



**Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 74
2.Änderung
„Schleiterrassen“
der
Stadt Kappeln
Kreis Schleswig-Flensburg**

für das Gebiet:

„Teilbereiche der Baufelder WA 1 bis 24“

Verfahrensstand nach BauGB

Vorentwurf

Stand 21.03.2021

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74, 2. Änderung „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln

Inhaltsübersicht	Seite
1. Planungsgrundlagen	1
1.1 Rechtliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	1
1.3 Planvorgaben	1
1.4 Altlasten/ Altablagerungen	2
1.5 Denkmalschutz	2
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	2
3. Planungsanlass und Planungserfordernis	2
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung	4
4.1 Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen Bauweise und Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet	4
4.3 Art der baulichen Nutzung im sonst. Sondergebiet –Sportboothafen-	5
4.4 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen Bauweise und Gebäudehöhe im sonst. Sondergebiet –Sportboothafen-	6
4.5 Erschließung	6
4.5.1 Verkehrliche Erschließung	6
4.5.2 Ver- und Entsorgung	6
4.5.2.1 Abwasser	6
4.5.2.2 Wasser	6
4.5.2.3 Strom	6
4.5.2.4 Telekommunikation	6
4.5.2.5 Abfall	7
4.5.2.6 Brandschutz	7
4.6 Grünordnung	7
4.7 Örtliche Bauvorschriften	7
4.8 Immissionen	7
5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung	8
6. UMWELTFACHBEITRAG in Form eines SCREENING	8
7. Beschluss über die Begründung	24

1. Planungsgrundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

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

1.2 Plangrundlage

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

1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

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

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

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

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

- Landschaftsplan

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

- **Bebauungsplan**

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

1.4 Altlasten / Altablagerungen

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

1.5 Denkmalschutz

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

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74, 2. Änderung liegt im Stadtteil Ellenberg, nördlich der Neustädter Straße und betrifft, mit Ausnahme des Sondergebietes für einige textliche Festsetzungen, den gesamten B-Plan Nr. 74. Für bestimmte Bereiche werden geänderte Festsetzungen mit aufgenommen.

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

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

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

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

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 wird auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 18.11.2020 gefasst.

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

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

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

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 werden Aussagen getroffen über die Nutzung von Ferienwohnungen sowie Anlage von Außenbereichen.

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

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

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

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

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

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

Die Änderung des Landeswassergesetzes SH (LWG SH) ist am 09.09.2016 in Kraft getreten. Gemäß § 80 LWG bestehen Bauverbote. Nach § 80 Abs.1 Nr. 3 LWG gibt es in einer Entfernung bis zu 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers und nach § 80 Abs.1 Nr.4 LWG in den Risikogebieten gemäß § 73 Abs. 1 WHG Bauverbote. Die Abgrenzungen wurden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt. Es besteht der rechtswirksame F-Plan, Teil 2 aus dem Jahr 2000 und die 39.Änderung des F-Planes (seit dem 25.06.2016 wirksam), in denen eine Bebauung für den Bereich des B-Planes vorgesehen ist.

Die Bedingungen des § 150 Abs. 4 LWG sind in diesen Bereichen erfüllt.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet

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

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

Deshalb werden die Nutzungen

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

ausgeschlossen.

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise zulässig sind

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

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

4.1.1 Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan für bestimmte Gebiete

- Die Baugrenzen auf den Grundstücken 1.2; 1.5 werden geringfügig verändert
- Im Baufeld WA 10 sind 10 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Die geplante Größe dieser Grundstücke lässt eine derartige Festsetzung durchaus zu
- In den Baufeldern WA 15 – 21 können die Grundflächen für Nebenanlagen bis zu max. 50 m² überschritten werden. Für den Geschosswohnungsbau sind diese Nebenanlagen wichtig, um hier auch Fahrräder unterbringen zu können
- Im Baufeld WA 17 wird die Bauweise „Hausgruppe“ gestrichen. Es sollen dort auch Einzel- und Doppelhäuser möglich sein. Eine aufgelockerte Bauweise macht das Gebiet attraktiver
- Im Baufeld WA 20 wird die südliche Baugrenze bis an den Grünstreifen versetzt. Damit wird eine etwas größere Verdichtung erreicht
- In den Baufeldern WA 18, 19 und WA 20 wird die Überschreitungsgrenze für Stellplätze bis max. einer GRZ von 0,7 zugelassen. Damit ist der Nachweis an Stellplätzen zu erbringen

- In den Baufeldern WA 22 und WA 23 wird zusätzlich der Haustyp „Doppelhaus“ zugelassen. Damit wird eine weitere Verdichtung erreicht
- Im Baufeld WA 24 wird die nördliche Baugrenze nach Norden vergrößert und die GRZ angehoben. Das große Grundstück lässt eine weitere Bebauung durchaus zu

Um eine Ausgewogenheit unter den Nutzungen herbeizuführen, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohneinheiten (FeWe) auf 10% je Baufeld begrenzt. Dieses setzt sich wie folgt zusammen:

WA 1	4 FeWe
WA 2 – 4	3 FeWe
WA 5 – 9	1 FeWe
WA 10	3 FeWe
WA 11 – 13	1 FeWe
WA 14	1 FeWe
WA 15 – 20	3 FeWe
WA 21 – 23	1 FeWe

Dies gilt nicht für die WA-Baufelder 8, 9, 22 und 23, da hier Ferienwohnen bereits im Ursprungs-B-Plan explizit ausgeschlossen sind.

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

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Allerdings ist die Fläche der Nebenanlagen dann komplett in die festgesetzte GRZ mit einzurechnen. D.h. dass die Regel gem. § 19 (3) Satz 2 BauNVO nicht für Garagen, Carports und Stellplätze anzuwenden ist.

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

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

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

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

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrliche Erschließung

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

4.5.2 Ver- und Entsorgung

4.5.2.1 Abwasser

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

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

4.5.2.2 Wasser

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

4.5.2.3 Strom

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

4.5.2.4 Telekommunikation

Das Plangebiet wird in ausreichendem Umfang mit Telekommunikationsmitteln versorgt.

4.5.2.5 Abfall

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

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

4.5.2.6 Brandschutz

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

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

4.6 Grünordnung

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

4.7 Örtliche Bauvorschriften

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

Hiermit können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft z.B die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie die Neigung der Dächer. Außerdem können u.a. an die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen Anforderungen gestellt werden.

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

4.8 Immissionen

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

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

- Hafenanlagen und Marinas sind entlang der Schlei häufig anzufinden, insbesondere auch gegenüber den Schlei-Terrassen und daher auch die damit verbundenen Geräusche.
- Den Betrachtungen wurde eine Windgeschwindigkeit von 11 m/s (Windstärke 6 Beaufort (10,8-13,9 m/s)) zugrunde gelegt (Übereinstimmend mit dem Gutachten des Ingenieurbüro Busch zum Gebiet Marina in Wentorf). Bei geringeren Geschwindigkeiten sinkt der Schalleistungspegel je m/s um 1,5 dB ab. Demnach wird der Orientierungswert der DIN 18005 bei Windgeschwindigkeiten von 6 m/s (Windstärke 4) eingehalten. Gemäß Windstatistik für den Standort Schönhagen/Ostsee beträgt die durchschnittliche Windgeschwindigkeit an 8 Monaten im Jahr 6 m/s, an 3 Monaten 7 m/s und in einem Monat 8 m/s (Quelle de.windfinder.com basierend auf Messwerten zwischen 03/2013 - 10/2017). Es ist daher überwiegend von einer Einhaltung der Orientierungswerte auszugehen.
- Es ist davon auszugehen, dass die Bewohner der betroffenen Häuser nicht mit offenen Fenster schlafen, wenn hohe Windgeschwindigkeiten vorherrschen.
- Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 dienen der Orientierung. Für städtebauliche Planungen (Bebauungspläne) bestehen grundsätzlich keine rechtsverbindlichen absoluten Grenzen für Lärmimmissionen. Bei Betrachtung des Bootshafens als Nebenanlage eines Verkehrsweges, können auch hilfsweise die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zugrunde gelegt werden.

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

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

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

5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

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

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

6. Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen	11
1.1 Gesetzliche Grundlagen	11
1.2 Plangrundlagen	11
2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs	11
3. Planungsverfahren, Planungsanlass	13
3.1 Ziel und Zweck der Planung	13
4. Natürliche Voraussetzungen des Geltungsbereichs	13
5. Übersicht - vergleichende Bewertung der Veränderungen wichtiger Festsetzungsvorgaben und Umweltauswirkungen der 2. Änderung des B-Plan Nr. 74 zu der ursprünglichen Fassung	15
6. Übersicht - vergleichende Bewertung der Veränderungen der Situation in wichtigen Aussagebereichen hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen aus der 2. Änderung des B-Plan Nr. 74 zu der ursprünglichen Fassung	20
7. Fazit	24

1. Planungsgrundlagen

1.1 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. 1 S. 3634), in der zuletzt gültigen Fassung
Kommentar Erläuterung BauGB zu §13a vom Februar 2019 (Katzberger), Ziffer 64
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6, in der zuletzt gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786), in der zuletzt gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 in der zuletzt geänderten Fassung vom 4. August 2016
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 in der zuletzt geänderten Fassung vom 27. Mai 2016
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz) v. 13.05.2003 (GVObI. Sch.-H. S. 246), in der zuletzt gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), in der zuletzt gültigen Fassung

1.2 Plangrundlagen

- Bebauungsplan Nr. 74 „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln vom 13.12. 2017 inkl. Umweltbericht als Bestandteil der Begründung
- Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln, Stand 10. März 2020
- Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln, Stand 15. März 2021
- Prüfung der Verträglichkeit des B-Plan Nr. 74 für das FFH-Gebiet DE-1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“ sowie das EU Vogelschutzgebiet DE-1423-491 „Schlei“, beide aus 2017
- Landesentwicklungsplan SH 2010
- Landschaftsprogramm 1999
- Regionalplan für den Planungsraum V (2002)
- Landschaftsrahmenplan Planungsraum I, März 2020
- Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln mit 39. Änderung vom 25. Juni 2016
- Landschaftsplan der Stadt Kappeln (veraltet) aus dem Jahr 1997

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Innerhalb des Stadtgebietes befindet sich das Plangebiet im Stadtteil Ellenberg auf der Nordostseite der Schlei und bildet das bereits im Jahr 2002 aus dem Betrieb genommene Areal der ehemaligen Marinewaffenschule. Auch nach den übrigen Seiten grenzen Wohngebiete und Grüngürtel an.

Seitdem ist das Gelände weitgehend von Nutzungshinterlassenschaften der Bundeswehrzeit wie auch von verbliebenem Baumbestand geräumt, konnte jedoch noch nicht einer

geplanten Entwicklung bzw. Neubebauung zugeführt werden.

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

Innerhalb der **jetzt vorgenommenen 2. Änderung** des B-Plans erfolgen Änderungen im Gesamtgebiet des B-Plans verteilt in räumlichen Schwerpunkten:

Für das Teilgebiet 1 im Nordwesten des Geltungsbereichs WA 1

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

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

Teilgebiet 2 im Südosten

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

- In WA 21 am Südrand keine Änderung
- In WA 22 weiter nordwestlich bisher Wohngebiet Vorgabe ‚nur Einzelhäuser zulässig‘ verändert in künftig ‚nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig‘
- In WA 23 südlich anschließend bisher gleichfalls Veränderung wie in 22
- In WA 24 Südostecke Baufenster über nördliche Teilfläche annähernd verdoppelt und GRZ (‚Geschossflächenzahl‘) von 0,2 auf 0,4, GFZ (Grundflächenzahl) von 0,35 auf 0,8 und Geschossigkeit (‚Zahl der zulässigen Vollgeschosse‘) von I auf I-II

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

Für das Teilgebiet 3 mittig am Südrand WA 20

- Verschiebung der südlichen Baugrenze bis an öffentliche Grünfläche straßenbegleitend

Für Teilgebiet 3 am Südrand WA 17

- Vorgabe ‚nur Hausgruppen zulässig‘ entfällt

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

3. Planungsverfahren, Planungsanlass

Die 2. Änderung des B-Plan Nr. 74 wird auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 18.11.2020 über ein Verfahren gem. § 10 BauGB durchgeführt.

Insofern wird bei diesem Vorgehen hinsichtlich Beurteilung der Umweltauswirkungen weder auf die Ausgangssituation vor der Aufstellung des B-Plans Nr. 74, noch auf die gegenwärtig im Gelände vorzufindende Bestandssituation Bezug genommen, dafür jedoch auf die baurechtlich derzeit maximal zulässige Ausnutzung.

Die nachfolgend vorgenommene, tabellarische Gegenüberstellung ermöglicht eine umfassende Übersicht über wesentliche Veränderungen, kann jedoch keine umfassende Begründung aller Hintergründe und Detailspekte ersetzen. Hierfür wird einerseits auf die umfassenden Umweltausarbeitungen aus 2017 für den B-Plan Nr. 74 verwiesen, die noch weiterhin eine hohe Aktualität aufweisen und andererseits auf die vorliegende Begründung zur 2. Änderung des B-Plans vom 15. März 2021.

Für das weitere Verfahren bildet das vorstehend dargelegte Screening einen umfassenden Überblick der betroffenen Umweltsituation im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Auf dieser Grundlage erfolgt anschließend die Ausarbeitung einer **Umweltprüfung mit Umweltbericht** in den Gliederungs- und Prüfpunkten gemäß Anlage 1 BauGB. Hierin werden auch faunistische Daten einbezogen, die seit der Erstellung des ursprünglichen B-Plans mit Umweltbericht aufgrund eines Monitorings erhoben sind. Gleichzeitig werden hierbei aktuelle Rechtsgrundlagen und aktualisierte übergeordnete Planwerke auf wichtige Aussagen geprüft.

Auf eine Aktualisierung oder Neufassung der FFH-Verträglichkeitsprüfung wird verzichtet, da der Rahmen der vorgenommenen Änderungen des B-Plans nicht neuartige Grundzüge von möglichen Auswirkungen auf das benachbarte Schutzgebiet aufweist und der Plan intern Verschiebungen von Baugrenzen und Ausrichtungen der Wohnnutzung aufweist, die allerdings im Umfang eine Änderung der B-Planung erforderlich werden lassen.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Die vorliegende 2. Änderung des B-Plans ist somit erforderlich, da für eine von der Stadt jetzt gewünschte Bebauung einige wesentliche Änderungen unvermeidlich und Voraussetzung sind, die Grundzüge der Planung betreffen.

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

4. Natürliche Voraussetzungen des Geltungsbereichs

Das hier relevante Plangebiet der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft weist vor der kommunalen Überplanung eine langjährige Nutzung durch die Truppe auf und ist demnach erheblich anthropogen überformt. Das betrifft insbesondere bauliche Hinterlassenschaften wie Reliefüberformung, Straßen, Gebäude- und Fundamentreste, gleichfalls Reste

technischer Infrastruktur und früherer Freiflächennutzung, etwa für Sport. Der geordnete Abbruch und die Beseitigung vieler baulicher Hinterlassenschaften der Bundeswehr bildet einen langwierigen Prozess, der im gesamten Gelände seit der Erstellung des Bebauungsplans schrittweise voranschreitet. Insofern findet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt hier teilweise ein Feld aus Abbruchmaterial und Trümmern, in dem weitere Arbeiten andauern.

Generell liegt das Gelände in der Tat, wie der Titel des Baugebiets „Schleiterrassen“ vermuten lässt, terrassenartig gestaffelt oberhalb des östlichen Schleiufer.

Allerdings sind als Planungsvoraussetzung die Geländebeziehungen hinsichtlich Relief hier keineswegs ausschließlich natürlich geprägt, sondern bereits durch die Bundeswehr vor vielen Jahrzehnten für ihre Bebauung und Flächennutzung entsprechend hergerichtet worden.

Aus Untersuchungen der Bodenbeziehungen ergaben sich keine besonderen Belastungshinweise und lediglich Vorgaben für einen oberflächlichen Bodenabtrag im Bereich einer Laufbahn eines ehemaligen Sportplatzes.

Ein zu Zeiten der Bundeswehrrnutzung zwischen den Baulichkeiten teilweise ausgeprägter Gehölzbestand besteht aktuell nicht mehr, dennoch konnte das weiterhin umgebende Brachland über die Jahre unterschiedliche Tierarten in die baurechtlich festgelegten, aber noch nicht verwendeten Flächen zumindest zeitweise anlocken, vor allem in Phasen, wenn gerade keine lauten Arbeiten und Maschineneinsätze erfolgen. Besondere Habitatstrukturen im Sinne des Artenschutzes können hierbei jedoch nicht ohne weiteres erkannt werden.

Anders ist hingegen die Situation innerhalb der dem Geltungsbereich zur Schlei westlich vorgelagerten Saumstreifen. Hier befinden sich geschützte Biotope u.a. der Steilufer, Brackwasserröhrichte, Salzwiesen, Staudensumpf, Gewässerbiotop und Anteile zum FFH-Gebiet DE-1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“ und des EU-Vogelschutzgebiets DE-1423-491 „Schlei“. Für letztgenannte EU- Schutzgebiete wurden im Rahmen der Aufstellung des B-Plan Nr. 74 Verträglichkeitsprüfungen vorgenommen, auf die bei der vorliegenden 2. Änderung Bezug genommen werden kann. Insofern wird hier keine neuerliche FFH-Prüfung vorgelegt und ausgearbeitet werden.

Für ursprünglich hier und weiter im Plangebiet vorhandene, gesetzlich geschützte Waldanteile wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plan Nr. 74 bereits eine formelle Waldumwandlung vorgenommen. Somit besteht für eine Bebauung hier kein gesetzlicher Waldabstand. Der im Uferbereich verbleibende Restbestand wird als waldähnlicher Gehölzbestand erhalten.

Die Kurzbeschreibung des letztgenannten Saumstreifens bis in die Schlei erfolgt somit der Übersicht halber, ohne hierin mit der Überplanung im Zuge der 2. Änderung unmittelbar Eingriffe oder Veränderungen zu bewirken.

5. Übersicht - vergleichende Bewertung der Veränderungen wichtiger Festsetzungsvorgaben und Umweltauswirkungen der 2. Änderung des B-Plan Nr. 74 zu der ursprünglichen Fassung

Nr.	Schutzgüter und Beurteilungskategorien	Überschlägige Prüfung – Erläuterung		Überschlägige Bewertung der Umweltauswirkungen der 1. Änderung (nicht der Umweltauswirkung der gültigen ursprünglichen B-Planung)		
		Bisheriger B-Plan Nr. 74	2. Änderung B-Plan Nr. 74	- = keine Veränderung	gering	mittel
1	Boden/Relief					
	Vorbelastung	Konversionsfläche	unverändert	-		
	Flächenversiegelungen	Durch maximal zulässige Bebauung und Verkehrsflächen relativ hoch	Für das Teilgebiet (TG) 1 im Nordwesten des Geltungsbereichs zwei Baufenster im Südwesten Baugrenze weiter an der Straße nach Süden erweitert, sowie weiter im Norden rückt die Baugrenze weiter vom Wendeplatz weg nach Westen und nach Süden, heran an den Grünsaum ‚private Grünflächen – Hausgärten‘ innerhalb einer ‚Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind‘ In WA 22 weiter nordwestlich besteht bisher Wohngebiet mit Vorgabe ‚nur Einzelhäuser zulässig‘ jetzt neu in künftig	X		X

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln

			<p>‚nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig‘</p> <p>In WA 23 südlich anschließend bisher gleichfalls Veränderung wie in WA 22</p> <p>In WA 24 Südostecke sind die Baufenster über nördlicher Teilfläche annähernd verdoppelt und werden die GRZ (‚Geschossflächenzahl‘) von 0,2 auf 0,4 und die GFZ (Grundflächenzahl) von 0,35 auf 0,8 sowie die Geschossigkeit (‚Zahl der zulässigen Vollgeschosse‘) von I auf I-II</p> <p>WA 21 unverändert belassen.</p> <p>WA 17 mittig am Südrand - Verschiebung der südlichen Baugrenze bis an öffentliche Grünfläche straßenbegleitend;</p> <p>WA 20 am Südrand - Vorgabe ‚nur Hausgruppen zulässig‘ entfällt</p>	-	X	X
	Abgrabungen / Aufschüttungen	<p>Abgrabungen außerhalb der überbauten Fläche sind nur für Garagenzufahrten und für Terrassen zulässig, die unmittelbar an Gebäude grenzen und eine Tiefe von 4 m nicht überschreiten.</p> <p>Aufschüttungen außerhalb der überbauten Fläche sind nur zur Anpassung an das Straßenniveau im Vorgartenbereich von Grundstücken zulässig, die von mittlerem Niveau der Erschließungsanlage abfallen</p>	keine neuen Vorgaben	-		
			keine neuen Vorgaben	-		

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln

	Reliefkante am Schleiufer	Anteil SO-Fläche im Nordwesten überbaut Uferhangkante, Wohngebiete vom Ufer unmittelbar abgerückt	keine Änderungen	-		
2	Fläche					
	Zulässige Wohneinheiten	maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude TG 1, 24 Einzel- und Doppelhäuser zulässig TG 17 und 20 nur Hausgruppen zulässig	Keine Änderungen in WA 1, 21, 24 In WA 22 und 23 neu - zusätzlich Doppelhäuser zulässig In WA 24 Vorgabe Hausgruppen entfällt für WA 17 und verbleibt für WA 20 Erhöhung der WE in WA 10 auf 10 WE	- X X X		
	Verkehrerschliessung	Straßenführung System Haupterschließungsstraße und Stichwege als GFL in einzelne Teilgebiete	Keine Änderungen in WA 1,10, 17, 20, 21, 22, 23, 24	-		
			Keine Änderungen in WA 1,10, 21 Zusätzlich zahlreiche kleinere Grundstücksanbindungen in TG 22, 23, 24 erforderlich	-	X	
	Pkw-Stellplätze	Vorgabe auf jedem Baugrundstück für jede Wohneinheit 2 Stellplätze Keine Stellplätze in GFL-Trassen ausgewiesen	Keine Änderungen in WA 1, 10, 24 Keine Änderungen in WA 22 und 23	- -		
	Garagen, Carports	nur innerhalb der Baugrenzen zulässig Tiefgarage unter WA 21 aus Bundeswehrzeit	Änderung im gesamten Geltungsbereich, dass Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Sie sind aber auf die festgesetzte GRZ mit anzurechnen.	-		
	Grundsätzliche Anordnung und Verteilung der Flächennutzung	Anordnung jeweils eines großen Baufeldes in den beiden Änderungsflächen WA 1, 20 Bebauung kompakt auf ausgewiesene Fläche beschränkt	Zwei Baufelder In WA 1 und WA 20 - Baufeld geringfügig verschoben	X		

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln

		In WA 22 und 23 höhere Anzahl durch Einzelhäuser WA 24 nur halb durch Baufenster überdeckt	In WA 22 und 23 Vielzahl durch Einzel + Doppelhäuser In WA 24 nahezu verdoppelt TG 21 unverändert	-	X	X
3	Wasser					
	Hochwasserschutz Hinsichtlich möglicher Wassergefährdungen	WA 1, 21, 22, 23, 24 nicht betroffen	unverändert	-		
	Oberflächenwassereentsorgung	gemäß Oberflächenentwässerungskonzept und Einleitung nach zulässiger Behandlung in die Schlei WA 24 nur halb durch Baufenster überdeckt	Unverändert in WA 1, 17, 20, 21 Höhere Anzahl von Gebäuden und versiegelten Umflächen in WA 22 und 23 WA 24 nahezu verdoppelt	X	X	X
4	Flora/Fauna Biolog. Vielfalt					
	Pflanzvorgaben	Maßnahmenflächen (M) mit Pflanzgeboten angrenzend sowie der geschützten Flächen bis an die Schlei Unzulässigkeit von Verkehrs- und Fußwegen, Düngemittelausbringung, Ablagerung von Müll und Gartenabfällen	WA 1, 21, 22 und 23 nicht betroffen	X - -		
	Öffentliche Grünflächen Schirm- und Begleitgrün	Streifen im Norden bei WA 1 WA 17 grenzt an öffentliche Grünfläche WA 20 grenzt im Norden und Süden an öffentliche Grünfläche an Verkehrsanlagen	Baufenster in N-O WA 1 rückt näher heran Über WA 22 und 23 nicht betroffen WA 24 Straßenbegleitgrün am Südrand, TG 21 Süd- und Westrand unverändert WA 17 unverändert WA 20 unverändert	X - - - -		

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln

		sowie kleinere Abschnitte am Ostrand mit Pflanzvorgabe mittelkroniger, standortgerechter Laubbäume Stammumfang 18 – 20 cm		-		
5	Landschafts- und Ortsbild					
	Wirksamkeit im Landschaftsbild aus Maß der baulichen Nutzungen	in Wohngebiet WA 1 GRZ 0,2, GFZ 0,4 in Wohngebiet WA 21, 22 und 23 GRZ 0,4 und GRZ 0,8 In WA 24 GFZ 0,35 und GRZ 0,20 WA 17 und 20 GFZ 0,8 und GRZ 0,4	unverändert übernommen unverändert übernommen geändert GFZ 0,8 und GRZ 0,4 unverändert übernommen	- - -		X
	Maximale Gebäudehöhe	Wohngebiet WA 1 max. 8m Wohngebiet WA 22 max. 8m, WA 23 max. 9m In WA 24 max. 9m In WA 17 und 20 max. 12m	unverändert übernommen unverändert übernommen unverändert übernommen unverändert übernommen unverändert übernommen	- - - - -		
	Geschossigkeit Zulässige Vollgeschosse	Wohngebiet WA 1 I – II Wohngebiet WA 21, 22 und 23 I – II Wohngebiet WA 24 I Wohngebiet WA 17 und 20 I – II	unverändert übernommen unverändert übernommen verändert in I - II unverändert übernommen	- - -	X	
	Hausformen und Bedachung in Allgemeinem Wohngebiet	Sattel- Walm- oder Krüppelwalmdach zulässig, glasierte Dachpfannen ausgeschlossen Dachbegrünung zulässig Nebenanlagen bis zu 20 % der Grundfläche der Gebäude mit Glasdach zulässig	Zusätzlich sind Flachdächer zulässig.	X		
	Hausformen und Bedachung in SO-	WA 1, 22, 23, 24 offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuserhäuser,	Vorgaben übernommen	X X		

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln

	Gebiet	WA 21 offene Bauweise WA 17 und 20 abweichende Bauweise, nur Hausgruppen zulässig Flachdach und Dachbegrünung zulässig Nebenanlagen bis zu 20 % der Grundfläche der Gebäude mit Glasdach zulässig	unverändert übernommen TG 17 Hausgruppenvorgabe entfällt WA 20 unverändert	X X X		
	Nebenanlagen	Nebenanlagen sind nur innerhalb festgesetzter Grundstücksgrenzen in den Baufeldern je Baugrundstück bis zu 12 m ² und einer Höhe bis 2,75 m zulässig	Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, allerdings mit Anrechnung an die GRZ	X		
	Grundstückseinfriedigungen	Vorgabe für Einfriedigung entlang der Straßenverkehrsflächen oder Schutzstreifen als Anpflanzungen in Form von Laub- und Nadelgehölzen oder begrünten Steinwällen. Einfriedigung technischer Art (Zäune, Mauern) seitlich der Grundstücksflächen nur in Verbindung mit einer geschlossenen Heckenpflanzung. Die Höhe technischer Abgrenzung und Anpflanzung darf 0,8 m nicht übersteigen.	Im gesamten Geltungsbereich darf die Höhe technischer Abgrenzung und Anpflanzung 0,8 m überschreiten.	X		
6	Mensch, menschl. Gesundheit					
	Emissionen / Immissionen	keine besonderen Emissionen	Keine wesentlichen Veränderungen durch einige zusätzliche Gebäude	X		
	Hochwasserschutz					
7	Klima	Keine klimarelevanten Vorgaben Regenerativen Energieanlagen Fotovoltaik zulässig	Keine Veränderungen hierzu	.		
8	Kulturgüter	Keine Betroffenheit Denkmalschutz oder Vor-	Keine Veränderung der Auswirkung	-		

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln

		u. Frühgeschichte				
9	Sonstige Werte					
	Immobilienwerte	Durch attraktive Randlage des Gesamtgebietes zur Schlei hoch	unverändert	-		
10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Die im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 74 in einer Matrix dargestellten Wechselwirkungen	Die im Ursprungsplan dargestellten Wechselwirkungen bestehen bedingt durch kleinere Veränderungen in genannten Teilgebieten weiter und keine neuen sind aus der Veränderung zusätzlich zu erwarten			

6. Übersicht - vergleichende Bewertung der Veränderungen der Situation in wichtigen Aussagebereichen hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen aus der 2. Änderung des B-Plan Nr. 74 zu der ursprünglichen Fassung

Nr.	Aussagebereich	Überschlägige Prüfung – Erläuterung		Überschlägige Bewertung zusätzlicher Umweltangaben zur 1. Änderung (nicht der Umweltauswirkung der gültigen ursprünglichen B-Planung)		
		Bisheriger B-Plan Nr. 74	2. Änderung B-Plan Nr. 74	gering	mittel	hoch
1	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle					

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln

	Bauphase	Aufbereitung der Geländebeziehungen für Erschließung und Errichtung der unterschiedlichen Wohngebäude und Sondergebietsbauten Sportboothafen Übliche Emissionen aus dem Bau größerer Siedlungsvorhaben	grundsätzlich unverändert übliche Emissionen aus dem Bau größerer Siedlungsvorhaben	X X		
	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	Durch die überwiegenden Wohngebiete und den Anteil Sondergebiet SO 1 Sportboothafen bestehen keine besonderen Gefahrenaspekte, soweit in Letzterem nicht besondere Treibstoffmengen für Boote gelagert werden	keine Veränderungen aus 2. Änderung	X		
2	Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger, bestehender Umweltprobleme auf ggf. betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder die Nutzung natürlicher Ressourcen	Mit dem planungsrechtlich abgeschlossenen B-Plan Nr. 74 wurde über Umweltbericht und FFH-Prüfungen dieser Sachverhalt untersucht und durch geeignete Maßnahmen vermieden, minimiert und ausgeglichen. Das gilt ebenfalls für die Untersuchungen der Verträglichkeit für die europäischen Natura 2000 Schutzgebiete.	Durch die Veränderungen der 2. Änderung bestehen keine neuartigen Kumulierungen; es sind zudem keine neuartigen Projekte im Umfeld der Schlei aufgetreten	X		
3	Umweltdaten					
	Hinweise auf Schwierigkeiten, die	Es standen bei der Umweltbeurteilung begrenzte Artenkenntnisse zur Fauna zur	Die fehlenden aktuellen faunistischen Daten sind zwischenzeitlich durch weitere Aufnahmen	X		

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln

	bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	Verfügung Es bestand kein ausgeprägt entwickeltes Konzept zur Bewältigung des Oberflächenwassers	verbessert. Allerdings sind seit der Ursprungsplanung unter bestehendem Baurecht und Abstimmung hinsichtlich zulässiger Waldumwandlung mit Beseitigung der baulichen Anlagen und ausgeprägter Gehölzbestände die möglichen Habitatstrukturen im gesamten Geltungsbereich deutlich reduziert und anteilig wiederum in veränderter Form weiterentwickelt. Keine Veränderung	–	X	
4	Umweltüberwachung (Monitoring)	Der Umweltbericht zum ursprünglichen B-Plan sieht Umweltüberwachung für die Maßnahmenflächen und den Röhrichtgürtel vor	Es bestehen keine Erfordernisse für eine neue Umweltüberwachung im Geltungsbereich hinsichtlich der Vorgaben aus der 2. Änderung			

7. Fazit

Die geplante 2. Änderung des B-Plan Nr. 74 für unterschiedliche Teilgebiete bewirkt im Vergleich wesentlicher Umweltauswirkungen bei den Planungen im Verhältnis zur ursprünglichen B-Planung kaum erheblich nachteilig zu bewertende Folgen.

Eine gewisse Erheblichkeit erlangt in der etwas exponierten Südostecklage das Teilgebiet 24 mit einer sich in Grundfläche und Höhenausbildung etwa verdoppelnden Wohnbebauung. Auch die im Zuge der veränderten Zulässigkeit von Doppelhäusern innerhalb der Teilgebiete 22 und 23 vorgenommene Änderung bewirkt mehr Versiegelungen, Verkehrsflächen und letztlich auch Verkehrsbewegungen, die innerhalb kleiner Zuwegungen bis an die Hausgrundstücke reichend bewältigt werden müssen, ebenso durch in der Summe erhöhter Flächenversiegelungen um die Gebäude vermehrte Abflussspitzen bei entsprechenden Regenereignissen.

Wesentliche Vorgaben für Grünstrukturen werden entweder im Rahmen der 2. Änderung übernommen oder sind nicht flächenrelevant, da sie in den Teilgebieten mit Änderungen im Geltungsbereich der 2. Änderung nicht beansprucht werden und angrenzend liegen. Hier könnten mittelbare Auswirkungen auftreten, wurden allerdings im Zuge der vorliegenden Bewertung als nicht von Erheblichkeit festgestellt.

7. Beschluss über die Begründung

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat die Begründung in der Sitzung amgebilligt.

Kappeln, den

.....
(Traulsen) Bürgermeister