



**VORENTWURF**

## Kurzbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 95  
der Stadt Kappeln, Kreis Schl.-Fl.  
,Erweiterung Mehloby-Nord'

Für das Gebiet der Flurstücke 390 und 552 der Flur 1, Gemarkung Mehloby (Wohnbaufläche) sowie der Flurstücke 75 und 72 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Mehloby (Ausgleichsfläche)

**B2K**

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 59 67 46-0 - Fax: 04 31 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

**Bearbeitung:**

**B2K Architekten & Stadtplaner**

**Stand:**

**07.02.2024**

**Art des Verfahrens:**

**Regelverfahren** | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)  
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

**Stand des Verfahrens:**

**§ 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB** | § 3 (2) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | § 1 (7) BauGB | § 10 BauGB

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung, Planungsziele</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage, Größe und Nutzung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Verfahren</b>	<b>5</b>
3.1.	Rechtliche Grundlagen	5
3.2.	Verfahren	6
<b>4.</b>	<b>Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben</b>	<b>6</b>
4.1.	Landes- und Regionalplanung	6
4.2.	Flächennutzungsplan	8
4.3.	Landschaftsplan	9
<b>5.</b>	<b>Plangebiet / Konzept</b>	<b>9</b>
5.1.	Plangebiet / Bestandssituation	9
5.2.	Planungsziele	10
<b>6.</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	<b>12</b>
6.1.	Art der baulichen Nutzung	12
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	15
6.4.	Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen	15
6.5.	Grünordnung	16
6.6.	Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen	18
6.7.	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung etc.	18
6.8.	Flächen für Versorgungsanlagen etc.	19
6.9.	Verbot luftverunreinigender Stoffe	19
6.10.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm)	20
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>22</b>
<b>9.</b>	<b>Bodenschutz</b>	<b>23</b>
<b>10.</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>23</b>
<b>11.</b>	<b>Archäologischer Denkmalschutz</b>	<b>23</b>
<b>12.</b>	<b>Weitere Hinweise</b>	<b>23</b>
<b>13.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>24</b>

## 1. Anlass der Planung, Planungsziele

Der Neubaubedarf in Deutschland ist weiterhin überdurchschnittlich hoch. Die erforderliche Anzahl notwendiger Neubauten zur Befriedung der Nachfrage hätte – auch wegen des Krieges in der Ukraine – allein im Jahr 2022 bei mehr als 400.000 Wohnungen gelegen (vgl. Wohnungsmarktprognose 2022/23; Empirica-ISSN 2510-3385, Berlin; Februar 2023).

Aus der „Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein“ geht hervor, dass ab 2020 das Bevölkerungswachstum zwar abflacht, der Bedarf an Wohneinheiten aber weiterhin hoch bleiben wird oder sogar weiter ansteigt, da die Zahl der Haushalte von 2015 bis 2030 um fast 80.000 wächst. Durch die Individualisierung der Gesellschaft und veränderte Lebensstile ändern sich auch die Anforderungen und Vorstellungen in Bezug auf Art, Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnens. Angesichts dieser wachsenden Ansprüche der Menschen müssten über die gesamte Periode knapp 177.000 neue Wohneinheiten gebaut werden. Vor allem in wachsenden Regionen steigt die Nachfrage daher auch weiterhin stärker an als in den Vorjahren ohnehin schon. Zusätzlich ist in der langen Frist von einer, durch den demographischen Wandel bedingten, kontinuierlich steigenden Zahl älterer Menschen auszugehen, was bei gegebener Einwohnerzahl zu einer höheren Anzahl an Haushalten führt.

Die Stadt Kappeln gehört, begünstigt durch die hochattraktive Lage an der Schlei, einer guten verkehrstechnischen Anbindung in das Umland Richtung Flensburg und Eckernförde sowie guter Arbeits-, Bildungs- und Lebensbedingungen zu den Bereichen in der Schlei-Region mit einer stark ansteigenden Nachfrage nach Wohnraum – hinzu kommt eine Erhöhung der Haushaltszahlen durch eine Verkleinerung der Haushalte (s.o.). Die Stadt reagiert vorausschauend auf diese Nachfrage durch behutsame Umsetzung von wohnbaulichen Projekten innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges – großflächigere Entwicklungen wie Olpenitz sind bis dato vorwiegend der touristischen Nutzung vorbehalten geblieben.

Die zunehmende Nachfrage bei gleichzeitig abnehmender Verfügbarkeit von entwickelbaren Flächen innerhalb des bestehenden Stadtgebietes erfordert für Kappeln eine angepasste Entwicklungsstrategie und eine Steuerung zusätzlicher Wohnflächenangebote. Dabei soll neben der Entlastung des Nachfragemarktes auch verstärkt das Prinzip der Nachhaltigkeit eingebunden werden und dafür ökologische Grundsätze ebenso Berücksichtigung finden wie ökonomische Notwendigkeiten.

Neben der (Re-) Aktivierung von vorhandenen Wohnbauflächen innerhalb des bereits bebauten Stadtgefüges und einem entsprechenden Flächenmanagement im Sinne des Baugesetzbuches („Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen“) bedarf es auch der Einbindung von neuen Siedlungsflächen, um der Nachfrage nach Wohnraum adäquat Rechnung tragen zu können.

Durch günstige Standortfaktoren ist es mit der Entwicklung der „Erweiterung Mehliby-Nord“ als eine der wesentlichen großen Entwicklungsflächen des Stadtgebietes möglich, die formulierten städtebaulichen und siedlungspolitischen Zielsetzungen sinnvoll umzusetzen. Das Gebiet bietet neben seiner Nähe zu jüngeren Wohngebieten und der damit verbundenen verkehrsgünstigen Lage außerdem ein nahegelegenes Angebot an Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie ein ansprechendes Grün- und Freiraumangebot in unmittelbarer Umgebung. Die geplante Entwicklung schließt zudem eine der verbliebenen Lücken am Siedlungsrund und bietet die Möglichkeit den mittel- und langfristig prognostizierten Mangel von Wohnraum in Kappeln maßgeblich zu minimieren.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen besteht aufgrund der mit der Planung verbundenen Sachfragen (Erschließung, Hydraulik, Freiraumplanung etc.) das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erweiterung Mehlfby-Nord“ im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Da im Rahmen der Planungsumsetzung ein Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidbar ist und nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ebenso die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes zu berücksichtigen sind, soll der nachhaltige Ausgleich des Eingriffs ortsnahe im gleichen Naturraum durchgeführt werden. Der Plangeltungsbereich beinhaltet daher ebenfalls die westlich angrenzenden Bereiche für den vorgesehenen Ausgleich, die naturräumliche Aufwertung sowie die dort geplante Regenrückhaltung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln weist für das Plangebiet (Stand: Neubekanntmachung, 2018) die Darstellung einer ‚Wohnbaufläche‘ (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO auf. Die beabsichtigte verbindliche Bauleitplanung kann daher aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## **2. Lage, Größe und Nutzung**

Die Stadt Kappeln liegt im Kreis Schleswig-Flensburg und erstreckt sich am Übergang der Schlei im Südosten der Halbinsel Angeln und, seit der Eingemeindung von Olpenitz, zudem auf dem südlichen Schleiufer auch im Norden der Halbinsel Schwansen bis an den Küstenstreifen der offenen Ostsee heran. Das Stadtgebiet befindet sich zwischen im Städtedreieck zwischen Flensburg (ca. 45 km) und Eckernförde (ca. 35 km) und beinhaltet die Ortsteile Mehlfby, Dothmark, Sandbek, Studebüll, Ellenberg, Olpenitz und Kopperby. Die Stadt mit ihren rund 8.607 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2022) führt seit 1983 im Rahmen einer Verwaltungsgemeinschaft die Verwaltungsgeschäfte des Amtes Kappeln-Land.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 liegt am nordwestlichen Siedlungsrand im Ortsteil (OT) Mehlfby zwischen der ‚Flensburger Straße‘ und der sich anschließenden freien Landschaft westlich des ‚Mühlenbachs‘.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 99.450 m<sup>2</sup> (9,4 ha) für den Bebauungsplan auf – hiervon entfallen rund 72.240 m<sup>2</sup> (7,2 ha) auf die wohnbauliche Erweiterung (inkl. Straßenverkehrsflächen der ‚Flensburger Straße‘) und etwa 27.210 m<sup>2</sup> (2,7 ha) auf die vorgesehene Fläche für Ausgleich, Entwässerung und naturräumliche Aufwertung.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden landwirtschaftliche Flächen;
- im Osten ein kleinteiliges Mischgebiet sowie die ‚Flensburger Straße‘;
- im Süden die Wohnbauflächen am ‚Amalienfeld‘ (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88) sowie
- im Westen eine Waldfläche sowie sich anschließende landwirtschaftliche Flächen.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches wird in dem beiliegenden Flächenkonzept dargestellt, die räumliche Lage im Stadtgebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die strukturelle Einbindung des Plangebietes in das örtliche Umfeld wird im nachfolgenden Luftbild dargestellt.



Abbildung 1 Strukturelle Lagesituation des Plangebietes, Luftbild (Google Maps)

Die Fläche selbst ist vollständig unbebaut und topographisch von Osten nach Westen hin abfallend. So beträgt der Höhenunterschied zwischen den (östlichen) Anschlusspunkt an die ‚Flensburger Straße‘ (ca. 27,50 m ü. NHN) bis zur westlichen Plangebietsgrenze der geplanten Wohnbaufläche (ca. 23,00 m ü. NHN) rund vier Meter.

### 3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

#### 3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 der Stadt Kappeln (Kreis Schl.-Fl.) erfolgt nach

- dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist;
- dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt am 27. Oktober 2023 (GVOBl. S. 514) geändert worden ist sowie
- der *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein* (LBO-SH) in der Fassung vom 06. Dezember 2021, die zuletzt durch Vollzugsbekanntmachung der Landesbauordnung (VollzBekLBO) vom 24. August 2022 geändert worden ist.

### **3.2. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 der Stadt Kappeln (Kreis Schl.-Fl.) erfolgt auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 24.08.2022 als Bauleitplan im Regelverfahren (mit Umweltbericht).

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Rahmen des Umweltberichts werden die Auswirkungen der Planung auf entsprechende Schutzgüter geprüft und bewertet sowie eine qualifizierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete oder sonstige schützenswerte Naturräume tangiert oder beeinträchtigt (Bundesamt für Naturschutz (BfN); abgefragt am 24.01.2024).

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## **4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben**

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Diese sind entsprechend § 1 Abs. 3 und 4 BauGB den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen.

### **4.1. Landes- und Regionalplanung**

#### **4.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010, Fortschreibung 2021)**

Die seit Dezember 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2010 Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036 und orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der Ministerkonferenz für Raumordnung für die räumliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland festgelegt worden sind.

Das übergeordnete Leitbild des Landesentwicklungsplanes soll die Entwicklung für alle Teilräume Schleswig-Holsteins ermöglichen und die vorhandenen Potenziale nachhaltig, umweltverträglich und zukunftsorientiert ausschöpfen, sodass alle Regionen gleichwertige Lebensverhältnisse bieten können.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Kappeln folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Ist ein *Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums*
- Liegt an einem *Inneren Gewässer*
- Liegt im *ländlichen Raum*
- Befindet sich in einem *Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung*
- Befindet sich in einem *Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung*
- Grenzt an *Vorbehaltsträume für Natur und Landschaft*
- Wird von einer *Bundesstraße (B 199)* durchquert
- Wird von einer *Sonstigen Bahnstrecke* tangiert

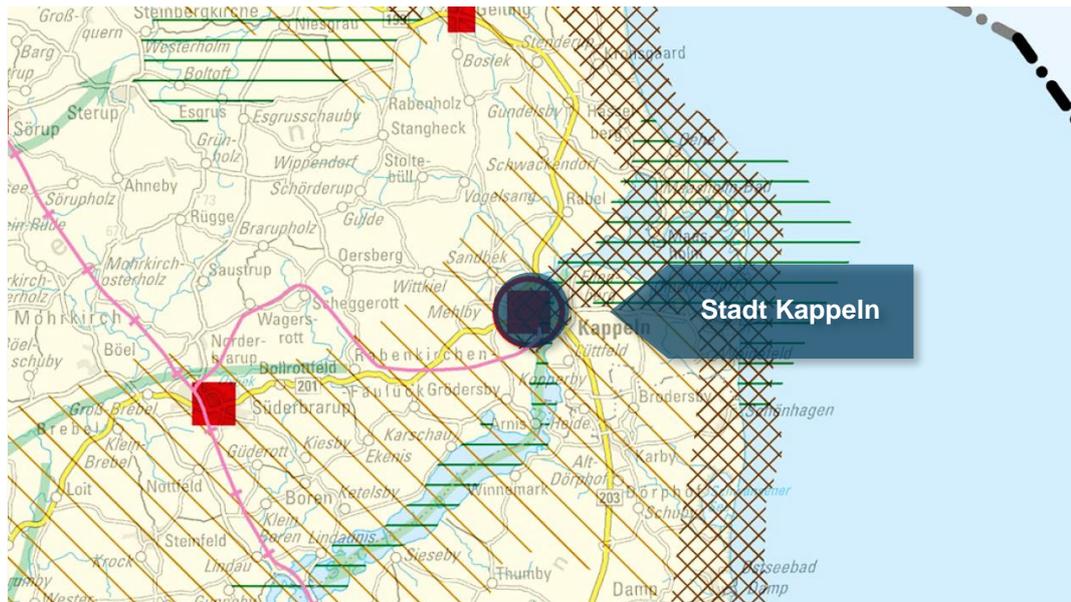


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

Die Begründung zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung legt dar, dass die „Identität und Zukunftsfähigkeit der vielen attraktiven und leistungsstarken ländlichen Räumen ebenso erhalten und gesichert werden muss, wie ihre natürlichen Ressourcen.“ Die Herausforderungen für die ländlichen Räume, insbesondere wenn sie nicht an ein Oberzentrum angebunden sind, sind vielfältig.

Der Landesentwicklungsplan formuliert überdies zum Thema „Wohnungsversorgung“ die folgenden Grundsätze und Ziele:

Alle Gemeinden des Landes sollen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit einem entsprechenden Wohnraumangebot sicherstellen. Dieses Angebot soll die künftig absehbare Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrage angemessen Rechnung tragen.

#### 4.1.2. Regionalplan Schleswig-Holstein Nord (2000)

Der 2001 in Kraft getretene Regionalplan für den Planungsraum V „Schleswig-Holstein Nord“ beinhaltet Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung der kreisfreien Stadt Flensburg, der Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg. Eine Fortschreibung der Regionalpläne steht noch aus, sodass weiterhin der derzeit noch gültige Regionalplan aus dem Jahr 2001 als maßgebende Planungsvorgabe anzusehen ist.

Für die Stadt Kappeln ergeben sich aus dem Regionalplan folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Ist ein *Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums*
- Liegt an einem *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft*
- Liegt in einem *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung*
- Wird durch ein *baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes* definiert
- Wird von einer *Bundesstraße (B 199)* durchquert

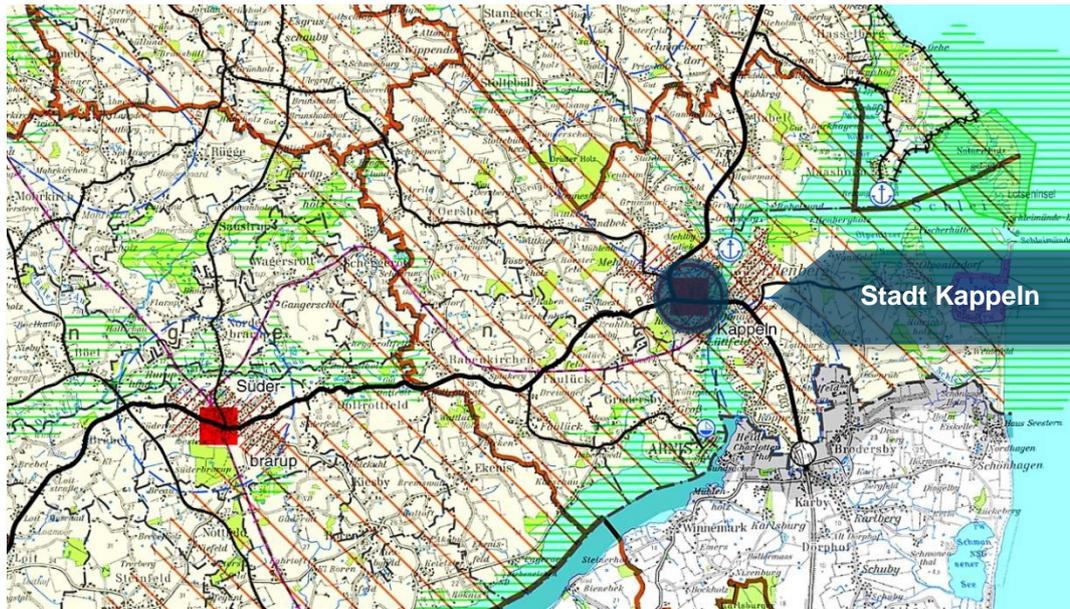


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan Schleswig-Holstein Nord (2001)

In Schleswig-Holstein werden derzeit alle Regionalpläne vollständig neu aufgestellt (s.o.). Die Neuaufstellung der Regionalpläne erfolgt dann für die drei neuen Planungsräume. Die bisherigen Pläne gelten bis dahin weiter.

#### 4.2. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“ und die Belange des Landschaftsplanes zu berücksichtigen.

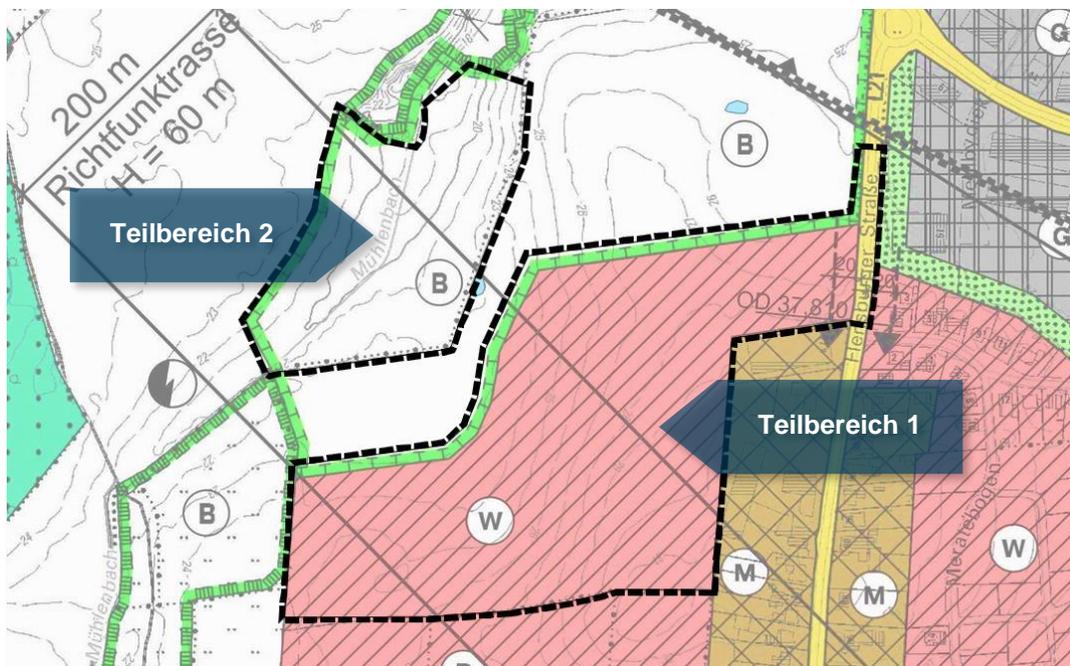


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Kappeln (Stand: 2018)

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln (Stand für das Plangebiet: Neubekanntmachung, 2018) wird der Großteil des Teilbereiches 1 des Plangebietes (geplante wohnbauliche Entwicklungsfläche) als ‚Wohnbaufläche‘ (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der nördliche Randbereich des Teilgebietes 1 befindet sich im Bereich einer Maßnahmenfläche zum ‚Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB – in diesem Bereich ist die Herstellung eines, das Wohngebiet einrahmende, Grünkorridders mit Knickneuanpflanzungen und Wanderweg geplant. Der Teilbereich 2 (geplante Flächen für Ausgleich, Entwässerung und naturräumliche Aufwertung) liegt ebenfalls innerhalb der Darstellung dieser Maßnahmenfläche.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 kann daher aus dem bestehenden (wirksamen) Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### 4.3. Landschaftsplan

Die Stadt Kappeln verfügt über einen Landschaftsplan von 1997/98. In der Bestandskarte werden beide Teilbereiche des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, z.T. gesäumt von Knickstrukturen und/oder anderen Biotopen. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes stellt den Teilbereich 1 (Wohnbauliche Entwicklung) bereits als ‚Fläche für die kurz- bis mittelfristige Siedlungsentwicklung‘ dar, der Teilbereich 2 (Ausgleich, Entwässerung, Aufwertung) wird teilweise als ‚Eignungsfläche für den Biotopverbund‘ mit den säumenden Knickstrukturen abgebildet sowie im Bereich der ‚Mühlenau‘ mit der Darstellung einer ‚naturnahen Fließgewässergestaltung‘ ausgewiesen.



Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Kappeln (Stand: 1997)

Aufgrund der anvisierten Planungsziele in den jeweiligen Teilbereichen entspricht die geplante Entwicklung den Zieldarstellungen des Landschaftsplanes.

### 5. Plangebiet / Konzept

#### 5.1. Plangebiet / Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Mehlsby, am nordwestlichen Siedlungsrand von Kappeln. Bei beiden Teilbereichen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, z.T. gesäumt von Grün- und Knickstrukturen sowie einem (im Teilbereich 2) durchquerenden Gewässer (‚Mühlenbach‘). Die überplanten Flächen befinden sich aufgrund der Planungen im Zugriffs- bzw. Vorkaufsrecht des Vorhabenträgers.



Abbildung 6 Darstellung der Teilbereiche des Plangebietes (LVerGeo SH)

##### 5.1.1. Städtebauliche Struktur

Das nachbarschaftliche Umfeld des Plangebietes ist durch die heterogene

Bebauung in einer Stadtrandlage bestimmt. Die sich nördlich und westlich anschließenden Bereiche sind landwirtschaftliche Nutzflächen ohne jedwede Bebauung. Die sich südlich anschließende Wohnbebauung (Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Kappeln) ist geprägt durch eine offene Bauweise mit Einfamilien- und Doppelhäusern, welche sich vom Geschossniveau zwischen einem (I) und zwei (II) Vollgeschossen bewegen. Die sich östlich angrenzende Bebauung entlang der ‚Flensburger Straße‘ ist durch eine Mischbebauung von Gewerbe- und Dienstleistungsanbietern geprägt, welche im weiteren südlichen Verlauf ebenfalls in Einfamilienhäuser übergehen. In östlicher Anbindung befinden sich zudem die Ausläufer des Gewerbegebietes am ‚Mehlbydiek‘ mit den entsprechend großflächigeren Nutzflächen und Bauwerken.

Prägend ist vor allem der sich nördlich und westlich öffnende Landschaftsraum mit seinen teilweise bewaldeten Arealen, welche weitgehend den Teilbereich 2 räumlich fassen.

## **5.2. Planungsziele**

### **5.2.1. Städtebauliches Konzept**

Die städtebauliche Grundidee, die mit dem Rahmenkonzept ‚Erweiterung Mehlby-Nord‘ entwickelt worden ist, soll mit seinen wesentlichen Merkmalen in entsprechendes Planungsrecht im Bebauungsplan Nr. 95 umgesetzt werden. Hierdurch soll ein neues Stadtquartier mit hohem Identifikationswert, durchmischter (zeitgemäßer) Bebauung, attraktiver freiräumlicher Gestaltung und sinnvoller Einbindung in den sich anschließenden Landschaftsraum entstehen. Dabei kommt der exponierten Lage des geplanten Quartiers am Siedlungsrand von Kappeln mit dem unmittelbaren Bezug zur Landschaft sowie der topographischen Vorprägung des Plangebietes besondere Bedeutung zu. Der neue Stadtteil soll sich zwar durch seine städtebauliche Struktur gegenüber der umliegenden Bebauung sowie der Landschaft abgrenzen, zugleich aber auch eine verträgliche (grüne) Einbindung in die attraktiven umliegenden Freiraumstrukturen gewährleisten.

Die besondere Struktur des neuen Quartiers soll in moderater Form städtisch erscheinen, also ein klar begrenztes Areal mit allen Qualitätsmerkmalen einer „schönen und grünen Stadt“ abbilden welche sowohl Straße, Aufenthaltsflächen, Grünstrukturen, Quartier, Haus und Garten beinhalten – unterschieden nach Dimension, Lage und Wohnqualität in Beziehung zu den wohnungsnahen Freiflächen. All dies soll eine zukunftsorientierte Idee von städtischem Wohnen darstellen, die den Gedanken von umfassender Nachhaltigkeit und Klimaschutz mit dem architektonischen Anspruch an qualifiziertem und bedarfsorientiertem, städtischem Wohnraum für die lokale und regionale Bevölkerung mit ihren unterschiedlichen Wohnbedürfnissen (s.o.) gerecht werden kann.

Dementsprechend soll im Teilbereich 1 des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen, in dem solche Nutzungen zulässig sind, die sich in die Stadt- und Bauungsstruktur des beabsichtigten Quartierscharakters einpassen. Ziel ist die Schaffung eines markanten Stadtquartiers mit vielfältigen Wohn- und Bauungsformen, welches alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen anspricht und bedient. Mit der geplanten Festsetzung verschiedener Bauweisen, Geschosshöhen und Dachformen sowie Regelungen zur Ausgestaltung der Grundstücke und zum Klimaschutz soll ein abwechslungsreiches Fassadenbild die unterschiedlichen Gebäudetypen widerspiegeln und den öffentlichen Raum prägen. Für das Quartier wird eine Signatur-Raumwirkung angestrebt, welche u.a. durch die Gestaltung vereinzelter Bauteile und Materialien verbindlich für die Bauherren vorgegeben ist.

Das geplante (Straßen-)Erschließungsnetz dient der möglichst einfachen Durchquerbarkeit des gesamten Quartiers und der komfortablen (und zugleich flächenmäßig optimierten) Erreichbarkeit aller Grundstücke. Die inneren Erschließungsstraßen sind ausnahmslos als Mischverkehrsflächen vorgesehen. Lediglich im Bereich des Anschlusses an die ‚Flensburger Straße‘ ist aufgrund der dort zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehre die Errichtung eines separaten Gehwegrings vorgesehen.

Im Zuge der Vorplanungen wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das ergab, dass zur Gewährleistung eines reibungslosen Verkehrsflusses ein Linksabbieger am neuen Knotenpunkt des Gebietes an der ‚Flensburger Straße‘ erforderlich wird. Dieser wird gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV) geplant. Nach Abstimmung mit dem LBV ist ein Linksabbieger vom Typ LA3 vorgesehen. Aufgrund baulicher Zwänge im südlichen Verlauf der ‚Flensburger Straße‘ ist dieser in einer verkürzten Ausführungsform geplant. Die Verziehungsstrecke wird von 70 m auf 50 m bei einseitiger Verziehung reduziert, was als ausreichend befunden wurde. In Abweichung von der RAL wird nach Abstimmung mit dem LBV ein dreiaxsiges Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug für die Bestimmung der Schleppkurven herangezogen. Diese spezifische Entscheidung wurde getroffen, um den örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen gerecht zu werden.

Ausgehend vom diesem Hauptanschlusspunkt an der ‚Flensburger Straße‘ ist eine großflächigere und höhere Wohnbebauung mit kompakten und zugleich raumwirksamen Mehrfamilienhausanlagen vorgesehen, die sich im weiteren Verlauf östlich der geplanten Haupterschließungsstraße verteilen. Den südwestlichen Abschluss des Quartiers bilden kleinteiligere Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauungen, welche zusammen mit derselben Bauungsart rund um den westlich vorgesehenen Nebenstraßenring einen weichen und verträglichen Übergang in die sich anschließende freie Landschaft und den angrenzenden Freiraum bilden.

Die vorgesehene Bebauung soll vielfältige Wohnformen und (im Rahmen der Festsetzungen) individuelle Haustypen (von 3- bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern bis zu 1- bis 2-geschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern) mit zugehörigen Freiräumen ermöglichen.

Im südlichen Areal des Plangebietes (Teilbereich 1) wird ein Anschluss des Straßennetzes an die dort ankommende Erschließung des Neubaugebietes ‚nördlich der Schulstraße‘ (Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Kappeln) erfolgen. Der dort vorgesehene Anschluss ist jedoch zur Durchfahrbarkeit lediglich Ver- und Entsorgern sowie Rettungsfahrzeugen vorbehalten, der Individualverkehr erhält keine Möglichkeit der Durchquerung des benachbarten Wohngebietes (Abpollerung).

#### 5.2.2. Grün- und Freiraumkonzept

Das grünordnerische Konzept sieht, trotz der kompakten und verdichteten Bebauung, eine möglichst intensive und großflächige Begrünung vor. Die Erschließungsstraße im Anschlussbereich an die ‚Flensburger Straße‘ wird durch eine einseitige Baumallee gestaltet. Ebenso sind entlang der inneren Quartiersstraßen gliedernde und regelmäßige Bauminselformen vorgesehen, sodass einerseits der Straßenraum gegliedert wird und zugleich das Mikroklima verbessert werden kann.

Die städtebauliche Gestaltungsidee einer kompakten Bebauung mit entsprechenden Straßen- und privaten Freiräumen zielt neben einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit einem möglichst geringen Flächenbedarf je Einwohner vor allem

auch darauf ab, dem Quartier einen (der Örtlichkeit angemessenen) städtisch-urbanen Charakter zu verleihen. Dennoch soll das Gebiet den Bewohnern zusätzlich zu den privaten Grundstücken oder den angrenzenden Landschaftsräumen auch im öffentlichen Raum eine adäquate Begrünung zum Verweilen und Treffen bieten, in denen auch Spielbereiche für Kinder und Sitz- bzw. Aufenthaltsflächen untergebracht werden sollen. Hierfür ist im zentralen Quartiersbereich ein grüner Anger vorgesehen, der das Plangebiet durchquert und sowohl Zugangs- bzw. Überquerungsbereiche in Richtung ‚Flensburger Straße‘ bietet, wie auch den unkomplizierten und direkten Weg in die sich westlich anschließende Landschaft bereitstellt. Am südlichen Abschluss des Angers ist eine großflächige Grünzone mit Spielplatz und Parkanlage vorgesehen, welche überdies die perspektivische Weiterführung des Quartiers in Richtung Westen ermöglicht.

Durch den Bebauungsplan sollen neben einzelnen Festsetzungen zum Klimaschutz (wasserdurchlässige Materialien, Verbot von Schottergärten u.ä.) nur wenige Vorgaben zur Ausgestaltung der privaten Freiräume gemacht werden, sodass sowohl für die Mehrfamilienhausanlagen wie auch für die Individualbauherren verschiedenste Optionen für die Gestaltung ihrer (privaten) Grünbereiche möglich sind.

Für die nördliche und westliche Einfassung des Gebietes ist die Anlegung eines 10 Meter breiten Grünkorridors vorgesehen. Hier ist die Anpflanzung von Knickanlagen sowie die Unterbringung eines Wanderwegnetzes (mit Anbindung an den internen Quartiersanger sowie entlang der südlichen Plangebietsgrenze zur Verbindung mit der südlichen Bestandssiedlung) vorgesehen, sodass das Quartier sowohl in die freie Landschaft eine angemessene Abgrenzung erhält wie zugleich auch für die künftigen Bewohner sowie die Anwohner der Umgebung eine grüne Umrandung zum Wandern, Auslaufen und Verweilen bereitstellt.

Die aufgrund des Eingriffs in das Schutzgut Boden und Landschaft notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des an die Wohnbauentwicklungsfläche angrenzenden Teilbereich 2 geschaffen werden. Hier ist sowohl die naturräumliche Aufwertung wie auch die Unterbringung der notwendig werdenden Entwässerungsmaßnahmen (technischer Zweck: Regenrückhaltung) vorgesehen. Diese Maßnahmen sollen der Landschaft und der Örtlichkeit entsprechend gerecht werden und naturnah ausgebildet werden, ohne dabei die notwendigen Volumina zur Rückhaltung des Oberflächenwassers zu beeinträchtigen.

## **6. Inhalte der Planung**

Die nachfolgend aufgeführten Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 95 entsprechen dem Stand der bisherigen Planungsüberlegungen und anvisierten Planungsziele. Im Verlauf der Bauleitplanverfahren werden diese Inhalte konkretisiert und aufgrund der jeweiligen Beteiligungsverfahren ausgearbeitet und detailliert, sodass im Rahmen der vorliegenden Unterlagen lediglich die „allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ sowie die „voraussichtlichen Auswirkungen der Planung“ gemäß BauGB dargelegt werden.

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Erklärtes Planungsziel der Stadt ist es, mit den Bauleitplan den Wohnstandort Kappeln nachhaltig zu sichern und auszubauen. Die getroffenen bzw. anvisierten Festsetzungen sollen den Bedürfnissen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum entsprechend adäquat Rechnung tragen und zugleich ein möglichst

verträgliches Einfügen in den vorhandene Natur- bzw. Freiraum unter Berücksichtigung der Belange von Natur, Umwelt, Landschaft und Artenschutz sicherstellen.

Um die vorgesehene und städtebaulich beabsichtigte Nutzung „Wohnen“ innerhalb des Plangebietes zu sichern, ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes schließt nicht aus, dass einzelne Räume in den Wohngebäuden gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden können. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar und allgemein zulässig. Somit kann der zunehmenden Bedeutung zur Ausübung von Dienstleistungen in enger Verknüpfung mit der eigenen Wohnnutzung (z.B. Grafikdesign, Mediation, Steuerberatung o.ä.) ebenso Rechnung getragen werden wie der Einrichtung von adäquaten Heimarbeitsplätzen, mit denen Unternehmen ihren Mitarbeitern die vollständige oder zeitweise Arbeit von zu Hause ermöglichen.

Aufgrund der primär beabsichtigten Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes lässt der Bebauungsplan nur sinnvolle wohnergänzende Nutzungen zu, also solche Nutzungen, die im Prinzip den Charakter eines zusammenhängenden Wohngebietes nicht (erheblich) stören bzw. ihn sinnvoll ergänzen. Aufgrund dessen werden Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihres hohen Flächenverbrauches und der ggf. einhergehenden Schadstoffgefährdungen bzw. entstehenden Emissionen nicht mit dem gewünschten Charakter des Plangebietes und seinem bestehenden Umfeld vereinbar sind (Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Die Ansiedlung bzw. Entwicklung solcher Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird zudem als nicht realistisch angesehen.

Durch die attraktive räumliche Lage der Stadt steigen auch stetig die Angebote an Ferienwohnungen und –häusern. Um eine Durchmischung mit häufig wechselndem Publikum zu verhindern, werden daher Betriebe des Beherbergungsgewerbes ebenso ausgeschlossen wie Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt. Damit werden in Verbindung mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Auswirkungen der Planung gesetzt; auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet ebenso wie auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild. Entsprechende Festsetzungen sind daher zwingend für das Zustandekommen eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

### Grundflächenzahl (GRZ) / Maximal zulässige Grundfläche (GRmax)

Die Festsetzungen zum Umfang der baulichen Nutzungsmöglichkeiten werden mittels einer Grundflächenzahl (GRZ) und/oder einer maximal zulässigen Grundfläche (GRmax) getroffen. Die Festsetzung einer GRZ im Plangebiet wird sich an den für die jeweilige Wohnnutzung notwendigen Belangen und den Orientierungswerten eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß der BauNVO orientieren. In Teilgebieten sollen Grundflächenzahlen von bis zu 0,6 festgesetzt werden; dies betrifft insbesondere die anvisierten Flächen für den Wohnungsbau, welcher naturgemäß im Sinne einer flächensparenden Verdichtung entsprechend höhere Versiegelungen für Gebäude und Stellplatzanlagen verlangt.

Da für das Quartier ein Wohngebiet mit attraktiven Grün- und Freiflächen angestrebt wird, sind entsprechend hohen Versiegelungen bewusst nur in begrenzten Bereichen zu realisieren. Daher ist für die kleinteiligeren Bauflächen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie der möglichen Unterbringung einer ‚Tiny-Haus-Siedlung‘ (baurechtlich entsprechen diese Einzelhäusern (E)) eine Grundflächenzahl im Bereich des Orientierungswertes von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete vorgesehen. Dies hält Verdichtung und Versiegelung in diesen Bereichen in einem angemessenen Maß und lässt zugleich ausreichend Spielraum für eine individuelle Ausgestaltung der Grundstücke.

Die Überschreitung des Orientierungswertes innerhalb der geplanten Wohnungsbauflächen führt durch die Einbindung von geeigneten Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu einer Beeinträchtigung und/oder nachteiligen Auswirkung auf die Umwelt. Diese städtebaulichen Ziele und Maßnahmen begründen die Überschreitung der in § 17 benannten Orientierungswerte:

- Die Festsetzung von Flächen, welche von Bebauungen freigehalten sind, und unterschiedlichen anderen Nutzungszwecken dienen (Öffentliche Grünflächen mit den anvisierten Nutzungszwecken „Freizeit und Erholung“, „Spielplatz“ und „Parkanlage“).
- Die Anlegung einer umlaufenden Knick- und Gehölzstruktur mit Einbindung eines Wanderwegenetzes.
- Entsprechende Pflanzgebote, auch für Teile baulicher Anlagen wie bspw. Dächer von Tiefgaragen, Carport- und Garagendächer etc.
- Angemessen dimensionierte Straßenräume, die als Mischverkehrsflächen allen Verkehrsteilnehmern zur Verfügung stehen und neben ihrer Erschließungsfunktion auf dem Aufenthalt dienen können.
- Festsetzungen zur ausreichenden Herstellung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken, sodass die geplanten Parktaschen im öffentlichen Raum (möglichst) ausschließlich dem Besucher- und Überhangverkehr vorbehalten bleiben.

#### Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Eine Festsetzung zur „dritten Dimension“, d.h. zur Geschossflächenzahl (GFZ) und/oder zur Höhe baulicher Anlagen ist zusätzlich vor allem dann erforderlich, wenn ohne sie öffentliche Belange wie insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Sie sind nur dann entbehrlich, wenn durch andere Regelungen (z.B. Abstandsregelungen o.ä.) bereits eine solche Beeinträchtigung dieser Belange sicher ausgeschlossen ist.

Da durch die Festsetzung einer GRZ und GRmax (s.o.) in Verbindung mit den beabsichtigten Regelungen zur maximal zulässigen Geschossigkeit und den geplanten Höhenfestsetzungen zur „dritten Dimension“ die zulässige Gebäudekubatur und damit die Ausnutzung des Grundstücks ausreichend beschrieben ist, wird auf eine zusätzliche Festlegung der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Geschossfläche (GF) verzichtet.

Um das Planungsziel gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Erlebbarkeit des umgebenden Landschaftsraumes sicherzustellen, ist eine Staffelung der Höhe und Geschossigkeit der Bebauung vorgesehen, welche sich von den Hochpunkten im Bereich der ‚Flensburger Straße‘ hinein in das in westlich und südliche Richtung abfallende Gelände reduzieren soll. Die Gebäude sollen sich daher von zwei (II) bis drei (III) Vollgeschossen im Einzugsbereich der ‚Flensburger Straße‘ über zwei (II) bis drei (III) Vollgeschosse im Verlauf der geplanten Haupterschließungsstraße bis hin zu einem (I) bis zwei (II) Vollgeschossen in den Randbereichen im Süden und Westen hin abstaffeln. Die höheren Mehrfamilien-

häuser liegen somit auch in den höheren Geländelagen und beeinträchtigen somit die Sicht- und Raumbeziehungen in der abfallenden Topografie nicht – sie fassen vielmehr das neue Quartier räumlich in Abgrenzung zur östlich gelegenen Umgebung. Die kleinteiligeren Bebauungen innerhalb des Quartiers halten durch ihre geringere Geschossigkeit und Höhe somit attraktive Sichtbeziehungen über das Gelände frei und sorgen für eine gefühlte und sichtbare Reduzierung der Verdichtung im Inneren.

Die festzusetzenden maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden mit einem absoluten Maß über Normal-Höhen-Null (NHN) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt und durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und Dachaufbauten) begrenzt. Technische Anlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre o.ä., gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Da auf Ebene des Bebauungsplanes keine abschließenden Aussagen über die konkrete Höhe dieser Anlagen getroffen werden können, wird festgesetzt, dass diese nicht der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterliegen, sondern diese um maximal 0,75 m überschreiten dürfen. Dies ist insoweit unkritisch, weil es sich um technische Anlagen von (Wohn-) Gebäuden handelt, bei denen dieselben wirtschaftlichen Aspekte wie bei den Kosten insgesamt relevant sind. Es ist daher auch nicht davon auszugehen, dass diese Anlagen unnötig hoch ausfallen würden.

### **6.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels *Baufenster* festgesetzt, welche durch *Baugrenzen* definiert werden.

Durch die geplante Festsetzung einer offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge und/oder Breite von max. 50 m zulässig. Um das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes, Kompaktheit und aufgelockerte Bebauung gleichermaßen sinnvoll kombiniert zu erreichen, werden in bestimmten Bereichen nur festgelegte Bauweisen wie Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und/oder Reihenhäuser (H) festgesetzt. Da auch die Eingangssituation des Quartiers mit Wohnungsbau nur in moderater Form städtisch erscheinen soll, ist die Festsetzung einer offenen Bauweise hier angemessen.

Durch die Freihaltung von notwendigen Grundstücksflächen für Stellplätze, Freianlagen und Sichtachsen wird eine aufgelockerte Qualität sichergestellt. Der Bestimmung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baufenster) und deren Sicherung durch ggf. weitere Festsetzungen (Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen etc., Grünflächen, Hausgärten o.ä.) kommt daher eine wichtige Bedeutung zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts des neuen Quartiers zu.

### **6.4. Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carpports) und Nebenanlagen**

Grundsätzlich sollen innerhalb der Wohnbauflächen Stellplätze, Garagen etc. vornehmlich innerhalb der auszuweisenden Baufenster (Baugrenzen) untergebracht werden. Darüber hinaus können, insbesondere im Bereich der geplanten Wohnbauflächen, separat auszuweisende Flächen für die Herstellung dieser Anlagen dienen. Hierdurch kann die städtebauliche Qualität ausreichender privater bzw. gemeinschaftlicher Freiräume erreicht werden.

Die Errichtung unterirdischer Anlagen (Tiefgaragen etc.) wird für die Flächen des geplanten Wohnungsbaus grundsätzlich zulässig sein.

Die Stadt Kappeln verfügt über eine Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2022. Der Bebauungsplan wird lediglich die Notwendigkeit zur Herstellung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken gemäß der Vorgaben dieser Satzung festsetzen – eine darüber hinausgehende Regelung ist nicht notwendig.

## **6.5. Grünordnung**

Im Plangebiet sollen innerhalb des Teilbereiches 1 öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen ‚Parkanlage‘, ‚Spielplatz‘ und ‚Naturbelassener Landschaftsraum‘ bestimmt und festgesetzt werden, um durch einen adäquat hohen Grün- und Freiflächenanteil ein attraktives Wohnumfeld zu sichern und gleichzeitig Einfassung des Quartiers sowie Übergang in den offenen Landschaftsraum im Sinne eines Naturerlebnisraumes zu gestalten.

Städtebauliches Ziel ist es, dass neben den begrüntem, öffentlichen Räumen wie den Straßen und den Durchwegungen, die Grünflächen mit ihrer Struktur und Qualität das neue Stadtquartier prägen und einen Identifikationswert schaffen. Dazu werden die grünen Aufenthaltsbereiche möglichst naturnah ausgestaltet, um so einerseits den Bezug zur Landschaft herzustellen und zugleich den Pflegeaufwand auf ein mögliches Minimum zu reduzieren. Die Grünräume sind multifunktional zum Verweilen und Spielen angedacht. Das nördlich und nordwestlich umlaufende Grünsystem aus Knickneuanlage und Wanderwegnetz fungiert als „Fenster“ zum angrenzenden Landschaftsraum, welches entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze durch einen kleineren Grünkorridor, ebenfalls mit Wanderweg, den Anschluss an das bestehende Siedlungsnetz ermöglicht.

Innerhalb der Straßenräume und an geeigneten Stellen innerhalb der geplanten Grünräume sind Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen vorgesehen. Diese werden in der auszuarbeitenden Planzeichnung durch straßenbegleitende Baumstandorte oder Bereiche für Baumpflanzungen bestimmt. Damit soll erreicht werden, dass eine übersichtliche Struktur der Straßen und Erschließungsräume mit einer ansprechenden Wohnatmosphäre entstehen kann. Für den Einfahrtsbereich von der ‚Flensburger Straße‘ ist die Etablierung einer einseitigen Baumreihe für ein einladendes und grünes Erscheinungsbild am Eingang des Quartiers geplant. Durch die Verwendung von standortgerechten, regionaltypischen und klimatauglichen Bäumen können zudem Kosten für Bewässerung und Pflege minimiert werden und somit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Bäume verbessern außerdem das Stadtklima, indem sie Aufheizeffekte reduzieren. Durch die Beschattung versiegelter Flächen sowie durch Verdunstung an der Blattoberfläche werden Abkühleffekt erzielt, die besonders an heißen Tagen spürbar sind. Darüber hinaus ist auch eine Verbesserung der Luftqualität durch die Bindung von Feinstaub und die Filterung von Abgasen gegeben. Für Bereiche, in denen günstige Platzverhältnisse vorliegen wie innerhalb der geplanten Grünanger ist für eine zusätzliche Verbesserung der lufthygienischen Situation die Verwendung großkroniger Baumarten angedacht.

Der Teilbereich 2 wird, neben den Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung, vor allem entsprechende Festsetzungen zur naturräumlichen Aufwertung und des damit verbundenen Ausgleichs für den Eingriff innerhalb des Teilbereiches 1 beinhalten. Diese „Ausgleichsflächen“ dienen der Umsetzung von ökologischen Grundsätzen zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, um die Auswirkungen auf den Naturhaushalt auszugleichen. Ziel ist es, Landschaftsstrukturen mit unterschiedlicher Biotopausstattung zu entwickeln oder vorhandene Strukturen zu erhalten bzw. aufzuwerten. Dabei sind Flächen und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Biotopen als Lebensraum für bestimmte

Tier- und Pflanzenarten, zur Entwicklung neuer Biotope sowie zur Nutzungsex-tensivierung geplant.

Die vollflächige Begrünung der notwendigen Lärmschutzwand (s.u.) soll den Ein-griff in das Landschaftsbild mindern und eine optisch ansprechende Gestaltung auf der zum Wohngebiet gerichteten Seite gewährleisten. Außerdem kann infolge der durch die Pflanzen durch Verdunstung ausgelösten Kühlungseffekte klimati-sche Verbesserungen erzielt werden. Eine vollflächige Begrünung dient zugleich der Vermeidung von Verunstaltungen, denen Lärmschutzwände besonders häu-fig ausgesetzt sind und deren Beseitigung sehr kostenaufwändig ist.

Auf den privaten Grundstücken erweist sich die detaillierte Regelung von Be-pflanzungen o.ä. in der Umsetzung häufig als kontraproduktiv. So soll im Sinne einer individuellen Gestaltung der Wohnbaugrundstücke auf die spezifische Fest-setzung von entsprechenden Geboten verzichtet werden. Vorgesehen sind je-doch sowohl die Verpflichtung zur tatsächlichen Begrünung von nicht überbauten oder versiegelten Grundstücksflächen sowie der Ausschluss von Schottergärten:

Die das jeweilige künftige Bauvorhaben umgebenden Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Stellplätzen und/oder ergänzenden Bereichen (Zuwegungen o.ä.), gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hiermit soll trotz des zulässigen Versiegelungsgrades ein möglichst großzügiger Grünanteil innerhalb der stets sichtbaren Grundstücksteile gewährleistet werden, der sowohl die ökologische Bedeutung von begrüntem Grundstücksflächen berücksichtigt wie auch der Funk-tion zur Schaffung von Freiflächen für die Bewohner Rechnung trägt.

Begrünte Flächen in gärtnerischer Ausgestaltung sind durch naturbelassene und/oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt. Wesentliches Merkmal ist der „grüne Charakter“, d.h. die Freiflächen sind mit Rasen oder Gras, Gehölzen oder anderen Zier- und Nutzpflanzen zu bedecken. Steinelemente sind zwar grundsätzlich zulässig, jedoch nur dann, wenn sie eine untergeordnete Be-deutung haben; also dem Bewuchs sowohl in funktioneller als auch in räumlich-gegenständlicher Hinsicht dienend zu- und untergeordnet sind (vgl. Beschluss OVG Lüneburg vom 17. Januar 2023, Az.: 1 LA 20/22 sowie Urteil VG Hannover vom 12. Januar 2022, Az.: 4 A 1791/21). Entscheidend ist bei der bauordnungs-rechtlichen Bewertung weder die Anzahl noch die Größe einzelner Pflanzen, sondern das Gesamtbild der Flächen unter Berücksichtigung des vom Gesetzge-ber verfolgten Zwecks, ökologisch wertvolle Flächen auch in bebauten Gebieten zu schaffen und zu erhalten.

Als Beitrag zum Klimaschutz und in Anlehnung an die aktuelle politische und ge-sellschaftliche Debatte ist daher die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten ausgeschlossen. Diese werden in zunehmender Häufigkeit zur vereinfachten Gartenpflege angelegt, haben jedoch sowohl für das Mikroklima als auch natur-schutzfachlich negative Auswirkungen wie Aufheizen und Wärmeabstrahlung im Sommer, fehlende Habitatfunktionen, ökologische Wertlosigkeit und mangelhafte Wasserdurchlässigkeit bei Starkregenereignissen.

Geplante Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern von Gebäuden, insbesondere im Bereich des Wohnungsbaus sowie für Garagen und Carports, sind bestimmt, um die gestalterischen und klimaökologi-schen Ziele der Planung zu unterstützen. Die aus der Entfernung einsehbare Be-grünung der Dächer wertet das Orts- und das Landschaftsbild auf, verbessert das Wohn- und Arbeitsumfeld der Menschen und trägt zum Ausgleich des Mikrokli-mas im Stadtgebiet, zur Vermeidung von urbanen Aufheizflächen und zur Ver-besserung des Klimas durch Verdunstungsflächen bei. Die Begrünung von Dä-

chern kann zudem den ungehinderten Abfluss von Oberflächenwasser minimieren und somit zu einer verbesserten Wasserhaushaltsbilanz beitragen.

## **6.6. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen**

Neben dem Rhythmus der Breite und Höhe der Gebäude spielen die Gestaltung der Dachlandschaft, die Farbe und Materialität der Bebauung sowie die Gestaltung von Ausstattungselementen eine große Rolle für die atmosphärische Wirkung des Wohnquartiers. Vor diesem Hintergrund ist es Ziel des Bebauungsplanes, ein differenziertes Gestaltungs- und Materialkonzept zur Bebauung und den Freiflächen umzusetzen.

Die Dachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Stadtteils. Mit differenzierten Festsetzungen zur Zulässigkeit und Neigungswinkeln der Dächer (Flachdächer, geneigte Dächer) wird ein Gestaltungsmerkmal der Bebauung bestimmt, das deutlich erkennbare Dachelemente ermöglicht. Den Bauherren verbleiben mit den anvisierten Vorschriften zur Dachform und Neigung in Verbindung mit den planungsrechtlich festgesetzten Höhen ausreichende Gestaltungsspielräume bei Planung und Gestaltung ihrer Dachkonstruktionen.

Für die Außenwände der baulichen Anlagen werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Farbgebungen und Materialien zugelassen. Diese Vorschriften zielen auf einen einheitlichen Gesamteindruck des Stadtteils ab, welcher zudem die einzelnen Teilflächen mit ihren unterschiedlichen Bautypologien differenziert und ablesbar macht. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen werden bestimmt, um dem Stadtbild im Baugebiet einen klaren Rhythmus und einen individuellen Wiedererkennungswert zu geben. Die Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß geplant, dass individuellen Ansprüchen genüge getan wird und andererseits die Erreichung der gestalterischen Ziele sichergestellt werden kann. Die ausnahmsweise Zulässigkeit anderer Materialien und/oder Farben bei untergeordneten Bauteilen soll unnötige Härten vermeiden und bei der Detailgestaltung die Verwendung aktueller Konstruktionen und Baustoffe ermöglichen.

Festsetzungen zu den Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von Solarenergie werden bestimmt, um klimaökologische Ziele der Planung zu unterstützen und die Gestaltung der Anlagen und Einrichtungen an den baulichen Kontext anzupassen.

## **6.7. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung etc.**

Zur optimalen Erschließung der Wohnbauflächen ist neben dem notwendigen Anschluss an die ‚Flensburger Straße‘ mittels Straßenausbau und Einrichtung eines Linksabbiegers (gemäß Verkehrsgutachten) ein übersichtliches, flächenoptimiertes Straßennetz innerhalb des Quartiers vorgesehen, das sich in Nord-Süd-Richtung durch den Kernbereich erstreckt und im südwestlichen Bereich in einer für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendeanlage (D=22 m) mündet. Darüber hinaus wird mittels einer separaten kleinen Ringerschließung die Abwicklung der westlich gelegenen Grundstücke sichergestellt. Im Anbindungsbereich der ‚Flensburger Straße‘ ist die Einrichtung eines separaten Fuß- und Radwegerings vorgesehen, welcher im Knotenpunkt des Anschlusses zudem die Überquerung der ‚Flensburger Straße‘ mittels Querungshilfe ermöglicht. Das innere Quartiersnetz ist als Mischverkehrsfläche geplant.

Die für die Erschließung notwendigen Flächen werden im nordöstlichen Anschlussbereich als ‚Straßenverkehrsfläche‘ und ab dem nördlichen Übergang zum Quartiersinneren Netz als ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung‘ mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ ausgewiesen. Der geplante Fuß- und Radwegring erhält die Zweckbestimmung ‚Bereich für Fußgänger und Radfahrer‘. In den straßenbegleitenden Bereichen der Mischverkehrsflächen ist die Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen und Baumpflanzinseln vorgesehen, sodass hier entsprechende Festsetzungen geplant sind.

## **6.8. Flächen für Versorgungsanlagen etc.**

### Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des Quartiers wird nach Rücksprache mit den entsprechenden Trägern öffentlicher Belange voraussichtlich die Unterbringung von einer oder mehreren Flächen für die Ver- und Entsorgung notwendig werden. Hierzu zählen Flächen für Trafostationen oder Pumpanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung etc. mit der jeweiligen festzusetzenden Zweckbestimmung (‚Energie‘, ‚Abwasser‘ etc.).

### Oberflächenwasserbeseitigung

Die nach bisherigem Planungsstand für die Rückhaltung und (gedrosselten) Ableitung des Oberflächenwassers notwendig werdenden Flächen sollen innerhalb des Teilbereiches 2 als naturnahe Anlagen ausgebildet werden. Hier ist die Festsetzung von entsprechend ausreichend dimensionierten ‚Flächen für die Regelung des Wasserabflusses‘ mit der voraussichtlichen Zweckbestimmung ‚Rückhaltebecken‘ vorgesehen.

Weiterer, darüberhinausgehender Flächenbedarf für die öffentliche Infrastruktur ist im weiteren Planverfahren in Abstimmung mit den jeweiligen Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu prüfen, abzustimmen und, sofern notwendig, entsprechend in die Planung zu integrieren.

## **6.9. Verbot luftverunreinigender Stoffe**

Die Ursachen des Klimawandels lassen sich vor allem im Hinblick auf den individuellen Energieverbrauch innerhalb eines Gebietes in verträglichen Grenzen halten. Dies bedeutet mittel- und langfristig insbesondere, dass erneuerbare Energien die herkömmlichen Energieträger wie Öl, Gas, Kohle etc. vollständig ablösen. Gerade im Neubau ist eine klimafreundliche Energieversorgung sowohl technisch als auch ökonomisch sinnvoll und gut umsetzbar. Mit fossilen Energieträgern versorgte Alt- und auch Neubauten entwickeln sich langfristig immer mehr zu Altlasten – darauf hat mittlerweile auch der Gesetzgeber reagiert und bspw. ein generelles Einbauverbot für Ölheizungen ab 2026 beschlossen.

Der Bebauungsplan soll daher auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB ein Verbot fossiler Brennstoffe beinhalten. Die Rechtsgrundlage erlaubt die stoffbezogene (nicht: anlagenbezogene) Festsetzung von Verwendungsbeschränkungen und –verboten für luftverunreinigende Stoffe, insbesondere CO<sub>2</sub>-Emissionen verursachende fossile Heizstoffe (Erdöl, Erdgas etc.). Eine städtebauliche Anforderlichkeit im Sinne einer unmittelbaren Verbesserung der Luftqualität innerhalb des Plangebietes ist hierfür nicht notwendig (vgl. „Klimaschutz durch die Kommunen – Möglichkeiten und Grenzen“; Wolfgang Kahl. Zeitschrift für Umweltrecht, 9/2010). Es bedarf also keiner spezifisch ortsklimatischen Belastungssituation (z.B. Kurort o.ä.). Vielmehr sind entsprechende Maßnahmen auch in bislang un-

belasteten Gebieten zulässig, ebenso als solche zum Schutz des globalen Klimas (vgl. „ZNER 2008“; Ekardt/Schmitz/Schmidtke, 334 (339 f.)).

#### **6.10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm)**

Innerhalb des östlichen Randbereiches des Plangebietes in Anbindung an das dort verortete Mischgebiet wird die Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig, um die Belange des Umweltschutzes, hier insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) zu berücksichtigen und die Auswirkungen der Lärmimmissionen auf das Wohnquartier zu minimieren.

Im Rahmen einer Lärmtechnischen Untersuchung (Gewerbelärm nach TA Lärm) des Wasser- und Verkehrskontors von Juni 2023 sind die Auswirkungen des Gewerbelärms auf die geplante Wohnbebauung untersucht und Empfehlungen zu den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen benannt worden.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass infolge der Geräuschimmissionen des benachbarten Gerüstbauunternehmens der Immissionsrichtwert TAG der TA Lärm von 55 dB(A) bis zu einem Abstand von ca. 75 m von der östlichen Geltungsbereichsgrenze überschritten wird. Zur Ermöglichung der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen (Wohngebäude) in dem betroffenen Bereich sind entsprechend Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Infolge der kurzzeitigen Geräuschspitzen während der Anlieferung zum Fachhandel (Gewerbehof) im Beurteilungszeitraum NACHT wird der dazugehörige Immissionsrichtwert ebenfalls überschritten, sodass auch hieraus die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes resultiert.

Zur Erhaltung einer hohen Flexibilität in der Raumplanung innerhalb der geplanten Gebäude sowie zur Ermöglichung einer freien Anordnung von Außenwohnbereichen und Außenaufenthaltsflächen wird die Abschirmung der Emissionen der Gerüstbaufirma durch eine Lärmschutzwand empfohlen und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt; die Höhe wird mit ca. 5 m als städtebaulich verträglich angesehen.

Die Berechnungen zeigen, dass mithilfe einer solchen Lärmschutzwand die Erd- und 1. Obergeschosse vollständig geschützt werden können. Oberhalb der 1. Obergeschosse sind zusätzlich architektonische Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich, welche allesamt die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete an den außen liegenden Immissionsorten im Sinne der TA Lärm (d.h. 0,5 m vor der Mitte des für die Belüftung zu öffnenden Fensterteils eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1) gewährleisten müssen (z.B. Prallscheiben, Vorhangfassaden, verglaste Loggien o.ä.).

Zum Schutz der Bebauung wurden zwei Varianten zur Abschirmung durch eine Lärmschutzwand untersucht, welche durch den Standort (auf der Grundstücksgrenze oder mit 3 m Abstand) jeweils verschiedene Höhen und Längen notwendig machen. In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer wird im Bebauungsplan die Errichtung der „Variante 2“ (Lärmschutzwand auf der Grundstücksgrenze) mit 5 m Höhe und 100 m Länge vorgesehen.

Bei Reduzierung der Höhe der Lärmschutzwand werden zusätzlich architektonische Maßnahmen auch unterhalb des 1. Obergeschosses erforderlich. In diesem Fall ist eine erneute Überprüfung der Situation zwingend erforderlich, da sich die Ausdehnung der Fläche mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte erweitert.

Von einer solchen Reduzierung wird in Abstimmung mit den Planbeteiligten abgesehen.

Der Bebauungsplan wird im Einzugsbereich der östlichen Grundstücksgrenze eine Fläche für Aktiven Lärmschutz vorsehen und innerhalb dieser sowohl die Errichtung einer entsprechend den o.g. Kriterien auszugestaltenden Lärmschutzwand wie auch der entsprechend für Wartung, Anfahrung etc. notwendigen Freihaltezone festsetzen. Darüber hinaus werden die Anforderungen an die architektonischen Maßnahmen oberhalb des 1. Obergeschosses definiert und gemäß den Vorgaben der Lärmtechnischen Untersuchung festgeschrieben.

Sofern über den Bebauungsplan aufgrund der auszuarbeitenden Höhenfestsetzungen die Errichtung eines (über das Maß der schalltechnischen Untersuchungen) hinausgehenden (Nicht-)Vollgeschosses ermöglicht wird, sind im Zuge der nachgeordneten Baumsetzung durch den jeweiligen Bauträger erneute Nachweise über die Einhaltung der Orientierungswerte durch geeignete schalltechnische Maßnahmen zu erbringen und diese im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist von Osten aus über die ‚Flensburger Straße‘ und im südlichen Bereich durch die Straße ‚Hinterm Bauernteich‘ an das öffentliche Straßennetz sowie die entsprechenden Ver- und Entsorgungssysteme erschlossen bzw. angebunden. Im Rahmen des Weiteren Planungsverlaufes sind die Ver- und Entsorgung innerhalb des Quartiers sowie die notwendigen Anschlusspunkte an die öffentlichen Netze zu prüfen, abzustimmen und entsprechend zu planen.

### Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Energie (Strom, Gas) erfolgt ortsüblich durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Im weiteren Planungsverlauf sind mit den zuständigen Versorgern entsprechende Abstimmung durchzuführen und ggf. notwendige Flächen innerhalb des Plangebietes zu dessen Versorgung vorzusehen bzw. einzuplanen.

### Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird aufgrund der natürlichen Geländeneigung über Freigefälleleitungen voraussichtlich in einem Pumpenschacht gesammelt. Von dort erfolgt der Abtransport mittels einer Druckrohrleitung in den öffentlichen Kanal. Die genaue Einleitstelle wird derzeit von der Schleswig Abwasser GmbH geprüft und kann erst nach Abschluss der hydraulischen Netzüberprüfung definitiv von der Schleswig festgelegt werden. Vorläufig wird davon ausgegangen, dass der Übergabepunkt des Schmutzwassers sich am nördlichen Kreisverkehr in Richtung ‚Mehlbydiek‘ befinden wird.

### Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenwasserbeseitigung obliegt der Stadt Kappeln. Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie und Erlass A-RW 1 vom 10.10.2019 ist bei der Bauleitplanung besonderes Augenmerk auf die Niederschlagswasserbeseitigung zu richten. Dabei ist zu beachten, dass der natürliche Wasserhaushalt der potenziell natürlichen Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändert werden darf. Das bedeutet, dass der Oberflächenabfluss von zu befestigenden Flächen auf den landwirtschaftlichen Abfluss vermindert und die Versickerung und insbesondere die Verdunstung

auf dem Grundstück bzw. im Bebauungsplan gegenüber den bisherigen konventionellen Planungen erhöht werden müssen.

Im weiteren Planungsverlauf ist dafür eine Berechnung der Verhältnisse mit dem Berechnungsprogramm A-RW 1 des Landesamtes (LLUR) durchzuführen und der unteren Wasserbehörde vor Rechtskrafterlangung der Bauleitplanung vorzulegen. Die zugehörigen Randbedingungen (GRZ, Gründächer, Versickerungsflächen) werden im Bebauungsplan festgelegt.

Aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebietes ist eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Derzeit wird davon ausgegangen, dass das Regenwasser über Freigefälleleitungen und eine Rückhalteanlage (Teilbereich 2) gedrosselt in den Mühlenbach eingeleitet wird. In diesem Zusammenhang wurden bereits erste Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg und dem Wasserverband Grimsau durchgeführt. Diese haben ergeben, dass die Einleitmenge auf 5 l/s begrenzt wird und ein 10-jähriges Regenereignis als Grundlage dient.

Eine vorläufige Überprüfung der Wasserhaushaltsbilanz hat ergeben, dass diese im Bereich des Plangebietes ‚extrem geschädigt‘ ist. In der fortlaufenden Planung werden diesbezüglich weitere Maßnahmen in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ergriffen, um die abfließende Menge des Regenwassers zu reduzieren. Hierbei liegt der Fokus auf einer nachhaltigen und umweltverträglichen Lösung und einer naturnahen Ausgestaltung der notwendig werdenden Anlagen.

#### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Das Wasserversorgungsnetz innerhalb der Stadt Kappeln ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch die Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405, mitgenutzt werden.

Die für das Gebiet relevanten Versorgungsleitungen sind in den geplanten Straßenräumen im Zuge der Erschließung des Plangebietes herzustellen, wodurch der Brandschutz sicherzustellen ist. Die ggf. notwendige Errichtung bzw. Unterbringung von Hydranten innerhalb des Plangebietes wird im weiteren Planverfahren geprüft und bei Bedarf in die Planunterlagen eingearbeitet.

#### Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird ortsüblich durch die ASF (Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg GmbH) durchgeführt.

## **8. Artenschutz**

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens sind die potenziellen Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen und zu ermitteln. Entsprechende, ggf. notwendige, Regelungen zum Umgang mit Gehölzen und Bauzeitenregelungen sind im Zuge des weiteren Planverlaufs gutachterlich zu untersuchen und im Bebauungsplan zu benennen.

## **9. Bodenschutz**

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bau-schutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu informieren.

Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

## **10. Kampfmittel**

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Stadt Kappeln zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind daher nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

## **11. Archäologischer Denkmalschutz**

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Es befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet, in dem mit archäologischer Substanz zu rechnen ist (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 29.01.2024).

Nach Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein werden aufgrund dessen archäologische Voruntersuchungen erforderlich. Diese werden im Frühjahr 2024 durchgeführt.

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **12. Weitere Hinweise**

### Bodenordnende Maßnahmen

Sofern zur Umsetzung von Planungen bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese ausschließlich auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

#### Grundflächen

Für die Berechnung der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen (GRmax) gelten die Bestimmungen zur Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO.

#### Brandschutz

Die Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen müssen den aktuellen Regelungen der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein, der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der DIN 14-090 entsprechen.

#### Auffüllungen, Abgrabungen

Geplante Geländeauffüllungen, -abgrabungen und/oder Stützwände sind gemäß LBO-SH genehmigungspflichtig und somit im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen geplante Auffüllungen, Abgrabungen und/oder Stützwände sind durch den Erschließungsträger mit den erforderlichen Bauvorlagen einzureichen.

#### Einsichtnahme von Normen und Vorschriften

Hier erwähnte Normen und Vorschriften etc. können, ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen, im Bauamt der Stadt Kappeln während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

#### Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 213 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH. Verstöße können mit einem Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

### **13. Auswirkungen der Planung**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 95 sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB genannten Belange zu erwarten. In der Abwägung im Rahmen der notwendigen Beteiligungsverfahren werden öffentliche und private Belange erfasst und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt werden detailliert im Rahmen des auszuarbeitenden Umweltberichtes dargestellt. Nachfolgend sind daher lediglich solche Auswirkungen erörtert, die für die Planung als relevant angesehen werden.

#### Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

##### (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden insbesondere dadurch verwirklicht, dass das Baugebiet günstig zu anderen Siedlungsstrukturen, infrastrukturellen Einrichtungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zu Grünflächen und dem umgebenden Landschaftsraum verortet ist. Des Weiteren erfolgen geeignete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen nach Maßgabe der §§ 16 ff. BauNVO. Den geplanten Gebäuden sind angemessen wohnungsnah Freiflächen und öffentliche Grünflächen angegliedert; durch die Bestimmung von Grünflächen zur Erholung, zum Verweilen und zum Spielen für Kinder entstehen für alle Bewohner des Quartiers entsprechend qualitativ ausgestattete Aufenthaltsbereiche.

Durch umfassende Schallschutzmaßnahmen und -festsetzungen gegen Außenlärm durch das angrenzende Gewerbe wie der aktive Schallschutz (Lärmschutz-

wand) und die ergänzenden architektonischen Schallschutzmaßnahmen zur Gestaltung von Außenbauteilen der Gebäude, werden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch den Gewerbelärm derart gemindert, dass die Orientierungswertüberschreitungen ausgeglichen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung ist für die Stadt Kappeln, korrespondierend zur bundesweiten Entwicklung (s.o.), durch ein Ansteigen der Wohnfläche je Einwohner und dem gleichzeitigen Trend zu kleineren Haushalten von einem steigenden Wohnraumbedarf im Stadtgebiet auszugehen. Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Schleswig-Holstein belegen zudem, dass auch künftig ergänzende Wohnbauvorhaben erforderlich werden.

Hinzu kommt: obgleich der jüngste Trend zum „klassischen Einfamilienhaus“ zuletzt tendenziell leicht abnehmend war (im Jahr 2022 sank der Anteil bei Baugenehmigungen um rund 14 % - allerdings sanken die Zahlen beim Wohnungsbau in vergleichbarer Größenordnung) bezieht sich die Nachfrage auch in ländlich eingebundenen Kommunen im Einzugsgebiet von Natur- und Landschaftsräumen (wie der Schlei) zudem auch weiterhin verstärkt auf die klassische Eigenheimnutzung. Dies ist neben dem Mangel eines florierenden Bestandsmarktes mit entsprechenden Immobilien bzw. Grundstücken (in Kappeln gehen viele Bestandsimmobilien ebenso wie Neubauprojekte auf der anderen Schlei-Seite in die touristische Nutzung über) vor allem auch auf den weiterhin starken Wunsch vieler (gerade junger) Familien nach einem selbstständigen Eigenheim und entsprechenden Freiflächen zurückzuführen.

Der Anteil an Einfamilienhäusern in Deutschland ist auch 2022 (trotz sinkender Baugenehmigungen, s.o.) erneut gestiegen (vgl. „Anzahl Einfamilienhäuser in Deutschland in den Jahren von 2001 bis 2022“; statista.com; abgerufen am 13.11.2023). Der Rückgang bei neu errichteten Häusern ist zudem insbesondere auf gestiegene Zinsen und die finanziellen Auswirkungen der geopolitischen Lage im Bausektor seit 2022 zurückzuführen. Bei ausreichendem Kapital ist die Nachfrage weiterhin ungebrochen – laut Statistischem Bundesamt leben über ein Drittel aller Haushalte in einem Einfamilienhaus; sogar in Berlin und Hamburg gibt es mehr Einfamilienhäuser als Mehrparteienhäuser. Einer Umfrage des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) zufolge dominiert das freistehende Einfamilienhaus bei der Nachfrage nach Wohneigentumsbildung daher auch weiterhin mit über 45 Prozent. Überdies ist die alleinige Schuldzuweisung des sich in die Landschaft ausbreitenden Siedlungsraumes ggü. dem Einfamilienhaus zu kurz gedacht – denn Gewerbe-, Industrie- und Infrastrukturflächen wachsen im direkten Vergleich überproportional und würden auch durch eine deutliche Reduzierung von Einfamilienhäusern nicht gestoppt werden.

Durch den zu erwartenden und ablesbaren Bedarf von gemischten Wohnformen (Eigenheimnutzung ebenso wie Wohnungen) ist es erklärtes städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 95 ein gemischtes Wohnquartier mit möglichst allen Wohnformen zu realisieren. Das Plangebiet ist aufgrund angrenzender Siedlungsstrukturen, vorhandener Infrastruktureinrichtungen in verträglicher (fußläufiger) Nähe und der guten Verkehrsanbindung für die Ausweisung von Wohnbaugebiet geeignet – daher wurde die Fläche auch bereits im Flächennutzungsplan entsprechend vorbereitet. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird der aktuelle Bedarf an Wohnbaugebiet in Kappeln berücksichtigt.

Die Stadt befindet sich derzeit in der Erarbeitung einer Bedarfsanalyse, welche voraussichtlich zum 2. Quartal 2024 vorliegen soll. Die Ergebnisse dieser Analyse werden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt und das Angebot kann, sofern notwendig, entsprechend dem Bedarf angepasst werden. Klar ist: die Versorgung mit Wohnraum in der Stadt ist an die wachsende Bevölkerung anzupassen. Es werden zur Deckung des Wohnraumbedarfs neue Wohnbauflächen benötigt, weil die zu erwartende quantitative und qualitative Nachfrageentwicklung das derzeit vorhandenen Flächenangebot übersteigt. Durch die Ausweisung von Wohnbauland im Plangebiet wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als erheblicher öffentlicher Belang Rechnung getragen.

Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Die Kompensation durch Maßnahmen zum Ausgleich soll möglichst vollständig auf den Ausgleichsflächen innerhalb des Teilbereiches 2 im räumlichen Zusammenhang zu den Wohnbauflächen erfolgen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt, Natur und Landschaft einschließlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima werden ausführlich im auszuarbeitenden Umweltbericht (später Bestandteil der Begründung) dargelegt.

Mobilität der Bevölkerung  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Die Erschließung des Baugebietes bindet über einen neuen Verkehrsknotenpunkt an die ‚Flensburger Straße‘ an, die entsprechend ihrer Funktion im Straßennetz als regional bedeutsame Straßenverbindung eingeordnet ist. Sie übernimmt dabei auch die Funktion einer innerörtlichen Verbindung zwischen den Stadtteilen und die Anbindung Richtung Norden. Gemäß diesen Funktionen sollen damit entsprechende Leistungsfähigkeiten und Reisegeschwindigkeiten erreicht und gesichert werden. Die Anbindung des Plangebietes in Richtung Süden erfolgt lediglich für Müll- und Rettungsfahrzeuge sowie selbstverständlich für Fuß- und Radverkehr, nicht jedoch für den motorisierten Individualverkehr.

Im Rahmen eines im Vorfeld der Planungen erarbeiteten Verkehrsgutachtens durch das Wasser- und Verkehrskontor von September 2023 wurden die verkehrliche Anbindung an die ‚Flensburger Straße‘ untersucht sowie die künftige Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes geprüft.

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsgeschehens wurden im Juli 223 videoautomatische Verkehrserhebungen durchgeführt. Der Prognose-Planfall berücksichtigt die allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Prognosejahr 2030. In Kombination mit den zu erwartenden Verkehrsmengen durch das Plangebiet ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1.454 Kfz/24h (davon 64 Lkw/h) für Tag und 146 Kfz/h (davon 6 Lkw/h) für MSV.

Der durchgeführte Nachweis des Verkehrsflusses ergibt, dass zur Gewährleistung einer ausreichenden Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der ‚Flensburger Straße‘ eine Aufweitung der Fahrspur für einen Aufstellbereich eines Linksabbiegers empfohlen wird. Das verkehrliche Belastungsniveau stellt sich sowohl heute wie auch nach der Umsetzung der geplanten Wohnbauentwicklung als verträglich dar. Es verbleiben deutliche Kapazitätsreserven im Streckennetz. Die Einleitung der Neuverkehre in das übergeordnete Streckennetz der ‚Flensburger Straße‘ kann netzverträglich leistungsfähig erfolgen.

Der zukünftige Erschließungsknotenpunkt ‚Flensburger Straße / Planstraße‘ ist im Prognose-Planfall 2030 mit der sehr guten Qualitätsstufe QSV ‚A‘ in einem langfristig leistungsfähigen Zustand.

Der Knotenpunkt ‚Nordstraße / Mehlbydiek‘ ist bereits in der Analyse 2023 in keinem leistungsfähigen Zustand – dies würde sich auch ohne Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 95 nicht verändern. Mit der Umgestaltung zu einem lichtsignalisierten Knotenpunkt könnte sowohl zum jetzigen Zeitpunkt wie auch im Prognose-Planfall 2030 ein leistungsfähiger Zustand hergestellt werden. Dies liegt allerdings weder im Verursachungs- noch im Verantwortungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95.

#### Ausgeübte und benachbarte Nutzungen

Umliegend zum Plangebiet befinden sich einerseits das Wohngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 88 (südlich), das Mischgebiet entlang der ‚Flensburger Straße‘ (östlich) sowie die Ausläufer des Gewerbegebietes Mehlbydiek (östlich).

Durch die Nutzung und Bebauung im Plangebiet als Wohnbaufläche werden die umliegenden Nutzungen weder eingeschränkt noch deren Belange berührt. Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche wird dem südlich angrenzenden Siedlungsgebiet eine neue verträgliche Nutzung zugeordnet, die zudem verkehrlich im Sinne einer Durchfahrbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr nicht belastet wird. Die Ausübung der vorhandenen Gewerbebetriebe im östlich gelegenen Mischgebiet wird nicht durch die Nutzungen im Plangebiet eingeschränkt, durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen (s.o.) werden diese vielmehr vollumfänglich gesichert und künftig auch weiterhin ermöglicht. Das Erschließungssystem ist so geplant, dass ein Durchgangsverkehr verhindert wird und die Leistungsfähigkeit der erschließenden ‚Flensburger Straße‘ durch entsprechenden Ausbau voll leistungsfähig bleibt (s.o.).

#### Kosten und Finanzierung (Öffentlicher Haushalt)

Durch die Vorbereitung und Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Stadt Kappeln. Darüber hinaus wurde auf Grundlage der Bebauungsplanaufstellung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich dieser zur Übernahme aller mit der Bauleitplanung verbundenen Kosten einschließlich aller damit verbundenen Maßnahmen verpflichtet.

Aufgestellt:

**Kiel, den 07.02.2024**

**B2K**  
Architekten | Stadtplaner