

Satzung der Stadt Kappeln über den Bebauungsplan Nr. 76 "Gebiet nördlich angrenzend an das Klärwerk Arnisser Straße"

Begründung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Kappeln:

PLANUNGSGRUPPE PLEWA

STUHRALLEE 31
24937 FLENSBURG

FON 0461 / 2 54 81 FAX 0461 / 2 63 48
INFO@PLANUNGSGRUPPE-PLEWA.DE

Bearbeitungsstand:

Ausfertigung

10. 12. 2014

1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 76 "Gebiet nördlich angrenzend an das Klärwerk Arnisser Straße" liegt am südwestlichen Rand der Stadt Kappeln. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 0,7 ha auf. Im Westen wird das Plangebiet von der Arnisser Straße, im Süden von dem Betriebsgelände der städtischen Kläranlage begrenzt. Im Norden und im Osten schließen Freiflächen an.

2 Planungserfordernis

Das Flurstück 599 der Gemarkung Kappeln, Flur 6 wurde jahrzehntelang durch den städtischen Bauhof von Kappeln genutzt.

Im Jahr 2012 hat die Stadt Kappeln durch Freifallen der Straßenmeisterei an der Nordstraße den Bauhof verlagert. Folglich wurde die Bauhofnutzung an diesem Standort eingestellt, das Grundstück veräußert.

Südlich an das Plangebiet grenzen das städtische Klärwerk und ein Gewerbebetrieb (Bauunternehmen) an. Die genehmigte gewerbliche Nutzung Bauunternehmen ist bereits seit 1984 an diesem Standort angesiedelt. Von daher sind die im Flächennutzungsplan bisher als Sonstiges Sondergebiet Bauhof dargestellten Flächen bereits seit mehreren Jahrzehnten durch gewerbliche bzw. gewerbeähnliche Nutzung geprägt.

Zukünftig soll das Gelände als Lager für Boote und als Lager für Material, Werkstoffe der in der Arnisser Straße ansässigen Tischlerei genutzt werden. Vorgesehen ist die Errichtung von bis zu zwei weiteren Lagerhallen. Für diese Nutzungsänderung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets „Boots- und Materiallager“ möchte die Stadt Kappeln die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung schaffen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gewährleistet werden.

3 Verfahren und Entwicklung der Planung

Ursprünglich sollte das Planungsrecht für die Fläche mittels eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB hergestellt werden. Ein entsprechender Satzungsentwurf war bereits in das Beteiligungsverfahren gegeben worden. Das Plangebiet weist nach Einschätzung der zuständigen Behörden des Landes aufgrund der abgesetzten Lage keinen Bezug zur Innenentwicklung auf, so dass das Planungsinstrument nach § 13 a BauGB nicht zur Anwendung kommen soll. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im „regulären Verfahren“ erforderlich.

Der Inhalt der Planung ist gegenüber dem ursprünglich vorgesehenen Entwurf in weiten Teilen unverändert geblieben. Daher soll die bereits durchgeführte Beteiligung zum B-Plan-Entwurf im beschleunigten Verfahren im nun anstehenden Bebauungsplanverfahren als frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.d. § 4 Abs. 1 BauGB sowie als „zuvor auf anderer Grundlage erfolgte“ frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gewertet werden (§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB).

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln ist für den Bereich des Geltungsbereiches ein Sonstiges Sondergebiet „Bauhof“ dargestellt.

Daher wird parallel zum Bebauungsplan Nr. 76 die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung eines entsprechenden Sondergebietes aufgestellt, so dass der B-Plan aus dem FNP entwickelt sein wird.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Kappeln ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 als Siedlungsfläche mit gewerblicher Nutzung gekennzeichnet. Die Planung entspricht damit dem Landschaftsplan.

4 Gewerbeflächenentwicklung - Ziele und Zwecke der Planung

Gewerbliche Flächen entlang der Arnisser Straße / Nestleweg

Der Bereich zwischen Bahnlinie (Kappeln – Süderbrarup) und Schlei ist traditionell durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Hier sind das Nahrungsmittelunternehmen Cremilk, zahlreiche Werften sowie weiteres maritimes Gewerbe ansässig. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 50 „Erlebnis-Werft“ im Jahr 2002 wurde die Nachnutzung des ehemaligen Orthopädiagebietes an der Arnisser Straße zu einem Gewerbestandort mit dem Schwerpunkt maritimes Gewerbe ermöglicht. Neben Bootslagerhallen, Schiffsmakler finden sich auf diesem Gelände verschiedene Betriebe mit Schwerpunkt Bootsbau.

Dazu zählt auch die Tischlerei, die sich auf Innenausbau, Bootsausbau sowie computergestützte Serienproduktion, insbesondere Fertigungsteile für Windräder, spezialisiert hat. Durch die enge Zusammenarbeit der Betriebe auf dem Gelände östlich der Arnisser Straße kann in einem gewissen Rahmen flexibel auf Flächenbedarfe reagiert werden. Aufgrund der sehr dynamischen Entwicklung in der Windkraftbranche, ist das Produktionsvolumen und damit auch der Flächenbedarf der Tischlerei so stark gestiegen, dass der Bedarf auf dem Gelände östlich der Arnisser Straße nicht mehr gedeckt werden konnte.

Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Kappeln im Jahre 2011 gewerbliche Bauflächen an der Arnisser Straße ausgewiesen, um die weitere Entwicklung der Tischlerei an diesem Standort zu ermöglichen. Ein Großteil der Flächen wurde mit dem B-Plan Nr. 68 „Tischlerei an der Arnisser Straße“ verbindlich überplant. Die Tischlerei hat in

den vergangenen Jahren durch die Produktion für Windräder sehr viel stärker expandiert als dies im Jahr 2011 absehbar war. Seit Ende 2011 sind auf der Fläche eine Produktionshalle und zwei Lagerhallen entstanden. In der Produktionshalle werden insbesondere Fertigungsteile für Windräder produziert. Die Lagerhallen dienen der Zwischenlagerung von Werkstoffen für die Windradproduktion und der Zwischenlagerung von Fertigprodukten.

Aufgrund des Zuschnitts der Fläche und der schwierigen Topographie des Geländes sind die für Hallenbebauung geeigneten Flächen des B-Planes Nr. 68 bereits ausgenutzt. Mit dem Anstieg des Produktionsumfangs ist auch der Bedarf an Lagerflächen erheblich gestiegen, so dass trotz der Errichtung von neuen Lagerhallen weitere Lagerflächen (ca. 1.000 m²) im Gewerbegebiet Mehlbydiek hinzugepachtet werden mussten. In der im Gewerbegebiet angemieteten Halle werden Werkstoffe für die Herstellung der Fertigungsteile für die Windräder wie PET-Schaum und Balsaholz gelagert. Die Werkstoffe für die Tischlerei werden ca. zweimal wöchentlich per LKW im Lager angeliefert. Der Transport der Werkstoffe zum Tischlereigelände Arnisser Straße erfolgt nach Bedarf an den Werktagen ca. zwei- bis viermal täglich mit kleinen Lieferwagen. Verbunden mit der Lagerhaltung in diesem Gewerbegebiet sind regelmäßige Transportwege von ca. 3 km durch das Stadtgebiet.

Mit der Aufgabe des Bauhofgeländes an der Arnisser Straße ergibt sich nun die Gelegenheit standortnah (in ca. 190 m Entfernung) bereits erschlossene und baulich genutzte Flächen für die Lagerhaltung des Tischlereibetriebes zu entwickeln.

Die mit der 32. Flächennutzungsplanänderung optional vorgesehene Erweiterungsfläche umfasst (nach Abzug von Ausgleichsfläche und Flächen für die Regenrückhaltung) noch eine Größe von ca. 0,7 ha. Diese Flächen sollen für eine weitere Entwicklung des Betriebsstandortes, insbesondere der Produktionsnahen Abteilungen vorgehalten werden. Aus Gründen der Betriebsabläufe wäre hier die Verlängerung der Produktionsstätten sinnvoll, was eine Verlängerung der Hallen in Richtung Süden erforderlich machen würde.

5 Planerische Inhalte

Festsetzungen

Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen der Gebietscharakteristik eines Gewerbegebietes (GE) i.S.d. § 8 BauNVO. Wegen der dann zulässigen im Nachhinein durch die Stadt nicht mehr zu steuernden Nutzungsvielfalt erscheint aber die Festsetzung dieses Gebietstypes (GE) nicht angeraten. Daher erfolgt die Festsetzung eines auf diesen speziellen Nutzungsfall zugeschnittenen Sondergebietes nach § 11 BauNVO. Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet „Boots- und Materiallager“. Durch die Festsetzung erfolgt die Zuordnung der Lagerflächen zu dem im nördlich gelegenen Gewerbegebiet in der Arnisser Straße (B-Plan Nr. 68) ansässigen Gewerbebetrieb.

Zugelassen werden Lagergebäude, Lagerplätze und betriebsbezogene Arbeits- und Sozialräume. Das Lager dient der Unterbringung von Booten sowie von Material für die Tischlerei in der Arnisser Straße (insbesondere PET-Schäume, Balsaholz) und von Geräten, Maschinen, die für den Lagerbetrieb genutzt werden.

Die Zulässigkeit von Anlagen für den ruhenden Verkehr und von Nebenanlagen richtet sich nach den §§ 12 und 14 BauNVO, so dass hier keine gesonderte Festsetzung erfolgt.

Im Westen grenzt das Sondergebiet an die Arnisser Straße, die zum Teil als örtliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich einbezogen ist.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch Höchstmaß - Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur zulässigen Gebäudehöhe (GH). Das sonstige Sondergebiet „Boots- und Materiallager“ umfasst eine Fläche von ca. 7.400 m². Bereits durch die zuvor ausgeübte Nutzung (Bauhof) ist das Plangebiet in weiten Teilen durch Hauptgebäude und befestigte Hofflächen/ Lagerflächen überbaut (insgesamt ca. 4.200 m²), hinzukommen Zufahrt und Garagen, Carports. Um die Errichtung von ein bis zwei weiteren Hallen zu ermöglichen, wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Die Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen etc. nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO wird ausgeschlossen.

Insbesondere um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu verhindern, erfolgt als weitere Regelung des Nutzungsmaßes die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 18 m Normalhöhennull (dies entspricht einem absoluten Wert der Höhe der baulichen Anlagen von bis zu 11 m). Damit ist ein für die beabsichtigte Bebauung ausreichender Rahmen gesetzt, der zugleich ein unverträgliches Ausgreifen in die Höhe verhindert. Für technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Schornstein, Lüfter) darf die Gebäudehöhe im erforderlichen Umfang überschritten werden.

Die Baugrenze orientiert sich im Wesentlichen an den bestehenden Gebäuden sowie den bereits genutzten Hofflächen. Die Festsetzung eines großen zusammenhängenden Baufenslers soll die Errichtung von Anlagen zur Lagerung (Lagerhallen, Lagerflächen) und gleichzeitig ausreichende Rangierflächen auf dem Hofplatz sicherstellen.

Grünfestsetzungen

Nach Norden, Westen und Süden ist das Gelände durch zwei Knicks eingegrünt. Zum Schutz der Knicks wird jeweils eine Knickschutzzone festgesetzt. Zur Eingrünung des Geländes in Richtung Osten wird ein ebenerdiger Pflanzstreifen geplant.

Örtliche Bauvorschriften

Durch die Beschränkung der Höhenentwicklung und den Ausschluss von glänzenden, reflektierenden Materialien sollen die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering gehalten werden. Um Missverständnissen bezüglich der betroffenen Baumaterialien vorzubeugen sei hierzu angemerkt, dass die Verwendung von Materialien, die zum Zeitpunkt des Einbaus glänzen, aber durch Witterungseinwirkungen nach kurzer Zeit stumpf werden (Patinabildung bei z.B. Zink, Kupfer) nicht ausgeschlossen sein sollen.

Erfordernisse des Klimaschutzes werden berücksichtigt, indem zur Förderung von erneuerbaren Energien Solaranlagen zugelassen werden.

Für die im südlichen Grundstücksteil verlaufenden Mittel- und Niederspannungsleitung sind Leitungsrechte festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahmen

Die im Norden und Südwesten vorhandenen Knicks werden nachrichtlich aufgenommen.

Hinweise

Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung weist daraufhin, dass Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 WaStrG 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 oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Das Archäologische Landesamt weist darauf hin, dass bei Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen während der Erdarbeiten, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen ist und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist (§ 14 DSchG).

6 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 soll die bisher als Bauhof genutzte Fläche an der Arnisser Straße zukünftig der Nutzung als Lager für Boote und Werkstoffe zugeführt werden.

Südlich des Plangebietes liegen die Kläranlage mit einem Kleinwindrad und ein Baubetrieb. In direkter Nachbarschaft handelt es sich somit um gewerbliche Nutzungen bzw. eine Entsorgungsanlage. Ca. 200 m weiter nördlich liegt das Sondergebiet Erlebniswert an der Arnisser Straße. Die nächstgelegenen Wohngebäude (sogenannte Skipperhäuser) befinden sich am südlichen Rand des Sondergebietes Erlebniswert (Bebauungsplan Nr. 50).

Die bisherige Nutzung des Plangebietes war durch die Arbeiten des Bauhofes geprägt. So diente die Fläche der Unterbringung von Fahrzeugen (2 Ackerschlepper, 1 Multicar, 6 VW-Transporter) sowie von Materialien. Es wurden dort Streumaterialien für den Winterdienst (Sand, Salz), kleine Mengen Betriebsstoffe sowie Stein- und Betonmaterial für den Straßen- und Wegebau gelagert. Von hier aus starteten die Fahrzeuge zum Winterdienst sowie für die Pflege der Straßen und Grünflächen der Stadt. Durch die Bauhofnutzung gab es täglich ca. 60 Fahrzeugbewegungen in der Zeit von ca. 7 bis 16 Uhr.

Zukünftig wird die Lärmbelastung durch die vorgesehene Nutzung auf dem Gelände und insbesondere den anlagenbezogenen Verkehr sehr viel geringer sein. Bezüglich der Bootslager konzentrieren sich die An- und Abfahrtsverkehre auf wenige Tage im Frühjahr und Herbst. Die Werkstoffe für die Tischlerei werden ca. zweimal wöchentlich per LKW angeliefert. Der Transport der Werkstoffe zum Tischlereigelände Arnisser Straße erfolgt nach Bedarf an den Werktagen ca. zwei- bis viermal täglich mit kleinen Lieferwagen. Nachtbetrieb ist nicht gegeben.

Bisher werden die Werkstoffe in einer Lagerhalle im Gewerbegebiet Mehlbydiek gelagert. Dieser Standort wird mit Inbetriebnahme der Lagerung innerhalb des Plangebietes aufgegeben. Durch die neuen Lagermöglichkeiten in der Nähe des Betriebsstandortes Arnisser Straße erfolgt somit auch eine Entlastung der innerörtlichen Verkehre.

Durch die innerhalb des Plangebiets vorgesehene Lagernutzung wird die Lärmbelastung insbesondere die Belastung durch anlagenbezogenen Verkehr erheblich reduziert. Somit ist nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen zu rechnen.

Am nördlichen Rand der Kläranlage in ca. 120 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein Kleinwindrad. Aufgrund der Entfernung und der geringen Höhe der Anlage ist nicht mit unzumutbaren Belästigungen für die Nutzungen im Plangebiet zu rechnen. Zudem ist bei den Arbeitsplätzen im Lagerbetrieb nur mit begrenzten Aufenthalten auf dem Gelände zu rechnen.

7 Erschließung

Der Geltungsbereich ist durch die Arnisser Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Die Ver- und Entsorgung neuer Bauvorhaben soll durch Anschluss an die vorhandenen Netze erfolgen.

Das Gelände des ehemaligen Bauhofes ist entwässerungstechnisch mit der Kläranlage der Stadt Kappeln verbunden.

Der vorhandene Waschplatz ist an den auf der Kläranlage vorhandenen Abscheider angeschlossen. Der Abscheider ist ausreichend groß ausgelegt, um Waschplätze auf der Kläranlage und des ehemaligen Bauhofes gemeinsam weiterhin zu betreiben.

Seitens der Wasserwirtschaft wird darauf hingewiesen, dass ggf. ein Änderungsbescheid für die Einleitung von Oberflächenwasser zu beantragen ist (ab 1.000 m² befestigte Fläche ist für die Einleitung von Oberflächenwasser ein Antrag zu stellen). Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist im Bauantrag aufzuzeigen.

Die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist der Brandschutzdienststelle des Kreises Schleswig-Flensburg nach Abschluss der Erschließungsarbeiten nachzuweisen (Löschwasserversorgung 96 m³/h).

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen zwei Mittelspannungskabel und ein Niederspannungskabel. Bei Annäherung an die Leitungen sind die geltenden Sicherheitsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Leitungen und Kabel müssen von oben zugänglich bleiben. Es ist ein Schutzstreifen von 2 m einzuhalten.

8 Natur und Landschaft

Zu dem Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Im Umweltbericht (siehe nachfolgendes Kapitel) sind die dort ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft insbesondere hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriffen und daraus resultierender Ausgleichserfordernisse sind dabei vertieft untersucht worden.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass durch die Planung zwar Eingriffe in Schutzgüter (Boden, Wasser, Orts- und Landschaftsbild) vorbereitet werden, dass diese aber durch die i.S. einer geordneten Entwicklung getroffenen planerischen Regelungen ausgeglichen werden können und insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu gewärtigen sind. Somit ist das mit der Planung verfolgte Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung auf dem ehemaligen Bauhof der Stadt Kappeln zu schaffen, mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.

9 Umweltbericht

9.1 Einleitung

9.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Allgemeines Planungsziel des B-Plans Nr. 76 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung auf dem ehemaligen städtischen Bauhof von Kappeln zu schaffen.

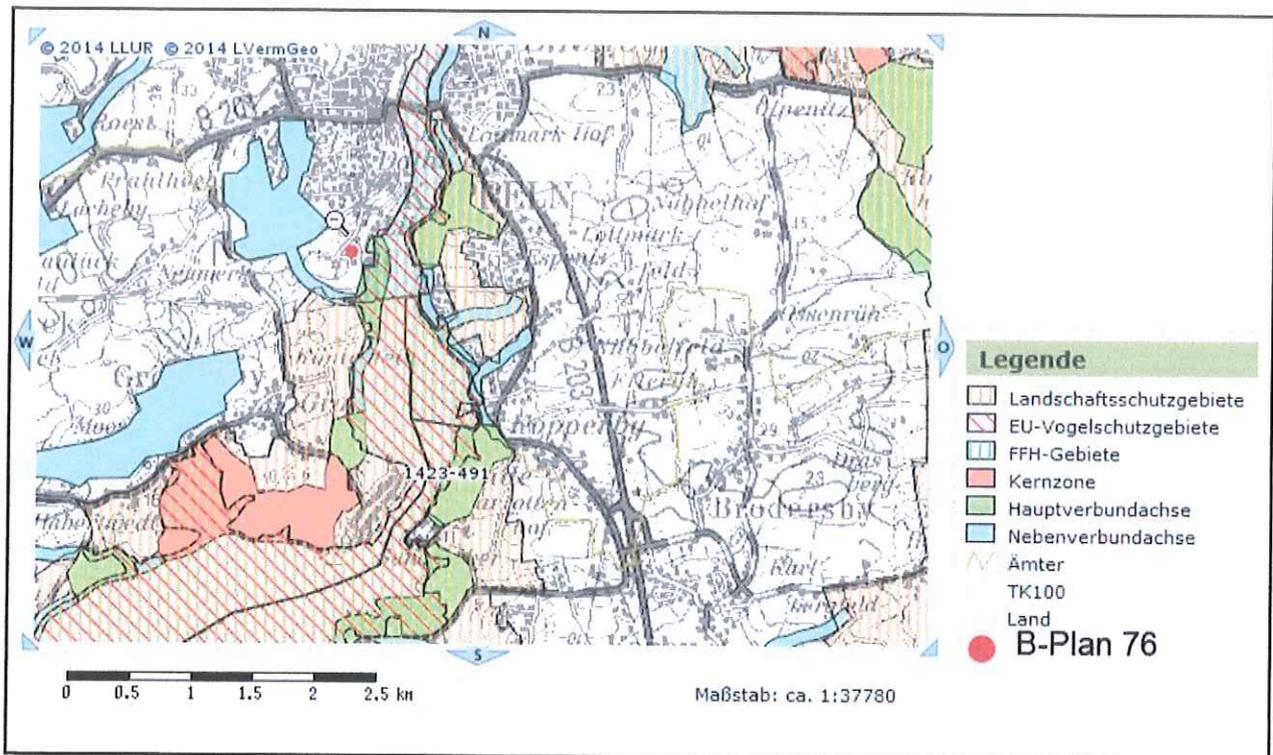
Zukünftig soll das Gelände als Lager für Boote und als Lager für Werkstoffe der in der Arnisser Straße ansässigen Tischlerei genutzt werden. Vorgesehen ist die Errichtung von bis zu zwei weiteren Lagerhallen. Für diese Nutzungsänderung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es ist vorgesehen, ein Sonstiges Sondergebiet „Boots- und Materiallager“ festzusetzen.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha. Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kappeln zur Ausweisung von einem Sonstigen Sondergebiet „Boots- und Materiallager“ in diesem Bereich erfolgt parallel.

Ebenfalls etwa 160 m östlich des Plangebiets ist eine Hauptverbundachse des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt. Es handelt sich um einen Grünlandbereich zwischen Wanderweg und Schleiufer.

Etwa 300 m südlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Nördliches Schleiufer“.

Im Landschaftsrahmenplan ist der Bereich um Kappeln großräumig als Gebiet mit besonderer Erholungseignung verzeichnet.



In der Bestandskarte zum Landschaftsplan der Stadt Kappeln (1998) ist der Bereich des Planungsgebietes als Handels- und Gewerbefläche dargestellt.

Laut Entwicklungskarte grenzt nördlich und östlich an das Planungsgebiet eine junge Ackerbrache mit lückiger, teils nitrophiler Ruderalflur (Biotop 10/1 Biotopkartierung zum Landschaftsplan) an. Hierbei handelt es sich jetzt um eine mit Rindern beweidete Grünlandfläche.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln stellt die Fläche des Bebauungsplans als Sonstiges Sondergebiet „Bauhof“ dar.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1. Bestand und Bewertung

Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt am Rande des Tunneltals der Schlei (geowissenschaftlich schützenswertes Objekt). Die Schlei ist als ehemaliges Schmelzwassertal unter dem Eis anzusehen. Der eiszeitliche Untergrund besteht zur Hauptsache aus Geschiebemergel mit einer zu Ge-

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1. Bestand und Bewertung

Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt am Rande des Tunneltals der Schlei (geowissenschaftlich schützenswertes Objekt). Die Schlei ist als ehemaliges Schmelzwassertal unter dem Eis anzusehen. Der eiszeitliche Untergrund besteht zur Hauptsache aus Geschiebemergel mit einer zu Geschiebelehm verwitterten Deckschicht. Darin eingeschaltet finden sich Sande, Beckenschluffe und Beckentone von meist nur geringer Ausdehnung.

Vorherrschende Bodenart ist Lehm, bei dem Bodentyp dominiert Parabraunerde (Landschaftsplan der Stadt Kappeln, 6). Eine detaillierte Bodenkarte wurde im Rahmen des Landschaftsplanes nicht erstellt.

Gemäß gutachterlicher Stellungnahme zur Altlastensituation (Sachverständigenring Mücke GmbH, 29.03.2014) sind auf der Fläche keine Altlasten vorhanden.

Die Flächen des ehemaligen Bauhofes sind größtenteils versiegelt, zum Teil gepflastert, zum Teil mit Schotter befestigt.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im Stadtgebiet Kappeln stehen keine Daten zur Verfügung.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Schutzgut Klima und Luft

In Kappeln herrscht ein ausgesprochen gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima. Der Wind weht hauptsächlich aus westlichen Richtungen (Landschaftsplan der Stadt Kappeln, S. 6).

Das Planungsgebiet liegt im Übergang zwischen Siedlungs- bzw. Gewerbefläche und freier Landschaft.

Hier ist von keinen klimatischen Besonderheiten auszugehen.

Schutzgut Pflanzen

Das Planungsgebiet ist durch einen Zaun eingezäunt. Am Eingangstor an der Arnisser Straße stehen auf zwei kleinen Rasenflächen drei junge Bäume, davon zwei Obstbäume (Stammdurchmesser 20 cm). Die Zufahrt im Torbereich ist gepflastert. Der zentrale Bereich des Bauhofes ist mit Schotter befestigt. Im Norden liegen eine offene und eine geschlossene Halle als langer, schmaler Riegel, im zentralen Bereich eine offene Halle / Carport und ein Betriebsgebäude. Westlich angrenzend an die offene Halle befindet sich eine gepflasterte Fläche. Im Süden steht ein weiteres Betriebsgebäude mit Nebengebäuden. In den Randbereichen (zwischen südlichem Betriebsgebäude und Knick und zwischen Carport/Halle und Knick) befinden sich Rasenflächen. Im Osten liegt ein Hang, der mit Brombeeren überwuchert ist. Unterhalb des Hanges schließt sich eine Ruderalfläche an. Im Südosten befindet sich ein kleiner Hang, der mit einigen Sträuchern bestanden ist.

Im Norden wird die Fläche durch einen jungen Knick mit breitem Wall (ca. 5 m) begrenzt. Der Wall ist mit heimischen Arten wie Schlehe, Weißdorn, Holunder und Hainbuche bestanden. Im Süden und Osten befindet sich ebenfalls ein junger Knick mit einem relativ flachen Wall, der mit heimischen Arten wie Hainbuche, Ahorn und einigen Apfelbäumen bestanden ist. Südlich des Plangebietes befindet sich das Gelände des Klärwerks mit einem Kleinwindrad. Im Westen grenzt die Straße an und im Norden und Nordosten eine Grünlandfläche. Im Südosten befindet sich eine Ruderalfläche.

Schutzgut Tiere

Durch die bisherige Nutzung als Bauhof bzw. als Lager und die vorhandene Versiegelung ist für viele Tierarten keine große Bedeutung der Fläche anzunehmen. Die angrenzenden Knicks sind von besonderer Bedeutung für den Naturschutz als Brut-, Überwinterungs- und Nahrungshabitat von zahlreichen Insekten und Vögeln. Jedoch ist auch hier von einer Vorbelastung durch die angrenzende Nutzung und das südlich auf dem Gelände des Klärwerkes stehende Kleinwindrad auszugehen.

Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für die in Anhang IV a und b der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für alle europäischen Vogelarten (s. Verfahrenserlass des Innenministeriums zur Aufstellung von Bauleitplänen vom 18. November 2008: Punkt 9.2). Ein Verbotstatbestand liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann. Es wurde eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials für bestimmte Artengruppen durchgeführt. Die Analyse erfolgte auf der Grundlage einer Begehung sowie der Auswertung vorhandener Daten zum Vorkommen möglicherweise geschützter Artengruppen. Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt.

Hinsichtlich der Bestandsaufnahme s.o. Schutzgut Pflanzen.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur Knick werden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse näher betrachtet.

Durch die bestehende gewerbliche Nutzung und die größtenteils bestehende Versiegelung der Fläche und das südlich stehende Windrad besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen gegenüber Scheuchwirkung besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen.

Die Flächen sind aufgrund der Vorbelastungen im Hinblick auf Brutvögel als artenarm zu bezeichnen. In den Knicks im Planungsgebiet ist daher lediglich mit Arten zu rechnen, die in Schleswig-Holstein weit verbreitet sind wie z.B. Amsel, Singdrossel und Buchfink und die nicht auf einen speziellen Standort angewiesen sind und somit ausweichen können.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit nicht ein.

Ortsbereiche stellen potenziell wertvolle Fledermausreproduktionsräume dar. Im Planungsgebiet sind keine Altbäume, die Höhlungen aufweisen könnten, vorhanden.

Quartiere von Fledermäusen werden voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 BNatSchG geschützte Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Schutzgut Landschaft

Es handelt sich um die Fläche eines ehemaligen Bauhofes. Südlich grenzt die Kläranlage an. Südwestlich befindet sich ein Bauunternehmen.

Der Komplex Bauhof / Kläranlage / Bauunternehmen befindet sich etwa 100 m südlich des Siedlungsrandes von Kappeln in der freien Landschaft.

Etwa 40 m weiter östlich verläuft ein Wanderweg. Dieser ist zum Plangebiet größtenteils durch einen Knick abgeschirmt.

Schutzgut Kulturgüter

Gemäß Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes (10.07.2014) sind keine archäologischen Kulturdenkmäler vorhanden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Schutzgut Mensch

Die nächste Wohnbebauung befindet sich etwa 180 m weiter nördlich am Siedlungsrand von Kappeln.

Der weiter östlich verlaufende Wanderweg hat eine Erholungsfunktion.

Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen Tier- und Pflanzenwelt bestehen zwischen Freiflächen und Gehölzstrukturen. Hier bestehen Beziehungen im Nahrungsgefüge und bei Brut- und Überwinterungsstandorten.

9.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

9.2.2.1 bei Durchführung der Planung

Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Orts- und Landschaftsbild. Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Kulturgüter, Klima/Luft und Mensch sind nicht absehbar.

Folgende Auswirkungen sind abzusehen:

Schutzgut Boden

- Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung von maximal 520 m² unversiegelter Fläche.

⇒ mittlere Beeinträchtigung – Der Ausgleich erfolgt über die Anlage einer Knickschutzzone am nördlichen Knick.

Schutzgut Pflanzen

- Keine Beeinträchtigung von Gehölzstrukturen oder sonstigen Vegetationsbeständen
- ⇒ keine Beeinträchtigung

Schutzgut Tiere

- Die Fläche hat keine Bedeutung für Tierarten
- ⇒ Keine Beeinträchtigung

Schutzgut Landschaft

- Neubau von bis zu zwei Hallen mit bis zu 10 m Höhe über Gelände in einem gewerblich geprägten Bereich. Nach Norden, Süden und Westen ist das Plangebiet durch bestehende Knicks gut abgeschirmt. Von Osten aus Richtung der Schlei ist die Fläche einsehbar.
- ⇒ Mittlere Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes – Ausgleich durch Anlage eines ebenerdigen Pflanzstreifens auf der östlichen Seite unterhalb des Hangs.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

- Dauerhafte Veränderung der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushalts durch Überbauung und Versiegelung auf einer Fläche von bis zu 520 m².
- ⇒ Geringe Beeinträchtigung aufgrund des geringen Umfangs der zusätzlichen Versiegelung.

Schutzgut Klima / Luft

- Keine Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Klima/Luft
- ⇒ Keine Beeinträchtigung

Schutzgut Mensch

- Durch die Nutzung als Lager für Boote und Werkstoffe reduziert sich die Lärmentwicklung gegenüber der bisherigen Nutzung als Bauhof. Ebenso reduziert sich durch die Änderung der Nutzung der anlagenbezogene Verkehre. Aufgrund der Entfernung von ca. 180 m zur nächsten Wohnbebauung, der Reduzierung der Lärmentwicklung und des Aufkommens von anlagenbezogenem Verkehr ist nicht mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu rechnen.
 - Weiterhin befindet sich südlich des Plangebietes ein Kleinwindrad. Aufgrund der geringen Höhe und der Entfernung von etwa 120 m ist nicht mit Beeinträchtigungen der Arbeitsplätze zu rechnen.
 - Keine Beeinträchtigung von Erholungsfunktionen
- ⇒ Keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ersichtlich

Schutzgut Kulturgüter

- Keine Kulturgüter vorhanden
- ⇒ Keine Beeinträchtigung

9.2.2.2 bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung lässt sich nur die Erhaltung des bisherigen Umweltzustandes prognostizieren.

9.2.3. Grünordnerische Zielsetzung

9.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung des Eingriffs

Zur Vermeidung oder Verringerung der zu erwartenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Die vorhandenen Grünstrukturen werden erhalten.
- Größtenteils Überbauung bereits versiegelter Flächen.
- Inanspruchnahme einer bereits gewerblich geprägten Fläche.

9.2.3.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Eingriff Schutzgut Boden

Die Neuversiegelung setzt sich folgendermaßen zusammen:

Die GRZ wird ohne Überschreitung auf 0,7 festgelegt. Bei einer Fläche von 7.400 m² ergibt sich eine maximale Versiegelung von 5.180 m². Davon ist die Versiegelung von 4.660 m² im Bestand abzuziehen. Somit ist eine zusätzliche Versiegelung von 520 m² möglich.

Eingriff: Neuversiegelung von maximal ca. 520 m².

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Größtenteils Überbauung bereits versiegelter Flächen.

Ausgleich: Bei einem Ausgleichsfaktor von 1:0,5 ergibt sich eine Ausgleichsverpflichtung von 260 m². In Rücksprache mit der UNB Schleswig-Flensburg (Telefonat mit Frau Koch, 01.10.2014) erfolgt der Ausgleich durch die Anlage einer Knickschutzzone (550 m²) am nördlichen Knick (Abgrenzung der Knickschutzzone: südlich 2 m Abstand zum Baufenster, nördlich bis zur Grundstücksgrenze). Die Abgrenzung der Knickschutzzone zur Fläche des Bauhofes ist optisch deutlich zu machen, z.B. durch eine Reihe Zaunpfähle oder Findlinge.

Eingriff Schutzgut Wasser

Durch Eingriffe in den Bodenhaushalt und die Geländegestalt ergeben sich in der Regel Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Insbesondere durch Bodenversiegelung kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung erfolgen.

Eingriff: Dauerhafte Veränderung der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushalts durch Überbauung und Neuversiegelung (max. 520 m²).

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Größtenteils Überbauung bereits versiegelter Flächen.

Ausgleich: Aufgrund der geringen Fläche ist in Rücksprache mit der UNB Schleswig-Flensburg (Telefonat mit Frau Koch, 01.10.2014) kein zusätzlicher Ausgleich für das Schutzgut Wasser erforderlich.

Eingriff Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Eine rechnerische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ist bei diesem Schutzgut nicht möglich; es erfolgt daher lediglich die folgende beschreibende Zuordnung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Eingriff.

Eingriff: Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes in Richtung der Schlei. Die Sichtbarkeit ergibt sich auch aus der erhöhten Lage. Von Norden, Süden und Osten ist das Plangebiet abgeschirmt. Vom Wanderweg aus ist das Plangebiet durch einen Knick auf der westlichen Seite des Wanderweges verhältnismäßig gut abgeschirmt.

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen
- Inanspruchnahme einer bereits gewerblich geprägten Fläche.

Ausgleich: Auf der östlichen Seite des Plangebietes ist auf der ebenen Fläche unterhalb des Hangs ein 3 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Dieser ist 2-reihig (Reihenabstand 1 m, Abstand in der Reihe 0,75 m) mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (s. Liste im Anhang) zu bepflanzen. Die Pflanzung der Reihen erfolgt versetzt (auf Lücke). Es sind jeweils 3 bis 5 Pflanzen einer Gehölzart gruppenweise (benachbart) zusammen zu pflanzen.

Eingriff Schutzgut Pflanzen

Kein Eingriff in das Schutzgut - ausgeglichen

Eingriff Schutzgut Tiere

Kein Eingriff in das Schutzgut - ausgeglichen

Eingriff Schutzgut Klima und Luft

Kein Eingriff in die Schutzgüter - ausgeglichen

Eingriff Schutzgut Kulturgüter

Kein Eingriff in das Schutzgut - ausgeglichen

Eingriff Schutzgut Mensch

Kein Eingriff in das Schutzgut - ausgeglichen

9.2.4. Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des B-Plans

Aufgrund der planerischen Ziele, des Bestandes und aufgrund der räumlichen Lage ist die Variationsbreite für Planungsalternativen gering.

9.3 Zusätzliche Angaben**9.3.1. Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik**

Die Umweltprüfung erfolgt aufgrund von Unterlagen, welche durch die Büros Planungsgruppe Plewa, Flensburg und Naturaconcept, Sterup erstellt wurden. Hierbei wurde die folgende Arbeitsmethodik angewendet:

- Auswertung vorhandener Fachplanungen und umweltbezogener Stellungnahmen
- aktuelle örtliche Bestandsaufnahmen.

9.3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Stadt, erhebliche Umweltauswirkungen, die sich in Folge der Durchführung der Planung ergeben, zu überwachen. Wie vorangehend ausgeführt, werden als Folge der Planung keine bzw. zumindest keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

Die Fachbehörden sind nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt (auch) nach Abschluss des Planverfahrens über die bei ihnen im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung anfallenden Erkenntnisse insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener Umweltauswirkungen zu unterrichten. Die Stadt wird sich ansonsten darauf beschränken (müssen), vorhandene bzw. übliche Erkenntnisquellen und Informationsmöglichkeiten zu nutzen (Ortsbegehungen, Kenntnisnahme von Informationen Dritter).

Die Überprüfung der gesetzlichen Vorgaben aus dem Bau- und dem Naturschutzrecht erfolgt im Wesentlichen durch die unteren Fachbehörden beim Kreis Schleswig-Flensburg.

9.3.3. Zusammenfassung

Die Stadt Kappeln will mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Boots- und Materiallager“ auf einer bisher als Bauhof genutzten Fläche regeln.

Der Bebauungsplan legt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Art, Umfang und Ausgestaltung der künftigen Bebauung fest und regelt den Schutz und die Erhaltung wichtiger Landschaftselemente (hier: Knick). Der Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt durch Anlage einer Knickschutzzone am nördlich gelegenen Knick. Der Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild erfolgt durch die Anlage eines Pflanzstreifens auf der östlichen Seite des Plangebietes zur Schlei.

Durch die Planung werden sich voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben.

10 Flächenbilanz

[Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet.]

Sondergebiet „Boots- und Materiallager“	7.400 m ²
<u>Straßenverkehrsfläche</u>	<u>95 m²</u>
<u>Gesamtgeltungsbereich</u>	<u>7.495 m²</u>

(Maßnahmenfläche Knickschutz 800 m², Fläche mit Pflanzgebot 235 m² überlagert mit Sondergebiet.)

11 Kosten

Die Kosten für die Planung trägt der durch die Planänderung begünstigte Grundstückseigentümer, so dass für die Gemeinde erkennbar keine Kosten anfallen.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung vom 10.12.2014. gebilligt.

Kappeln, am ..02.03.2015.....



(Traulsen)
- Bürgermeister -

Anhang Liste heimischer und standortgerechter Gehölze

Beispiele für heimische Knickgehölze

Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus spec.</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)