgebiet insgesamt vorhandenen Fehlbedarf an Parkraum anteilig zu verringern. Eine Konzeptstudie weist ca. 85 mögliche Stellplätze, darunter 5 für Busse und 8 für Motorräder aus.

## 5.2 Radverkehr

Der Standort wird von einem regionalen Radweg gequert und von einem überregionalen Radweg tangiert.

Aus dieser Besonderheit heraus ergibt sich eine attraktive Zielgruppe, insbesondere für die Gastronomie.

Ihr wird mit einer Erstausrüstung von 25 Fahrradstellplätzen entsprochen. Es ist hinreichend Fläche verfügbar, diese Anzahl entsprechend dem tatsächlichen künftigen Bedarf zu erhöhen.

Für längerfristiges Verweilen und zur Vorhaltung von Leihfahrrädern ist eine Fahrradgarage vorgesehen, die innerhalb der Mischgebietsfläche auch außerhalb des Baufeldes allgemein zulässig ist.

## 5.3 Immissionsschutz

Das Vorhaben befindet sich unmittelbar an der lebhaften Fernverkehrsstraße B 203 im innerörtlichen Bereich. Für den baulich nutzbaren Mischgebietsanteil gibt es keine alternative Lösungsmöglichkeit.

Für den Standort wird aktuell eine Belegungsprognose für das Jahr 2020 unter Berücksichtigung des in Realisierung befindlichen touristischen Vorhabens Port Olpenitz von 16.150 Verkehren täglich mit 3% LKW-Anteil vorausgesagt.

Während der Urlaubszeit kann dieser Wert auf ca. 20.750 Verkehre täglich ansteigen.

Auf der Grundlage dieser ermittelten Verkehrsbelegungszahlen wurde durch den Sonderfachplaner LAIRMCONSULT für das Plangebiet ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind im Abschnitt 4.5 dieser Begründung enthalten.

#### **5.4 Trinkwasserversorgung**

Der regional zuständige Versorgungsträger ist derzeit der Wasserbeschaffungsverband Nordschwansen. Da der künftige Bedarf sich vom bisherigen nicht wesentlich unterscheidet, wird (gemäß fernmündlicher Rücksprache am 03.11.2009) die Versorgung als gesichert beurteilt.

#### **5.5 Abwasserentsorgung**

Zuständiges Entsorgungsunternehmen ist die Abwasserentsorgung Kappeln GmbH (AKG). Sie entsorgt die vorhandene Baulichkeit (gemäß Rücksprache beim Versorger am 03.11.2009) zeitgemäß mit angemessener Leistungsreserve.

#### **5.6 Elektroversorgung**

Örtlicher Versorger ist derzeit die E.ON Hanse AG. Sie versorgt das Hotel-Restaurant „Zur Schleibrücke“ und verfügt für den Fall einer künftigen Bedarfserhöhung gemäß Rücksprache mit dem Versorger am 03.11.2009 über ausreichend Reserven.

#### **5.7 Gasversorgung**

Die Gasversorgung am Standort erfolgt im Zuständigkeitsbereich der E.ON Hanse AG. Da der künftige Bedarf sich vom derzeitigen nicht wesentlich unterscheidet, darf die Gasversorgung als gesichert gelten.

#### **5.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt derzeit durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH. Die derzeitige Entsorgung wird in die künftige übergeleitet und gemäß Fraktionstrennungskonzept des Entsorgungsträgers zeitgemäß fortgeführt.

#### **5.9 Löschwasserversorgung**

Das unerschöpfliche Löschwasserreservoir Schlei ist anteilig Bestandteil des Plangebietes, es ist vorzugsweise zu nutzen.

Für den Fall der Nichtverfügbarkeit, z. B. bei zugefrorenem Gewässer steht ein Löschwasserentnahmehydrant aus der Trinkwasserhauptleitung in ca. 60 m Entfernung vom Hotel-Restaurant „Zur Schleibrücke“ zur Verfügung, der im Zusammenhang mit dem Neubau der Schleibrücke dort errichtet worden ist (gemäß Rücksprache mit dem WBV am 03.11.2009).

#### **5.10 Denkmalschutz**

Das Plangebiet enthält weder Boden- noch Kulturdenkmale.

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung der Heringszaun in der Schlei, sowie als einfache Kulturdenkmale die Wohnhäuser Ellenberger Straße 1 und 2.

Diese Denkmale werden durch die beabsichtigte Entwicklung im Plangebiet nicht erheblich beeinträchtigt.

Dennoch wurden sowohl die obere, als auch die untere Denkmalpflege konsultiert und die gegebenen Hinweise in die Entscheidungen der planenden Gemeinde einbezogen.

### **5.11 Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **5.12 Hochwasserschutz**

Die Schlei ist als Ostseefjord eng mit den Pegelschwankungen der Ostsee verbunden.

Im Oktober 2009 wurde vom Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck eine amtliche Auskunft zum bisher höchsten gemessenen Wasserstand HHW an der Schlei in Kappeln eingeholt. Sie weist als Höchstwert den Wert 1,96 m über NN aus. Den gleichen Wert enthält das Deutsche Gewässerkundliche Jahressbuch 2005 aus, er wurde am 31.12.1904 gemessen.

Beide Quellen enthalten eine empfindliche Lücke insofern, dass am 13.11.1872 in Kappeln offensichtlich nicht gemessen / aufgezeichnet wurde. An diesem Tag erreichte der Höchststand in Schleimünde 3,21 m und am gleichen Tag in Schleswig 3,25 m über NN. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Wasserstand in Kappeln genauso hoch war, wie im nahe gelegenen Schleimünde, weshalb die 3,21 m über NN als Bemessungsgrundlage gewählt wird.

Bei Geländehöhen zwischen 0,0 bis 3,71 m über NN im Plangeltungsbereich betragen die Höhen des Fertigfußbodens im Hotel-Restaurant „Zur Schleibrücke“ derzeit 3,15 m und 3,24 m über NN.

Unter Berücksichtigung des säkularen Meeresspiegelanstiegs wird im Plan für Räume zum Daueraufenthalt von Menschen künftig eine Mindesthöhe des Fußbodens von 3,50 m über NN festgelegt.

Gemäß Rücksprache mit der Küstenschutzbehörde wird der gesamte Plangeltungsbereich als hochwassergefährdet bewertet. Die im Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln enthaltene Grenze des hochwassergefährdeten Bereiches entlang der Schlei wird deshalb nicht nachrichtlich übernommen.

### **5.13 Einschränkungen und Bauverbote**

Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gemäß § 26 LNatSchG S-H, in dem ein allgemeines Bauverbot besteht.

Ausnahmen sind ausdrücklich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 26 (3) Nr. 4 LNatSchG zulässig.

Die Ausnahme ist mit der Bindung des Plangebietes an den Brückenkopf und die damit zwingend verbundene Gewässernachbarschaft gebunden.

Da es sich zumindest anteilig um eine Verdichtung der baulichen Nutzung im Sinne des § 13a BauGB an einem traditionsreichen Standort im Stadtgebiet handelt, besteht für das Planvorhaben keine räumliche Alternative.

Die Durchgängigkeit der uferbegleitenden Grünzone wird plangemäß gewährleistet.

Zudem wird durch anteilige Ordnungsmaßnahmen der Wert der Uferschutzzone für die Allgemeinheit verbessert.

Eine weitere Einschränkung ergibt sich aus der Lage unmittelbar unter einer Richtfunktrasse mit Achslage direkt über dem Hotel-Restaurant „Zur Schleibrücke“.

Aus einer Anfrage beim Betreiber der Richtfunktrasse ERICSSON erging am 03.11.2009 die Auskunft, dass bauliche Anlagen unter der Trasse unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabstandes von 5 m eine maximale Gebäudehöhe von bis zu 20 m über NN ausweisen dürfen. Die Vorgabe findet Eingang in die textlichen Festsetzungen.

## 6. Kapazitäten und Kennzahlen

|                  |                                  |                           |       |
|------------------|----------------------------------|---------------------------|-------|
| Plangebietsgröße |                                  | ca. 11.383 m <sup>2</sup> | 100 % |
| davon:           | Gewässerfläche (Schlei)          | ca. 1.491 m <sup>2</sup>  | 13 %  |
|                  | Mischgebietsfläche               | ca. 2.100 m <sup>2</sup>  | 18 %  |
|                  | davon: bebaubare Fläche          | ca. 1.233 m <sup>2</sup>  |       |
|                  | davon Gaststätte                 | ca. 250 m <sup>2</sup>    |       |
|                  | Verkehrsfläche mit Parkplätzen   | ca. 4.327 m <sup>2</sup>  | 38 %  |
|                  | gestaltete Freifläche            | ca. 3.465 m <sup>2</sup>  | 31 %  |
|                  | Wohnungen                        | 14 WE                     |       |
|                  | darin: Betten                    | 46 Betten                 |       |
|                  | vorhandene Kleinbootsliegeplätze | 3 Liegeplätze             |       |

## 7. Sonstiges

### 7.1 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Realisierung der Planung betragen ca. 1,6 Mio €. Der Stadt entstehen keine Kosten. Insbesondere die Kosten der Erschließung werden von den künftigen Investoren getragen, was erforderlichen Falls vertraglich geregelt wird.

### 7.2 nachrichtlich übernommene Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH teilt mit:

Wir weisen darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG befinden, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind und erhalten bleiben müssen (Anlage).



Die im Planbereich vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG werden von der Maßnahme berührt und müssen infolgedessen ggf. gesichert, verändert oder verlegt werden.

Für diese Arbeiten und eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger bitten wir Sie, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Technischen Infrastruktur Niederlassung Nord so früh wie möglich mitzuteilen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK-L vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen TK-L möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen TK-L der Deutschen Telekom AG informieren. Auskünfte hierzu erteilt die

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Technische Infrastruktur Niederlassung Nord, PTI 11  
Postfach 1509  
25735 Heide

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

#### **Die Abwasserentsorgung Kappeln GmbH teilt mit:**

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der vorhandene Schmutzwasserhausanschluss vom Erschließer hinsichtlich seiner hydraulischen Leistungsfähigkeit überprüft werden sollte. Gleichzeitig weisen wir auf die DIN 1986 T30 hin, nach der die Hausanschlüsse abgedrückt und in einem Lageplan dargestellt werden müssen.

#### **Das Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck teilt mit:**

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des vorgenannten Gesetzes weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

### **Der Landesbetrieb für Küstenschutz teilt mit:**

Vorsorglich weise ich daraufhin, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutz-rechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz ersetzt. Ich bitte mich entsprechend zu beteiligen.

Ich empfehle der Gefahr durch Küstenhochwasser insbesondere wie folgt Rechnung zu tragen:  
Zum einen, indem Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung ausgebildet werden. Zum anderen dadurch, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht unterhalb + 3,50mNN angelegt wird und somit Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen nur oberhalb von + 3,50mNN liegen. In dem Sinne sollte auch eine Nutzung von Kellern, soweit unterhalb von + 3,50mNN liegend, ausgeschlossen werden.  
Zum anderen sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner und Gäste durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Stadt Kappeln und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Bei Unterschreitung der Höhe von + 3,50mNN schlage ich im Weiteren beispielhaft folgende Festsetzungen vor:

- Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhe
- Besondere Sicherheitsvorkehrungen für die Lagerung für flüssige Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.
- Besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen zur Sicherung Auftrieb
- Vorkehrungen zum Abschotten von Tiefgaragen, Kellern oder anderen tief liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag
- Errichtung von Gebäuden auf Warften

### **Die untere Denkmalpflegebehörde teilt mit:**

Für zukünftige Bauvorhaben im Plangebiet ist eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

## **8. naturschutzrechtliche Betrachtung zum Planvorhaben**

### **8.1 Biotopkartierung**

Die Biotopkartierung (einmalige Begehung) für das Planungsgebiet fand am 03.05.2007 statt. Das Planungsgebiet befindet sich in einem besiedelten Bereich, speziell im Bereich des vormaligen Brückenbaues und Straßenkörpers der B 203 östlich der Schlei in der Stadt Kappeln. Es wird im

Süden begrenzt durch die Bundesstraße 203, im Westen bzw. Nordwesten durch die Schlei, im Norden durch eine Wohnbebauung mit Hausgärten und im Osten durch Verkehrsflächen. Einbezogen wurden die das Plangebiet betreffenden Flurstücke 46/3, 48/2, 81, 83, 84, 86 (anteilig) 87, 105/6, 107 (anteilig), 108 (anteilig), 109 und die an das Vorhabensgebiet angrenzenden Flurstücke 48/3, 80 (anteilig), 86 (anteilig) und 105/5 in der Flur 2 der Gemarkung Loitmark.

Die Biotope wurden entsprechend der „Standardliste der Biotoptypen in Schleswig Holstein“ (2. Fassung, Stand Mai 2003, Hrsg. LANU) erfasst, in einer Karte im Maßstab 1 : 500 dargestellt und im nachfolgenden Text erläutert.

Die nach § 15 a Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützten Biotope in Schleswig Holstein sowie die FFH-Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie, Anhang 1 wurden gesondert ausgewiesen (§, bzw. FFH).

Auf eine ausführliche Darstellung des Pflanzeninventars wurde aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der größtenteils intensiven Bewirtschaftung der Flächen verzichtet. Arten der Roten Liste Schleswig Holsteins wurden nicht aufgefunden.

SVs: Straßenverkehrsfläche (Lfd. Biotop-Nr. 12.7.2)

Man erreicht das Planungsgebiet von der B 203 kommend ca. 300 m rechts vor der Schleibrücke Richtung Parkplatz abfahrend. Der südöstliche Bereich des Planungsgebietes besteht größtenteils aus teilversiegelter und teilweise vollversiegelter Parkfläche.

Als Abgrenzung zur Bundesstraße 203 dient eine Spitz-Ahorn-Neuanpflanzung (*Acer platanoides*) (3 x V, 16-18) mit einem Abstand in der Reihe von 8 m

Ein vollversiegelter Rad- und Gehweg verläuft vom Parkplatz zur Schleibrücke. Zur Bootseinlassstelle (Slipanlage) mit Wendeschleife für die Fahrzeuge führt eine unbefestigte Zufahrt. Die Zufahrt zur Slipanlage ist verdichtet. Auf der Oberkante der Böschung kann sich ein nur spärlicher Randbewuchs aus verschiedenen Gräsern ansiedeln.

SBe: Einzel- und Reihenhausbauung (Lfd. Biotop-Nr. 12.1.7)

Nördlich der Zufahrt zum Parkplatz grenzt eine lockere Wohnbebauung mit Hausgärten an. Die östliche Grenze des Planungsgebietes ist die Grundstückseinfahrt des Hotel / Restaurants Flurstück 46/3 sowie die östlichsten Messpunkte des Flurstückes 84 und 81.

Sga: Gärten (Lfd. Biotop-Nr. 12.6.4)

Das Flurstück 46/3 besteht neben dem Hotel / Restaurant aus einer Gartenfläche mit 7 Großbäumen (3 Hybrid-Pappeln (*Populus hybr.*), 2 Pyramidenpappeln (*Populus pyramidalis*), 1 Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) und 1 Linde (*Tilia sp.*)). Das Flurstück 105/6 ist Bestandteil der Gartenfläche des Hotel / Restaurants. Zum Schleiufer hin grenzt ein Schilfröhricht das Gelände ab. In der nordwestlichen Flurstücksbegrenzung wurde eine Bootsanlegerterrasse errichtet. Die südliche Begrenzung des Flurstückes wird von einer Formhecke aus Berberitze (*Berberis vulgaris*) markiert.

Spi: Intensiv gepflegte Grünanlage (Lfd. Biotop-Nr. 12.4.1)

Die Fläche unmittelbar angrenzend an die B 203 bis Schleibrücke wurde im Zuge des Brückenbaus neu gestaltet. Sie besteht aus einer Grünfläche (Rasenansaat). Südlich der Zufahrt zur Slipanlage wurde eine Baumreihe, bestehend aus 17 Stück Schwedischer Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) (3 x V, 14-16) im Abstand von 5 m angepflanzt. Am Fußweg von der Wendeschleife vor der Slipanlage wurde neben einem Gedenkstein am 23.11.2005 eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*), die sog. „Harm-Eiche“ gepflanzt.

SVs: Sonstiges Küstenschutz- bzw. Hochwasserschutzbauwerk (Lfd. Biotop-Nr. 12.7.7)

Eine da. 6 m breite Befestigung des Schleifers aufgebaut aus Gesteinsschüttungen mit Betonbefestigung. Rasengittersteinen und einer lockeren Steinschüttung erstreckt sich von der Schleibrücke bis zur Bootsslipanlage. Östlich der Slipanlage wurde das Schleifer naturnah durch eine lockere Steinschüttung befestigt.

KOR : Brackwasserröhricht (Lfd. Biotop-Nr. q.6.3) Schutz gem. § 15 a LNatSchG

Östlich des befestigten Schleifer-Abschnittes hat sich entlang der Uferlinie der Schlei ein Brackwasserröhricht mit Schilf (*Phragmites australis*) als dominierende Pflanzenart angesiedelt. Brackwasserröhrichte sind gem. § 15 a LNatSchG geschützt.

Schlei, FFH - Lebensraumtyp 1160

Die Schlei ist nach dem maßgeblichen Interpretationshandbuch der EU-Kommission (Stand 04.10.1999) definitionsgemäß als „flacher großer Meeresarm bzw. flache große Meeresbucht (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)“ anzusehen (Code 1160). Der das Planungsgebiet berührende Uferabschnitt ist Bestandteil des im Mai 2006 an die EU gemeldeten FFH – Gebietes DE. 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“. Die landseitige Grenze des FFH-Gebietes verläuft oberhalb der MW-Linie, in der Regel im Bereich des an der naturnahen Vegetation spürbaren Brackwassereinflusses. Im Bereich der Deiche liegt die Grenze am Deichfuß.

Verwendete Literatur:

Bundesamt für Naturschutz: Verzeichnis der in Deutschland vorkommenden Lebensraumtypen des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000. <http://www.bfn.de>

Die Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins, Rote Liste, Herausgeber:: Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, 24220 Flintbek

Die nach § 15 a Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützten Biotope in Schleswig-Holstein, Kartierschlüssel, Stand 3/98, Herausgeber: Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, 24220 Flintbek

Satzung zum Schutze des Baubestandes in der Stadt Kappeln (i.d.F. der II. Nachtragssatzung vom 08.11.2006)

Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein, 2. Fassung Mai 2003, Herausgeber: Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, 24220 Flintbek

Umweltbericht des Landes Schleswig-Holstein: Natura 2000, Detailinformation für Gebiet 1423.394, <http://www.umweltdaten.landsh.de>

## **8.2 Auswertung und Festsetzungen**

Von den im BauGB in § 1 Abs. 6 Punkt 7 angeführten Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der zur Landschaftspflege angeführten Unterpunkte a bis f sind für das geplante Bauvorhaben eventuell von Relevanz.

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;

- b) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Schutzgut „Mensch“);
- c) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Entsprechend BauGB § 1 a ist die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch baurechtliche Festsetzungen zu sichern.

Von der ÖKOB-Beratung Prof. Rudolph wurden bereits im Jahr 2007 vor Ort die notwendigen Erfassungen (Biotopkartierung, Beurteilung hinsichtlich der Schutzgebiete sowie geschützter Arten, Boden, Wasser, Bäume) durchgeführt und dem beauftragten Planungsbüro Projektentwicklung HARM GmbH & Co. KG als Karte (Biotop-Typen), Text (Biotope), Landschaftsbild (Fotodokumentation), Bäume (Tabelle Baumcharakteristika, Mängel/Schäden, Standort, Schutzstatus) zur Verfügung gestellt.

Beim gegenwärtigen Stand der Planung (Entwurf mit Bearbeitungsstand vom 10.02.2010) ist aus naturschutzrechtlicher Sicht bezüglich der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB folgendes festzustellen:

- „ (1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine

1. weniger als 20.000 Quadratmeter ....“

Mit einer Geltungsbereichfläche von ca. 11.100 m<sup>2</sup> liegt die Größe mit ca. 56% erheblich unter der oben genannten maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>.

D.h. aus der Sicht der Flächengröße von ca. 11.100 m<sup>2</sup> ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) BauGB möglich.

Auf Grund der geringen Größe des Bauvorhabens von ca. 11.100 m<sup>2</sup>, der überwiegenden Vornutzung als Verkehrsfläche bzw. gastronomischer Einzelhandelsbetrieb, der Anbindung an die gewachsene Stadtstruktur sowie der baurechtlichen Vorgaben sind umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Buchstabe c gemäß BauGB, § 1 Abs. 6 Punkt 7) sowie die Schutzgüter Tiere, Klima, Luft nicht zu erwarten.

Das gleiche trifft zu hinsichtlich des angrenzenden NATURA 2000-Gebietes bzw. FFH-Gebietes „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“ sowie das gemäß § 25 LNatSchG SH geschützte Biotop: Brackwasserröhricht mit Schilf als dominierende Pflanzenart.

Pflanzen und Tiere von Rote-Liste-Arten (BRD bzw. Land SH) sind nicht betroffen.

Geschützte Bäume (Kastanie 4, Linde 5) werden erhalten. Von den nicht geschützten Pappeln wird von den beiden das Landschaftsbild mit prägenden Pappeln 6 und 7 im nördlichen Niederungsbereich nach Mitteilung des Planungsbüros Projektentwicklung HARM GmbH & Co. KG Pappel 6 erhalten, Pappel 7 baubedingt gefällt.

Da im gesamten Geltungsbereich des B-Planes faktisch kaum noch gewachsener Boden ansteht und die Freiflächen ausschließlich aus Oberbodenandekungen unterschiedlicher Stärke bestehen, werden die Eingriffe gegenüber dem Schutzgut Boden vernachlässigbar gering sein. Ähnliches gilt für den grundwasserbeeinflussten Standort an der Schlei bezüglich des Schutzgutes Wasser.

Im Ergebnis der städtebaulich geordneten Neugestaltung des B-Plan-Geltungsbereiches sind relevante nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild ebenfalls nicht zu erwarten. Bei einer maximal 3-geschossigen Bebauung, einer zulässigen GRZ von 60% möglichst außerhalb des sensiblen Niederungsbereiches (Flurstück 105/6, westlicher Zipfel des Flurstück 46/3) ist die geplante Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Anrainerschaft sowie des Reliefs naturschutzrechtlich verträglich.

Die Silhouette wird künftig sowohl bei Ansicht aus Osten als auch Westen vor allem durch die dominant werdenden Baumanpflanzungen an der Bundesstraße B 203 sowie der Bäume parallel der Slipanlagenzufahrt und die 3 auf Flurstück 46/3 zu erhaltenden Bäume bestimmt (siehe auch B-Plan-Karte sowie Fotodokumentation).

Aus den vorstehenden Ausführungen resultiert, dass die Durchführung des B-Plan-Verfahrens nach § 13 a (1) BauGB zulässig ist.

Bezüglich vorliegender Vorabstimmungen / Grundlagen wird insbesondere auf folgende aktuellen Quellen verwiesen:

Bebauungsplan Nr. 59 der Stadt Kappeln für den ehemaligen Brückenkopf auf der Ellenberger Seite

hier: insbesondere Teil A-Planzeichnung – Vorabzug – Bearbeitungsstand 10.02.2010

Schreiben Kreis Schleswig-Flensburg, Der Landrat, Bauaufsicht, Kreis- und Regionalentwicklung, Herr Wenner vom 28.10.2009 an Projektentwicklung HARM GmbH & Co. KG, Waren, z. Hd. Dr. Korthals

betr.: Stadt Kappeln, B-Plan Nr. 59 „Brückenkopf Loitmarkseite“

Aktennotiz über Telefonate Dr. Korthals im Auftrag von Projektentwicklung HARM GmbH & Co. KG mit:

1. Herrn Wenner, Kreisbauamt Schleswig-Flensburg am 28.10.2009
2. Herrn Polensky, Untere Naturschutzbehörde Kreis Schleswig-Flensburg vom 28.10.2009

Aktennotiz über Telefonate ÖKOB-Beratung Prof. Rudolph mit:

Untere Naturschutzbehörde Kreis Schleswig-Flensburg, Herr Polensky am 07.01.2010

In Vorabstimmung mit dem Kreis Schleswig-Flensburg (eingeschlossen die zuständige Untere Naturschutzbehörde, telefonische Abstimmung vom 07.01.2010 Herr Polensky mit Herrn Prof. Rudolph) ist nicht nur zulässig sondern auch problemlos realisierbar. Grundlage dafür sind unter anderem die Aussagen in den oben genannten Quellen.

Alle behördlich geäußerten Wünsche / Forderungen werden im B-Plan Nr. 59 erfüllt:

- . Die Abgrenzung zum NATURA 2000 bzw. FFH-Gebiet wird nicht wesentlich überschritten.
- . Die uferbegrenzende Grünzone verbleibt durchgängig und frei von jeglicher Bebauung.
- . Die Schilfzone (Biotop: Brackwasserröhricht) wird als geschütztes Biotop dargestellt und erhalten.
- . Die überbaubaren Flächen orientieren sich am aktuell vorliegenden Bauentwurf und werden sich weitestgehend auf dem Flurstück 46/3 befinden.

- . Der verbleibende größte Teil des Flurstückes 105/6 sowie der westliche Zipfeln vom Flurstück 46/3 werden in der Planzeichnung Teil A des B-Planes 2010 als öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt.
- . Die Pappel 6 (an der Nordgrenze zum Unland auf Flurstück 105/6) wird aufgeastet erhalten und als zu erhalten auch in der Planzeichnung ausgewiesen.
- . Die Pappel 7 (auf Flurstück 46/3) steht innerhalb der Baugrenze. Diese Pappel muss voraussichtlich baubedingt gefällt werden. Eine Ersatzpflanzung dafür wird im östlichen Plangebiet erfolgen und als solche auch im B-Plan ausgewiesen.
- . Die Rosskastanie Nr. 4 und die Linde Nr. 5 werden erhalten. Eine entsprechende Ausweisung ist in der Planzeichnung erfolgt. Die Baugrenze wurde hier ausgeklint.

Für das beschleunigte Verfahren bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 in Verbindung mit Abs. 4 BauGB unter anderem zu beachten....:

dass die Voraussetzungen des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von bis zu 20.000 m<sup>2</sup> - keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft stets gegeben sind. Es handelt sich in diesem konkreten Falle um eine gesetzliche Fiktion, die ausnahmslos gilt.

Das heißt, sämtliche naturschutzrelevante Festsetzungen müssen im B-Plan-Geltungsbereich im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten textlich bzw. kartenmäßig ausgewiesen / festgesetzt werden.

Im vorliegenden Falle handelt es sich zum Beispiel um die Ausweisung der Baugrenzen, die Festsetzung der zu erhaltenden Bäume und die Verortung der vorgesehenen Neuanpflanzung.

Dazu besteht Konsens mit der Unteren Naturschutzbehörde (Herr Polensky / Herr Prof. Rudolph laut Telefon am 07.01.2010).

Unabhängig davon verbleibt die Verpflichtung, den Naturschutz in der Abwägung zu beachten und zwar gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB.

Tabelle 1: Relevante Altbäume im Geltungsbereich

| Baum-Nr. | Baum-art          | Baum-höhe (m) | d Krone (m) | Stamm-höhe (m) | Stamm-umfang (m) | Bemerkungen , Mängel und Schäden | Stand-ort             | ge-schützt | nicht ge-schützt |
|----------|-------------------|---------------|-------------|----------------|------------------|----------------------------------|-----------------------|------------|------------------|
| 1        | Hybrid-Pappel     | 30            | 20          | 4              | 3,40             | Triesel am Kronen-ansatz         | Garten Flurstück 46/3 |            | x                |
| 2        | Pyramide n-Pappel | 30            | 3           | 3              | 1,5              |                                  | Garten Flurstück 46/3 |            | x                |
| 3        | Pyramide n-Pappel | 30            | 5           | 3              | 2,05             |                                  | Garten Flurstück 46/3 |            | x                |
| 4        | Ross-kastanie     | 17            | 12          | 2,5            | 2,45             | Zwiesel am Kronen-ansatz         | Garten Flurstück 46/3 | x          |                  |

|   |                   |    |    |      |      |  |                             |   |   |
|---|-------------------|----|----|------|------|--|-----------------------------|---|---|
| 5 | Linde             | 17 | 15 | 5    | 2,3  |  | Garten<br>Flurstück<br>46/3 | x |   |
| 6 | Hybrid-<br>Pappel | 37 | 23 | 6    | 3,55 |  | Garten<br>Flurstück<br>46/3 |   | x |
| 7 | Hybrid-<br>Pappel | 25 | 23 | 2,50 | 2,80 |  | Garten<br>Flurstück<br>46/3 |   | x |

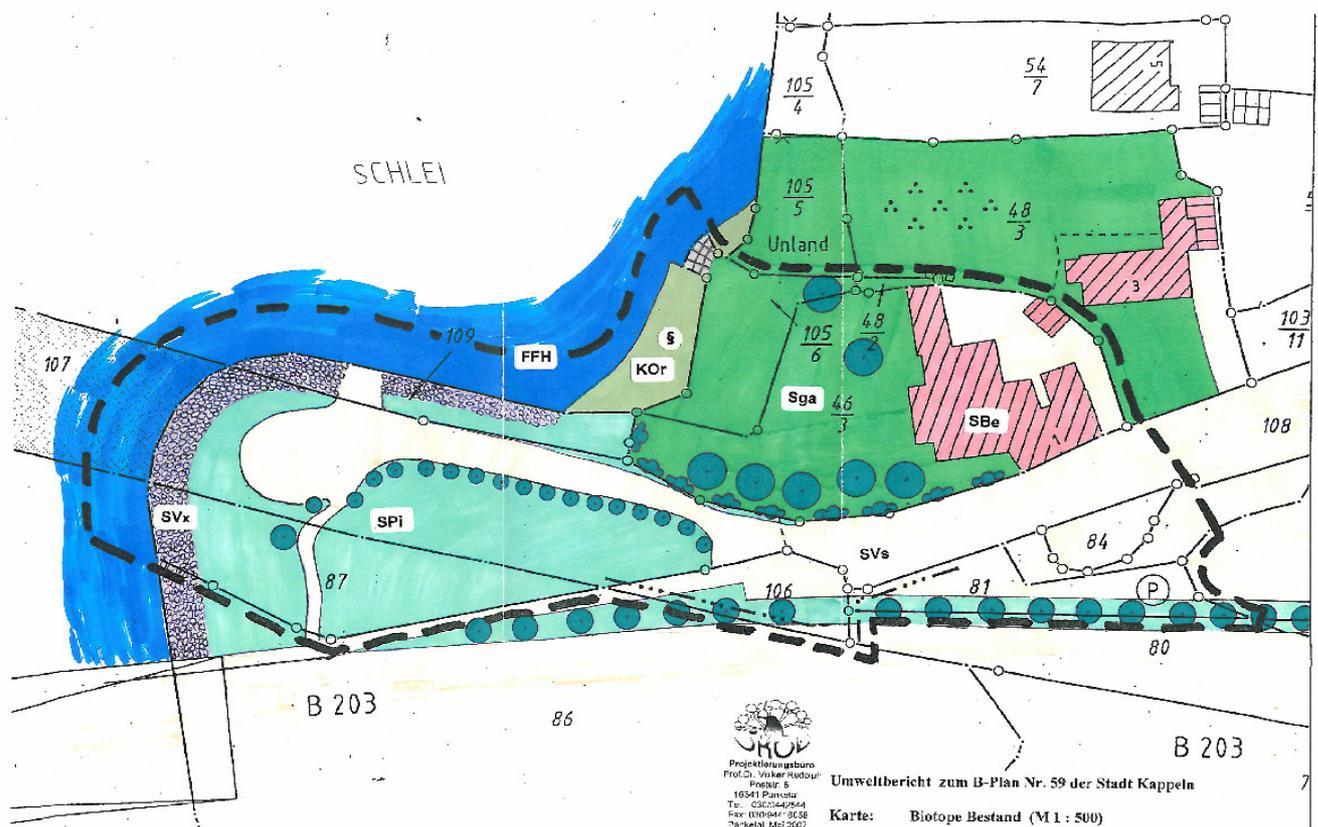
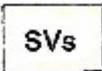
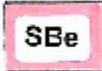
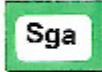
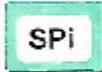
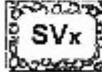
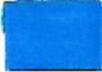


Abbildung  
 Biotopkartierung

## Legende zur Biotopkartierung

### Legende

|                                                                                     |                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|    | Straßenverkehrsflächen                                                       |
|    | Einzel- und Reihenhausbebauung                                               |
|    | Gärten                                                                       |
|    | Intensiv gepflegte Grünanlage                                                |
|    | Sonstiges Küstenschutz- bzw. Hochwasserschutzbauwerk                         |
|   | flacher großer Meeresarm bzw. flache große Meeresbucht (Schlei)              |
|  | Brackwasseröhricht                                                           |
|  | Bäume                                                                        |
|  | Formhecke                                                                    |
|  | nach § 15 a Landesnaturschutzgesetz geschützter Biotop in Schleswig-Holstein |
|  | FFH-Lebensraumtyp                                                            |

  
Projektierungsbüro  
Prof. Dr. Volker Rudolph  
Pascstr. 6  
16341 Panketal  
Tel. 030/9442544  
Fax. 030/94418058  
Panketa, Mai 2007

**Kartengrundlage:** Flurkarte (Flur 3 Gemarkung Loitmark)  
Ausschnitt vergrößert auf Maßstab 1:500

**Umweltbericht zum B-Plan Nr. 59 der Stadt Kappeln**

**Karte:** Biotopbestand (M 1 : 500)