

STADT KAPPELN

BEBAUUNGSPLAN NR. 80 „Cremilk und Umgebung“

Begründung zum Vorentwurf

Unter Verwendung eines Luftbildausschnitts von Google Earth



Februar 2017

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Rainer Isensee
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

INHALT

TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL	1
1 Räumlicher Geltungsbereich	1
2 Planungserfordernis, Planungsziele	1
3 Planungsvoraussetzungen	2
3.1 Landesentwicklungsplan	2
3.2 Regionalplan	2
3.3 Flächennutzungsplan	3
3.4 Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan	4
3.5 Landschaftsplan	4
4 Bestandsbeschreibung	5
5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen	12
5.4 Bauweise	12
5.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr, Bahnanlagen	12
6 Immissionsschutz	12
7 Ver- und Entsorgung	15
8 Nachrichtliche Übernahmen	15
8.1 Gewässerschutzstreifen	15
8.2 Hochwassergefahren	16
9 Flächenbilanz	16
TEIL II - UMWELTBERICHT	17
10 Einleitung	17
10.1 Gesetzliche Grundlagen	17
10.2 Untersuchungsraum	17
10.3 Planungsvorhaben	18
11 Prüfung der FFH-Verträglichkeit	18
11.1 FFH-Vorprüfung	18
11.2 Lage des FFH-Gebietes	18
11.3 Erhaltungsziele	19
11.4 Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens	20
12 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung	21
12.1 Fachgesetzliche Ziele	21
12.2 Ziele aus Fachplanungen	23
12.3 Schutzgebiete	24
12.4 Zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt	24
12.5 Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung	24
13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	26
14 Artenschutz	27

TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich befindet sich im südlichen Stadtgebiet am westlichen Schleiufer zwischen Nestléweg, Eisenbahntrasse und Königsberger Straße. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Kappeln, Flur 6, Flurstücke 33/193, 33/34, 33/169, 33/142 teilw., 33/136, 33/101, 33/93, 33/108, 33/143, 33/106, 33/94, 33/153, 33/107, 33/98, 33/97, 33/104, 33/109, 519/33, 520/33, 521/33, 522/33, 523/33, 524/33, 525/33, 526/33, 527/33, 528/33

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Nestléweg und das Grundstück Königsberger Straße 8
- Im Osten: Nestléweg
- Im Süden: Gewerbeflächen „Wilhelm Mohr- Versicherungsschäden“, FinMarineService und Arnisser Segelclub
- Im Westen: Königsberger Straße

2 Planungserfordernis, Planungsziele

Seit 1919 befindet sich am derzeitigen Standort der Cremilk GmbH im Kappeler Südhafen ein Milchtrocknungsbetrieb. Nach mehreren Eigentümerwechseln übernahm 1999 die Cremilk GmbH den fortlaufend gewachsenen Betrieb, nachdem der Nestlé-Konzern entschieden hatte, den Standort Kappeln aufzugeben.

Nordwestlich des Betriebes befindet sich entlang der Königsberger Straße eine Wohnbebauung, die jetzt zum überwiegenden Teil aus Einfamilienhäusern besteht. Die Bebauung existiert dort ebenfalls seit langem. Die ersten Siedlungshäuser entstanden dort ab 1934 und dienten teilweise zur Unterbringung der Arbeiter des benachbarten Milchtrocknungswerkes. Im nordwestlichen Abschnitt der Königsberger Straße befanden sich jedoch auch gewerbliche Nutzungen. Zwei noch vorhandene, nun aber leerstehende große Hallen zeugen davon.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln weist die Ostseite der Königsberger Straße als Mischgebiet aus. Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung war bislang eine Abstufung der Bebauung in diesem Bereich von einem Gewerbegebiet (Cremilk und weitere Gewerbebetriebe im Südhafen) über ein Mischgebiet zu den angrenzenden Wohngebieten nordwestlich der Königsberger Straße. Tatsächlich sind an der Königsberger Straße jedoch ausschließlich neue Wohnnutzungen entstanden. Es besteht somit die Gefahr, dass der Betrieb sich künftig aufgrund der Wohnnutzungen im Um-

feld nicht mehr entwickeln kann und somit der Standort insgesamt gefährdet ist.

Um sowohl den Erhalt und die weitere Entwicklung des milchverarbeitenden Betriebes „Cremilk“ sicherzustellen als auch den Schutzbedürfnissen der Bewohner der benachbarten Wohnbebauung nachkommen zu können, hat die Stadt Kappeln beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, diese gewachsene Gemengelage in gegenseitiger Rücksichtnahme planungsrechtlich zu ordnen.

Da im Bebauungsplan hinsichtlich der Beurteilung der Schutzbedürftigkeit angrenzender Nutzungen deren tatsächliche Nutzung zugrunde zulegen ist, werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans in einem Flächennutzungsplanänderungsverfahren die derzeit als Mischbauflächen dargestellten Bereiche östlich der Königsberger Straße entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt.

In den Planungsumgriff des Bebauungsplans wird auch eine südwestlich an das Betriebsgelände der Cremilk angrenzende bisherige Kleingartenfläche einbezogen, da der Betrieb die Fläche als Erweiterungsfläche zur langfristigen Standortsicherung erworben hat. Der zwischen Kleingartenfläche und Wohnbebauung liegende Abschnitt der Eisenbahntrasse wird ebenfalls Bestandteil des Plangeltungsbereichs.

Der vorläufige Geltungsbereich hat eine Größe ca. 6,7 ha; der Flächenanteil des Grundstücks der Cremilk umfasst 4,43 ha.

3 Planungsvoraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan (LEP) wird die Stadt Kappeln als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft. Außerdem liegt Kappeln in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (Ziffer 3.7.2). Die Schlei ist im LEP als Biotopverbundachse auf Landesebene und im Bereich der Schleimündung als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt.

3.2 Regionalplan

In der Kartendarstellung des Regionalplans (2002) liegt Kappeln in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Die Schlei ist auch im Umfeld des Plangebietes im Regionalplan als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. Als Bahnstrecke, deren Leistungsfähigkeit zu verbessern ist, ist auch die vorhandene Eisenbahntrasse, die durch das Plangebiet verläuft dargestellt.

Das Plangebiet liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes. Laut Regionalplan verfügt die Stadt Kappeln über ein überdurchschnittliches zentralörtliches Angebot.

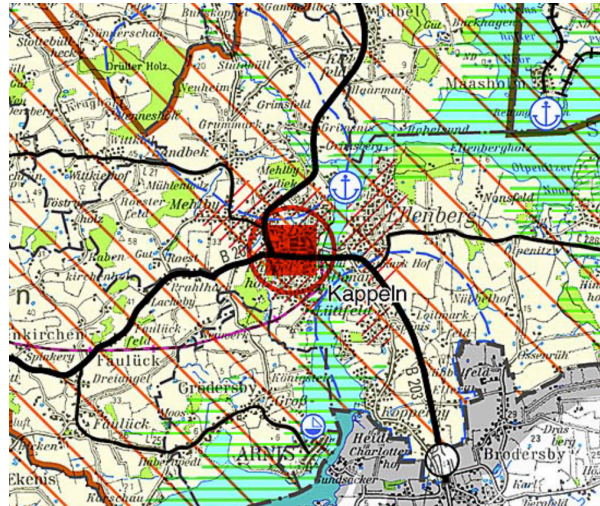


Abb.: Ausschnitt Regionalplan 2002

3.3 Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan ist die Wohnbebauung östlich der Königsberger Straße als Mischbaufläche und die Kleingartenfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ dargestellt. Die Trasse der Eisenbahn ist als Bahnanlage dargestellt. Durch die Kleingartenfläche verläuft parallel zur Schlei ein Gewässerschutzstreifen mit einem zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung geltenden Abstand von 100 m.

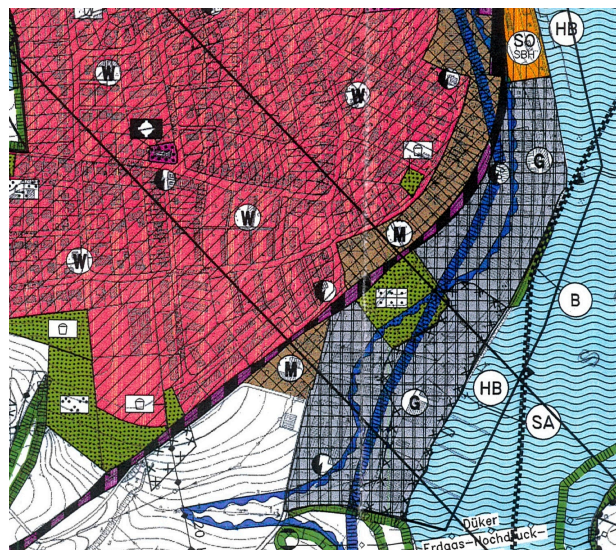


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2000

Auch eine nachrichtlich dargestellte Hochwasserschutzzone verläuft durch die Kleingartenfläche. Im Bauleitplanverfahren ist im Zuge der Beteiligungsverfahren zu klären, welche Auswirkungen die seit 2007 geltende Hochwasserrichtlinie auf die jetzige Planung hat.

Die an die Kleingartenfläche direkt angrenzenden Bereiche sind mit Ausnahme der Bahnanlage als gewerbliche Bauflächen entsprechend der tatsächlichen Nutzung dargestellt. Weiter südlich liegende gewerbliche Flächen wurden im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in ein sonstiges Sondergebiet „Erlebnis-Werft“ gewandelt.



Abb.: 5. Änderung FNP

Der südliche Teil des Plangebiets liegt gemäß der Plan-darstellung des Flächennutzungsplans 2000 innerhalb der 100 m Schutzzone einer Richtfunktrasse (diagonal verlaufende, parallele schwarze Linien im abgebildeten FNP-Ausschnitt). Eine aktuelle Überprüfung hat jedoch ergeben, dass die bestehenden Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom nördlich der Schleibrücke verlaufen. Andere Richtfunkbetreiber im Bereich des Stadtgebietes Kappeln sind der Stadt Kappeln derzeit nicht bekannt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (45. Änderung).

3.4 Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan

Laut Kartenteil des Landschaftsprogramms (Karte 2: Landschaft und Erholung) liegt Kappeln in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. In der Karte 1: Böden und Gesteine / Gewässer ist die Schlei als Geotop dargestellt. Kappeln liegt laut Kartendarstellung in einem Wasserschongebiet.

3.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt im Bestandsplan ein Sondergebiet Hafen sowie das Kleingartengelände dar. Entlang

der Schlei werden Baumreihen als Bestand dargestellt. Zwei Biotop sind gesondert kartiert worden: es handelt sich zum einen um den flussbegleitenden Park, zum zweiten um Röhrichtstrukturen in der Schlei. Der Entwicklungsplan sieht den Erhalt dieser Grünstrukturen vor.

4 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist in drei Bereiche gegliedert: den derzeitigen Bestand des milchverarbeitenden Betriebes der Cremilk im Norden, die geplanten Erweiterungsflächen auf einem ehemaligen Kleingartengelände im Süden sowie die hinter einer eingleisigen Bahntrasse liegende aufgelockerte Einfamilienhausbebauung entlang der Ostseite der Königsberger Straße im Westen. Die Gleisanlage wird von einer Museumsbahn, deren Bahnhof sich im Hafengebiet nördlich der Cremilk befindet, genutzt. Zwischen dem Betriebsgelände der Cremilk und der Bahnanlage sowie der Wohnbebauung verläuft ein Geländesprung von ca. 5 – 6 m. Das Betriebsgelände der Cremilk liegt auf ca. 2-3 m über NN.

Der Betrieb besteht aus verschiedenartigen und unterschiedlich hohen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen entsprechend der jeweiligen Funktion. Das mit Abstand höchste Gebäude neben einem gemauerten Schornstein bildet der 32 m hohe Sprühturm zur Milchtrocknung, umgeben von Produktionsgebäuden mit Höhen zwischen 12 und 22 m. Mit Ausnahme des Verwaltungsgebäudes am Haupteingang weisen die näher zur Schlei liegenden Gebäudeteile geringere Höhen auf, wodurch insgesamt der Eindruck einer gestaffelten Höhenentwicklung entsteht.

Das bislang vorherrschende Fassadenmaterial bildet rötlichbrauner Klinker. Die neuen Lagerhallen im südlichen Betriebsbereich haben Metallfassaden. Hier befinden sich auch größere befestigten Hofflächen sowie die Mitarbeiterstellplätze.

Die geplante Betriebserweiterungsfläche umfasst eine vormalige Kleingartenfläche südlich des derzeitigen Betriebsgeländes sowie eine seit längerem bestehende Grünbrache. Auf der Grünbrache befand sich ursprünglich am Nestleweg ein inzwischen abgebrochenes Gebäude. Die ehemalige Kleingartenfläche wurde bereits teilweise gerodet. Das Gelände steigt allmählich nach Nordwesten an.

Die aufgelockerte Wohnbebauung an der Königsberger Straße besteht aus älteren, eingeschossigen und traditionellen Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und auch Reihenhaus auf teilweise schmalen aber insgesamt tiefen Grundstücken. Die Wohnhäuser wurden mit geringem Abstand entlang der Straße errichtet. Das Maß der

baulichen Nutzung ist gering und entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,04 bis 0,11. Nordwestlich der Königsbergerstraße schließen sich weitere Einfamilienhausgebiete an. Westlich der Arnisser Straße liegen Gebiete mit eingeschossiger Reihenhausbauung. Im nördlichen Abschnitt der Königsberger Straße, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, stehen zwei leerstehende, langgestreckte, eingeschossige Lagerhallen beidseitig der Straße (Königsbergerstraße 8 und 11).

Südlich der ehemaligen Kleingartenanlage befinden sich überwiegend hafenbezogene Gewerbebetriebe, unmittelbar angrenzend eine Schiffswerft sowie ein Restpostenmarkt. Teilbereiche südlich des Nestleweges (ehemaliges Orthopediagelände) sind durch den Bebauungsplan Nr. 50 überplant.

Entlang des Schleiuferes östlich der Cremilk verläuft ein grüngefasster und von Bäumen begleiteter Fuß- und Radweg. Bootsstege und eine Marina des Arnisser Segelclubs säumen das Ufer.

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Wohnbebauung östlich der Königsbergerstraße zwischen Arnisser Straße und einer noch vorhandenen Gewerbehalle (Königsberger Straße 8) ist entsprechend der tatsächlichen Nutzung und der Gebietscharakteristik als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In diesem Bereich befinden sich auch nordwestlich der Königsteiner Straße keine Gewerbebetriebe mehr, sodass die bisherige Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan nicht mehr dem tatsächlichen Gebietscharakter entspricht. Auch künftig sollen in diesem Straßenabschnitt der Königsberger Straße nur wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen entstehen können; der Bereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Ausgeschlossen werden solche Nutzungen, die sich hinsichtlich des potentiellen Störungsgrades oder des notwendigen Flächenbedarfs nicht in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen. Dazu zählen Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen für Verwaltungen sowie Tankstellen.

Durch die Ausweisung der Bebauung an der Königsberger Straße als allgemeines Wohngebiet wird bewusst auf die planerische Möglichkeit einer Nutzungsabstufung zu dem östlich gelegenen milchverarbeitenden Betrieb zugunsten einer bestandsbezogenen Ausweisung entsprechend der tatsächlich vorhandenen Gebietstypik verzichtet. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet be-

rücksichtigt auch die besondere Lage der Wohnbebauung in Hafennähe und das historisch gewachsene städtebauliche Umfeld.

Planungsrechtlich handelt es sich somit insgesamt um eine gewachsene Gemengelage aus einer Wohnbebauung und einem bestehenden, durch Produktionsanpassungen allmählich erweiterten Gewerbebetrieb. Aufgrund dieser bestehenden Gemengelage sind für die vorhandene Wohnbebauung an der Königsberger Straße in Bezug auf deren Schutzbedürftigkeit nicht die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete anzusetzen. Gemäß Nr. 6.7 der TA-Lärm (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) können die Immissionsrichtwerte, die für die zum Wohnen dienenden Gebiete gelten, auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden. Während der Tageszeit werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Zu Überschreitungen kommt es aufgrund des Nachtbetriebes.

Aufgrund der dargestellten Gemengelage hat das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) – technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Nord als zuständige immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbehörde für den Bereich des bestehenden Betriebes der Cremilk als einzuhaltenden Immissionsrichtwert nachts 43 dB(A) in Bezug auf die Wohnbebauung an der Königsberger Straße bestimmt.

Gewerbegebiete (GE)

Alle im Eigentum der Firma Cremilk befindlichen Flächen werden als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dieses wiederum untergliedert sich in zwei Betriebsbereiche.

Der überwiegende Flächenanteil umfasst den derzeitigen immissionsschutzrechtlich und bauordnungsrechtlich genehmigten betrieblichen Bestand, im Norden beginnend mit der Betriebszufahrt, der Milchannahme und dem Verwaltungsgebäude über die Produktion einschließlich des Sprühturms bis hin zu den Lagerhallen und befestigten Hofflächen im Süden. Die nordwestliche Grenze bildet die erhöht liegende Gleistrasse der Museumsbahn. Die mit Kleingehölzen bestandene Böschung ist Teil des Betriebsgeländes und wird daher in die Gewerbegebietsausweisung einbezogen. Sie wird jedoch derzeit nicht gewerblich genutzt.

Dieser gesamte Bestandsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Da es sich hier um immissionsschutzrechtlich bzw. bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsanlagen handelt, werden hinsichtlich des Emissionsverhaltens für diesen Betriebsbereich keine planungsrechtlichen Regelungen getroffen.

Gewerbegebiet
eingeschränkt (GEe)

An den Bestandsbereich schließt sich im Süden eine ehemalige Kleingartenfläche an. Die bisherige Nutzung ist bereits weitgehend aufgegeben worden. Die Kleingartenhäuser und -hütten wurden größtenteils schon beseitigt. Diese Fläche, die sich insgesamt zwischen dem Nestleweg und der Bahnanlage erstreckt und im Süden an eine Schiffswerft grenzt, soll künftig als Betriebserweiterungsfläche die Entwicklungsfähigkeit des milchverarbeitenden Betriebes am gegenwärtigen Standort sichern. Die Fläche befindet sich schon seit längerem im Eigentum der Cremilk.

Bauliche Erweiterungsvorhaben auf dieser Fläche stellen aufgrund der bestehenden benachbarten Wohnlagen an der Königsberger Straße planungsrechtlich eine heranrückende gewerbliche Nutzung dar. Für betriebliche Erweiterungen auf der ehemaligen Kleingartenfläche gilt daher der Immissionsrechtwert der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Bedingt durch die beschriebene räumliche Nähe sowie die immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigende Vorbelastung durch den vorhandenen Betrieb sind zum Schutz der Wohnnutzungen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet an der Königsberger Straße für die Erweiterungsfläche Emissionskontingente als flächenbezogener Schalleistungspegel von tags 60 dB(A) m² und nachts von 47 dB(A) m² festgesetzt. Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung am Tage und eine eingeschränkte Nutzung während der Nachtzeiten.

Für die geplante Betriebserweiterungsfläche wird daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen.

Die Ausweisung von unterschiedlichen Gewerbegebieten für den Betrieb der Cremilk anstelle einer betriebsbezogenen Sondergebietsausweisung wird gewählt, da in einem festgesetzten Sondergebiet, ausgerichtet auf die Betriebsform (hier beispielsweise Milchtrocknung) die vorstehend dargestellte Gliederung planungsrechtlich nicht zulässig ist.

Einer Ausweisung unterschiedlicher nutzungsbezogener Sondergebiete (z.B. Produktion, Lagerung, Verwaltung) steht entgegen, das sich der Betrieb in Bezug auf seine künftige Entwicklungsfähigkeit nicht einschränken lassen möchte, um auch in Zukunft flexibel auf betriebliche bzw. wettbewerbliche Anforderungen reagieren zu können.

In beiden festgesetzten Gewerbegebieten sind daher mit Ausnahme von Tankstellen alle gemäß § 8 Absatz 2

BauNVO allgemein zulässigen Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig. Tankstellen werden ausgeschlossen, da die Gefahr besteht, dass durch sie das Verkehrsaufkommen im Bereich des Südhafens deutlich zunimmt. Dies entspricht nicht den Zielen der Stadt, die eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität insbesondere im nördlichen Abschnitt des Südhafens anstrebt.

Die nach § 8 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden mehrheitlich nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Für die Bereitstellung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter besteht kein planerisches Erfordernis. Zudem werden durch deren Ausschluss potentielle Konflikte in Bezug auf produktions- bzw. anlagenbedingte Emissionen vermieden.

Für die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ist die Lage und die derzeitige Nutzungsausprägung des Plangebietes städtebaulich nicht geeignet.

Der Betrieb von Vergnügungsstätten ist mit den städtebaulichen Zielen der Stadt, den Südhafenbereich insgesamt aufzuwerten und attraktiver zu gestalten nicht vereinbar. Ebenso gewerbliche Bordelle, die planungsrechtlich nicht zu den Vergnügungsstätten zählen.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind auch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Maßgeblich für diesen Ausschluss ist hier die Lage der Gewerbegebiete in einem Bereich des Südhafens, der nicht durch zusätzliche Verkehre belastet werden soll. Ausnahmsweise zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von maximal 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Ausnahme soll die Möglichkeit eines Direktverkaufs eröffnen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

überbaubare Fläche,
Grundflächenzahl (GRZ)

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet an der Königsberger Straße wird die überbaubare Grundstücksflächen durch eine weitestgehend am Bestand orientierte Ausweisung eines alle Grundstücke erfassenden durchgehenden Baufeldes sowie über die Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt. Durch die eng am Bestand orientierte rückwärtige Baugrenze soll sichergestellt werden, dass eine Wohnnutzung in diesem Bereich nicht

deutlich näher an den Milchtrocknungsbetrieb heranrückt und so die bestehende Gemengelage verschlechtert. Durch eine heranrückende Wohnbebauung würden die in einem Schallreduzierungskonzept der Cremilk entwickelten betrieblichen Maßnahmen zur Lärminderung unterlaufen. Die Einhaltung des festgelegten Immissionswertes stellt ab auf die derzeitige Bestandssituation an der Königsberger Straße. Geringe bauliche Erweiterung lassen die ausgewiesene Baugrenze sowie die festgesetzte GRZ zu.

Für den Bereich des Bestandsbetriebes folgt die Baugrenzenausweisung auf der zur Schlei gelegen Ostseite dem vorhandenen Gebäudebestand. Die westliche Baugrenze orientiert sich an dem westlichsten Gebäude und hält einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze. Unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, können neue Gebäude damit näher an die vorhandene Wohnbebauung heranrücken, sofern die Einhaltung der festgelegten Immissionsrichtwerte (55 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts) nachgewiesen wird. Es ist damit ausgeschlossen, dass sich die bestehende Lärmsituation für die Anwohner an der Königsberger Straße verschlechtert.

Auch in der als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Erweiterungsfläche ist die zur Königsberger Straße nächstgelegene Baugrenze bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze herangeführt. Aus Hygienegründen ist der Betrieb der Cremilk bestrebt, größere begrünte Flächen auf dem Betriebsgrundstück zu vermeiden, da sich dort erfahrungsgemäß Tiere, die Keime weitertragen können, ansiedeln. Für die Errichtung neuer Betriebsteile auf der Erweiterungsfläche gelten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm) für allgemeine Wohngebiete.

Überschreitung der zulässigen GRZ

Das derzeitige Betriebsgelände ist annähernd vollflächig versiegelt. Ausgenommen sind eine kleine Rasenfläche am Nestleweg sowie der Böschungsbereich zur Bahnanlage. Wie bereits vorstehend ausgeführt, wird betrieblicherseits angestrebt, den Anteil unversiegelter Flächen auf dem Betriebsgelände möglichst gering zu halten. Dies betrifft auch die Erweiterungsfläche auf dem jetzigen Kleingartengelände. Durch eine entsprechende textliche Festsetzung wird daher sowohl für den Bestandsbereich als auch für das Erweiterungsgebiet eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,8 (Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauVO) für Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Hofflächen bis auf eine GRZ von 0,9 zugelassen.

Anzahl der Vollgeschosse

Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Begrenzung auf ein Vollgeschoss folgt dem baulichen Bestand, der ausnahmslos aus eingeschossigen Gebäuden besteht. Die Zulassung eines weiteren Geschosses würde zu einer veränderten Immissionssituation führen, da die maßgeblichen Emissionsquellen des Milchtroknungsbetriebes sich in größeren Höhen befinden. Um hier Konflikte zu vermeiden, wird die vorhandene eingeschossige Bebauung planerisch festgeschrieben.

Maximale Gebäudehöhen

In den festgesetzten Gewerbegebieten wird die bauliche Höhenentwicklung über die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen gesteuert. Im nordöstlichen Bereich entlang des Nestleweges sowie an der südwestlichen Grundstücksgrenze im Sichtfeld der Wohnbebauung orientieren sich die festgesetzten Gebäudehöhen am Bestand. Die Gebäudehöhenbeschränkungen auf 7 m bis 10 m in diesen Randzonen bewirken durch die gestaffelte Höhenentwicklung eine bessere Einfügung in das bauliche Umfeld.

Im übrigen Bereich bewegen sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen zwischen 20 m und 22 m mit Ausnahme des jetzigen Spülturmes. Dieser hat bereits eine Höhe von 31,50 m über dem derzeitigen Betriebsgelände. Für den derzeitigen Stand der Produktionstechnik sind für eine optimale Milchtroknung Spültürme mit bis zu 50 m Höhe notwendig. Aufgrund der benachbarten Wohnbebauung wird zur Absicherung des Betriebes für eine spätere Aufstockung des bestehenden Spülturmes eine maximale Gebäudehöhe von 45 m am jetzigen Standort festgesetzt.

Eine andere betriebliche Entwicklungsoption ist die Errichtung eines neuen Spülturmes. Als Standort eignet sich aus betriebstechnischen Gründen nur der Bereich der jetzigen Produktion. Um auch diese Entwicklungsoption zur Absicherung des Betriebes planungsrechtlich zu ermöglichen, wird zusätzlich zu den planzeichnerischen Gebäudehöhenfestsetzungen durch eine textliche Festsetzung im Teilgebiet 2 eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Gebäudehöhe von 50 m, bezogen auf die Oberkante der befestigten Hoffläche, auf einer Grundfläche von maximal 500 m² zugelassen.

Alle festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gelten nicht für Schornsteine, technische Anlagen und Betriebs- teile sowie Antennenträger.

5.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen

Stellplätze und Nebenanlagen sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen zulässig. Nicht zulässig außerhalb der Baugrenzen sind dauerhaft zum Wohnen genutzte Nebenanlagen, da eine an den Betrieb der Cremilk heranrückende Wohnnutzung aus Gründen des Immissionsschutzes verhindert werden soll, um die bestehende Gemengelage nicht zu Lasten des Betriebes zu verschlechtern.

Auch in den festgesetzten Gewerbegebieten (unbeschränktes und eingeschränktes Gewerbegebiet) sind Stellplätze und Nebenanlagen und Stellplätze außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen zulässig. Derzeit befinden sich vor dem Haupttor im Norden bereits Stellplätze für Besucher und Kunden sowie ein Unterstand für Raucher.

5.4 Bauweise

In den festgesetzten Gewerbegebieten ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude mit über 50 m Länge in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Diese Festsetzung beruht auf der Feststellung, dass bereits mehrere Bestandsgebäude Gebäudelängen von mehr als 50 m aufweisen. Der Gebäudebereich Produktion und Lager, bestehend aus mehreren aneinanderggebauten Gebäuden und Gebäudeteilen, verfügt sogar über eine Gebäudelänge von insgesamt über 200 m.

5.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr, Bahnanlagen

Der im Plangebiet liegende Abschnitt der bestehenden Eisenbahntrasse zwischen der Wohnbebauung an der Königsberger Straße und dem Betrieb der Cremilk einschließlich der Erweiterungsflächen wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans übernommen. Die Widmung als Bahnanlage soll weiterhin aufrecht erhalten werden. Derzeit werden die Gleisanlagen durch eine Museumsbahn genutzt.

6 Immissionsschutz

Betriebliche Bestandssituation

Die Bestandssituation im Bereich des vorhandenen Betriebes der Cremilk und der angrenzenden Wohnbebauung östlich der Königsberger Straße ist planungsrechtlich, wie schon unter Ziffer 2 dargestellt, als historisch gewachsene Gemengelage einzustufen. Gewerbebetrieb und Wohnbebauung entwickelten sich annähernd zeitgleich in einem Umfeld, das durch die Hafentflächen im Wesentlichen gewerblich geprägt war.

Für die faktische Wohnbebauung westlich des bestehenden Betriebes besteht aufgrund dieser Gemengelage

daher entsprechend Nr. 6.7 der TA-Lärm (technische Anleitung zum Schutz vor Lärm) eine entsprechend geringere Schutzbedürftigkeit, d.h., die Immissionsrichtwerte, die für zum Wohnen dienende Gebiete gelten, können auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden. Der Grund für die Zwischenwertbildung in Gemengelage ist das gegenseitige Gebot der Rücksichtnahme, welches auch im Immissionsschutzrecht gilt.

Die maßgeblichen Emissionen des milchverarbeitenden Betriebes resultieren aus betrieblichen Geräuschquellen, die zum Teil durch Betriebsteile erzeugt werden, die sich betriebstechnisch bedingt in größerer Höhe befinden und daher durch bauliche Maßnahmen nur bedingt gegenüber der Umgebung abgeschirmt werden können.

Im November 2016 erstellte das Büro ALN Akustik Labor Nord GmbH eine schalltechnische Untersuchung zur Bestandssituation, nachdem bereits in 2015 und 2016 durch den Betrieb der Cremilk mehrere Lärminderungsmaßnahmen auf der Grundlage eines ersten Schallreduzierungskonzeptes zur Verbesserung der Lärmsituation für die betroffenen Anwohner umgesetzt wurden. Grundlage der Untersuchung sind schalltechnische Messungen an maßgeblichen Anlagenaggregaten vor Ort.

Die schalltechnische Untersuchung der Bestandssituation (Bericht ALN vom 19.11.2016) zeigt, dass für den Tageszeitraum (von 6.00 bis 22.00 Uhr) an allen untersuchten Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Das bedeutet auch, dass für die betriebliche Entwicklung immissionsrechtlich am Tage noch ein Entwicklungspotential vorhanden ist.

Für den Nachtzeitraum hat das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR), technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Nord in Flensburg als zuständige immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbehörde aufgrund der vorhandenen Gemengelage als Immissionsrichtwert einen Zwischenwert zwischen allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet von 43 dB(A) festgelegt.

Die schalltechnischen Messungen der Bestandssituation Anfang November 2016 ergaben, dass dieser Zwischenwert an nahezu allen Immissionsorten während des Nachtzeitraums zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr unterschritten wird.

Um diesen Wert an allen Immissionsorten der vorhandenen Wohnbebauung einhalten zu können und so eine Verträglichkeit des Betriebes mit der Wohnnachbarschaft zu erreichen, sind daher in Abstimmung mit dem LLUR

schalltechnische Minderungsmaßnahmen durch den Betrieb Cremilk innerhalb der nächsten Jahre durchzuführen. Dazu wurden durch das Gutachterbüro Vorgaben zur Minderung der Schallemission einzelner, für die Schallemission bedeutsamer Aggregate erarbeitet, die in ein Schallsanierungskonzept der Cremilk GmbH einfließen. Dieses mit dem LLUR abgestimmte Sanierungskonzept (Schallreduzierungskonzept) umfasst zunächst den Zeitraum bis 2019. Um den jeweiligen Ist-Zustand nach Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen zu ermitteln, wird gegen Ende eines Kalenderjahres eine aktuelle Ist-Aufnahme mit Messungen durch einen zertifizierten Betrieb durchgeführt. Die Ergebnisse werden dem LLUR und der Stadt Kappeln vorgelegt.

Das mit dem LLUR abgestimmte Schallreduzierungskonzept wird zusätzlich Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Cremilk GmbH und der Stadt Kappeln, der vor Beschlussfassung des Bebauungsplans Nr. 80 geschlossen wird. Durch diese rechtliche Verbindung des mit der Immissionsschutzbehörde abgestimmten Schallreduzierungskonzeptes mit dem Bebauungsplan ist sichergestellt, dass eine zielgerichtete Minderung der Geräuscheinwirkung durch den bestehenden Betrieb der Cremilk in der Wohnnachbarschaft entsprechend den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm für Gemengelage hergestellt wird.

In der schalltechnischen Untersuchung ist dies anhand einer Prognose der Gewerbe Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb der Cremilk im lärmsanierten Zustand in der Königsberger Straße nachgewiesen. Demnach zeigen die prognostizierten Beurteilungspegel nach Durchführung der Minderungsmaßnahmen des Schallsanierungskonzeptes, dass an zwei Immissionsorten in der Nachtzeit die maximalen Beurteilungspegel von 43 dB(A) ausgeschöpft, jedoch nicht überschritten werden. An allen anderen Immissionsorten wird der vom LLUR vorgegebene Richtwert unterschritten.

Zur Zeit ist eine Änderung für den Luftheritzer im Sprühurm Egron 6 beim LLUR ordnungsgemäß angezeigt. Das Aggregat wird stillgelegt und ein Ersatz wird in der weiter zur Schlei gelegenen Energiezentrale installiert. Damit entfällt die Quelle "Tor Luftheritzer" (mit Cre-27 im Schallreduzierungskonzept bezeichnet) am bisherigen Standort. Nach Vorliegen der schalltechnischen Messergebnissen ist eine Anpassung der Immissionsprognose vorgesehen.

Geplante betriebliche Erweiterungsflächen

Infolge der neu ausgewiesenen betrieblichen Erweiterungsflächen auf dem ehemaligen Kleingartengelände

rückt künftig südlich des derzeitigen Betriebes der Cremilk eine gewerbliche Nutzung näher an die bestehenden Wohnlagen entlang der Königsberger Straße heran.

Für die betrieblichen Erweiterungsflächen des ehemaligen Kleingartengeländes gelten daher hinsichtlich der benachbarten Wohnlagen sowohl für den Tages- als auch für den Nachtzeitraum die Immissionsrechtswerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Auf der Basis dieser Richtwerte sind im Bebauungsplan für diesen Bereich Emissionskontingente als flächenbezogene Schalleistungsspiegel festgesetzt. Die Festsetzung von Emissionskontingenten ermöglicht es dem Betrieb, durch geeignete architektonische und bauliche Maßnahmen die Immissionsrechtswerte im festgesetzten Wohngebiet an der Königsberger Straße einzuhalten.

7 Ver- und Entsorgung

Im Bereich der bestehenden Wohnbebauung sowie im Bereich des Bestandsbetriebes der Cremilk sind alle Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.

Für die Oberflächenentwässerung des Betriebes der Cremilk bestehen Einleitungsgenehmigungen für mehrere Einleitungsstellen in die Schlei. Das Schmutzwasser wird in das vorhandene städtische Netz eingeleitet.

Für eine gewerbliche Nutzung der ehemaligen Kleingartenflächen sind bezüglich der Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung neue Entwässerungsleitungen und -anlagen entsprechend den betrieblichen Anforderungen zu schaffen. Die nächstgelegenen Schmutzwasserkanäle befinden sich im Westen in der Annisser Straße sowie im Nordosten auf Höhe des Lagergebäudes 6 im Anschluss an den Produktionsbereich.

8 Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Gewässerschutzstreifen

Die Ufer der Schlei gehören zur Küstenlinie. Gemäß § 35 Absatz 2 der seit dem 24.06.2016 geltenden Fassung des Landesnaturschutzgesetzes dürfen an Küsten bauliche Anlagen in einem Abstand von mindestens 150 m landeinwärts von der Mittelwasserlinie an der Ostsee nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Für die vorhandenen und geplanten gewerblichen Bauflächen im Plangebiet gilt die Übergangsvorschrift des § 65 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) für bauliche Anlagen in Schutzstreifen an Gewässern. Demnach gilt § 35 Abs. 2 nicht für Flächen, für die in einem am 24. Juni 2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen ist oder dessen bisher vorgese-

hene Bebauung umgewidmet werden soll.

Aus Sicht der Kreisplanungsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde sieht der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit der Darstellung der Kleingartenfläche bereits eine Bebauung vor, die im Zuge der Aufstellung des Bauungsplans Nr. 80 umgewidmet werden soll. Es gilt daher für den Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage die Überleitungsvorschrift des § 65 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) für bauliche Anlagen in Schutzstreifen an Gewässern.

8.2 Hochwassergefahren

Seit 2007 gilt eine neue Hochwasserrichtlinie, die in der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplans bislang noch nicht Berücksichtigung gefunden hat. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten liegt das Plangebiet außerhalb einer Hochwasserrisikozone.

9 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	30.692 m ²
Gewerbegebiet, eingeschränkt	14.078 m ²
Allgemeines Wohngebiet	17.121 m ²
Flächen für Bahnanlagen	4.652 m ²

TEIL II - UMWELTBERICHT

10 Einleitung

10.1 Gesetzliche Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen sein können.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 a BauGB erstellt.

10.2 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 sowie die nähere Umgebung.

Der Geltungsbereich umfasst das Betriebsgelände eines milchverarbeitenden Betriebes, Teile des westlich angrenzenden Wohngebietes und eine ehemalige Kleingartenanlage, die zu großen Teilen bereits aufgegeben worden ist. Im Plangebiet verläuft eine Bahntrasse, die für Fahrten einer historischen Museumsbahn genutzt wird.

Das Wohngebiet besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern der 60er Jahre mit langgestreckten Gärten zur Bahntrasse hin. Die Gärten weisen eine typische Mischung von Rasenflächen, Zierpflanzenbeeten und einzelnen größeren Gehölzen mit einem großen Anteil an standortfremden, immergrünen Arten auf. Zur der Bahntrasse hin schließen die Gärten mit einer dichten Gehölzreihe aus Bäumen und Großsträuchern ab.

Die Kleingartenkolonie ist zum überwiegenden Teil bereits geräumt, nur einzelne Parzellen werden noch bewirtschaftet. Verblieben sind auf den geräumten Flächen niedrige Hecken, die ehemals die Parzellen trennten, sowie einzelne Obst- und Laubbäume.

Zwischen Kleingartenkolonie und Schlei befindet sich eine Grünlandfläche, die mit Schafen beweidet wird.

Das Betriebsgelände ist annähernd vollständig versiegelt und weist mit Ausnahme einer Böschung an der Bahnanlage keine Grünstrukturen auf.

Entlang der Schlei befinden sich innerhalb der schmalen flussbegleitenden Grünanlage zahlreiche ortsbildprägende Großbäume

sowie eine Allee mit etwas jüngeren Bäumen.

10.3 Planungsvorhaben

Um sowohl den Erhalt und die weitere Entwicklung des milchverarbeitenden Betriebes „Cremilk“ sicherzustellen als auch den Schutzbedürfnissen der Bewohner der benachbarten Wohnbebauung nachkommen zu können, hat die Stadt Kappeln beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, diese gewachsene Gemengelage in gegenseitiger Rücksichtnahme planungsrechtlich zu ordnen.

Da im Bebauungsplan hinsichtlich der Beurteilung der Schutzbedürftigkeit angrenzender Nutzungen deren tatsächliche Nutzung zugrunde zulegen ist, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans in einem Änderungsverfahren die derzeit als Mischbauflächen dargestellten Bereiche östlich der Königsberger Straße entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt.

In den Planungsumgriff wird auch eine südwestlich an das Betriebsgelände der Cremilk angrenzende bisherige Kleingartenfläche einbezogen, da der Betrieb die Fläche als Erweiterungsfläche zur langfristigen Standortsicherung erworben hat. Der zwischen Kleingartenfläche und Wohnbebauung liegende Abschnitt der Eisenbahntrasse wird ebenfalls in den Plangeltungsbereich einbezogen.

11 Prüfung der FFH-Verträglichkeit

11.1 FFH-Vorprüfung

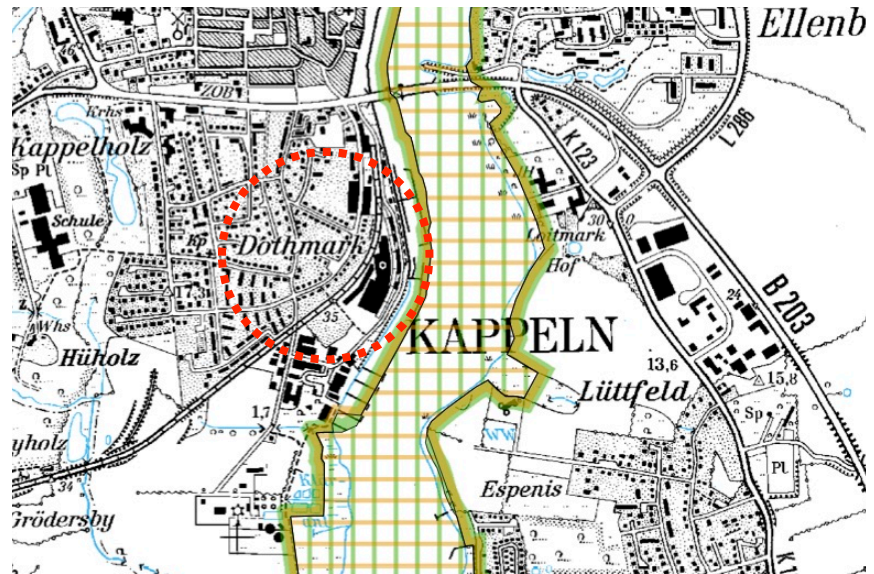
Für Pläne, die ein Gebiet des Netzes „Natura 2000“ (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG die Prüfung der Verträglichkeit dieser Pläne mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor. Zunächst ist in einer FFH-Vorprüfung zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura-2000-Gebietes kommen kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

11.2 Lage des FFH-Gebietes

Die Schutzgebiete „Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“ (FFH DE 1423-394) und „Schlei“ (EGV DE 1423-491) befinden sich westlich direkt an der Grenze des Plangebietes.

Das EU-Vogelschutzgebiet wird von dem FFH-Gebiet räumlich überlagert.

Abb.: Lage FFH-Gebiet



11.3 Erhaltungsziele

„Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“ (FFH DE 1423-394):

Erhaltung des größten Brackwassergebietes des Landes, der Schleiförde, mit ihren charakteristischen geomorphologischen Strukturen, mit in weiten Bereichen noch naturnaher Biotopausstattung und ökologisch vielfältigen, eng verzahnten marinen und limnischen Lebensräumen, die auf Grund hoher standörtlicher Variabilität und Übergangssituationen ein für Schleswig-Holstein einzigartiges Küstengebiet repräsentiert. Der Erhaltung weitgehend ungestörter Bereiche und natürlicher Prozesse wie der Dynamik der Ausgleichsküste oder aktiver Moränensteilhänge kommt im gesamten Gebiet eine sehr hohe Bedeutung zu. Die auf zahlreichen Standortkomplexen in das Gebiet einbezogenen wichtigsten und wertvollsten Salzwiesengebiete der Ostseeküste sind in ihrer regionaltypischen Ausprägung zu erhalten. Übergreifend soll im Gebiet die Wiederherstellung einer guten Wasserqualität angestrebt werden.

„Schlei“ (EGV DE 1423-491):

Erhaltung des größten Brackwassergebietes des Landes, der Schleiförde, als Feuchtgebiet internationaler Bedeutung mit seinen charakteristischen geomorphologischen Strukturen, mit in weiten Bereichen noch naturnaher Biotopausstattung und ökologisch vielfältigen, eng verzahnten marinen und limnischen Lebensräumen, die auf Grund hoher standörtlicher Variabilität und Übergangssituationen ein für Schleswig-Holstein einzigartiges Küstengebiet repräsentiert. Der in der Ostsee liegende Schleisand sowie die strömungsberuhigten Wasserflächen der Schlei sind als bedeutende Rast- und Überwinterungsgebiete für Wasservögel zu erhalten. Die strömungsberuhigten Noore sind als wichtige Rast- und Überwinterungsgebiete sowie als störungsarme Bruthabitate vor allem für Röhrichtbrüter zu erhalten. Erhaltung dieser weitgehend ungestörten Brut-, Rast- und Überwinte-

rungsplätze der wertgebenden Vogelarten des Gebietes sowie die Erhaltung ihrer Nahrungshabitate, vor allem der Miesmuschelbänke, ausgedehnter Unterwasservegetation der Schlei und der Flachwasserbereiche der Ostsee sowie fischreicher Bereiche. Für überwinternde Arten ist die Erhaltung störungsfreier Gebiete in der Zeit vom 15. Oktober bis 15. April zu gewährleisten. Die Erhaltung eines überwiegend offenen Landschaftscharakters, aber auch natürlicher Sukzessionsstadien in Teilbereichen durch Zulassen natürlicher dynamischer Prozesse, extensiver Nutzung sowie durch gezielte Pflegemaßnahmen (vor allem in bestehenden Naturschutzgebieten) ist von sehr hoher Wichtigkeit. Die Erhaltung bzw. Wiederherstellung einer hohen Wasserqualität und -klarheit ist gebietsübergreifend notwendig. Zum Schutz der vorkommenden Großvögel ist das Gebiet von Strukturen wie Windkraftanlagen und Hochspannungsleitungen freizuhalten.

11.4 Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens

Der Bebauungsplan Nr. 80 regelt im Wesentlichen Folgendes:

Das vorhandene Wohngebiet wird aufgrund der tatsächlich vorhandenen Nutzung von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Hier sind nur sehr geringfügige Erweiterungen der Wohnbebauung zulässig.

Dem milchverarbeitenden Betrieb werden innerhalb seiner bereits vollständig versiegelten Betriebsflächen bauliche Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet.

Eine Kleingartenfläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt, hier sind durch die zulässige bauliche Entwicklung umfangreiche Neuversiegelungen möglich.

Die zu erwartenden Auswirkungen der zulässigen neuen Bebauung wirken nur kleinräumig im Plangeltungsbereich. Nur der zulässige neue Sprühturm wird als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weit über das Plangebiet hinaus wahrnehmbar sein, hat aber keinen Einfluss auf die Erhaltungsziele der Schutzgebiete.

Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen außerhalb des Plangeltungsbereichs führen könnten, finden nicht statt. Auch die vorgesehenen Nutzungen führen zu keinen Beeinträchtigungen des Natura-2000-Gebietes.

Die Erhaltungsziele der Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da keine Veränderungen in den Schutzgebieten eintreten werden und die geplante Bebauung keine in die Schutzgebiete hineinwirkenden Beeinträchtigungen verursacht.

Insgesamt gesehen führt die FFH-Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete „Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“ (FFH DE 1423-394) und „Schlei“ (EGV DE 1423-491) auszuschließen ist.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

12 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

12.1 Fachgesetzliche Ziele Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

§ 19 Abs. 1 BNatSchG: "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Diese Ziele finden im weiteren Verfahren über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben.

§ 19 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Umsetzung erfolgt über die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Eine überschlägige Bilanzierung findet sich im Kapitel 13. Im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 80 wird eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgen.

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (**Gesetzlicher Biotopschutz**).

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

§ 20 /§ 21 BnatSchG: In diesen beiden Paragraphen ist der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.

Es sind keine Biotopverbundflächen von der Planung betroffen.

§ 34 Abs.1 BNatSchG: "Projekte sind vor ihrer Zulassung oder

Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen." Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten sowie Ausnahmen sind in § 34 Abs. 2 bis Abs. 4 BNatSchG geregelt. Demgemäß ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines EU-Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Es sei denn, es bestehen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, und zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen an anderer Stelle sind nicht gegeben.

Das Plangebiet liegt in ca. 20 m Entfernung zum FFH-Gebiet „Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“ (FFH DE 1423-394) und „Schlei“ (EGV DE 1423-491). Die FFH-Vorprüfung sieht keine Gefährdung der Erhaltungsziele durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80 (siehe Kapitel 11).

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Basis einer Potenzialanalyse beauftragt. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen bereits erste Erkenntnisse aus der Begehung des Plangeltungsbereichs vor. Es zeichnen sich keine unlösbaren Konflikte mit geltendem Artenschutzrecht ab. Siehe Kapitel 14.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Es erfolgt eine Betriebserweiterung auf den bereits versiegelten Flächen, dadurch wird die Inanspruchnahme neuer Flächen vermieden. Als potenzielle Erweiterungsfläche wird eine Kleingartenfläche hinzugezogen, die auch bereits teilweise baulich genutzt wurde und bereits durch die Nutzung überformt war.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Um-

welteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Für den Bestandsbetrieb stellt ein mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz abgestimmtes Schallsanierungskonzept sicher, das der Betrieb der Cremilk im lärmsanierten Zustand mit der Wohnnachbarschaft auch während der Nachtzeiten verträglich ist.

Für den Erweiterungsbereich auf dem ehemaligen Kleingartengelände werden auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens Emissionskontingente im Bebauungsplan zum Schutz der Wohnnutzungen an der Königsberger Straße festgesetzt.

12.2 Ziele aus Fachplanungen

Der Landschaftsplan stellt im Bestandsplan ein Sondergebiet Hafen sowie das Kleingartengelände dar. Entlang der Schlei werden Baumreihen als Bestand dargestellt. Zwei Biotope sind gesondert kartiert worden: es handelt sich zum einen um den flussbegleitenden Park, zum zweiten um Röhrichtstrukturen in der Schlei.

Der Entwicklungsplan sieht den Erhalt dieser Grünstrukturen vor.

Abb.: Entwicklungsplan des Landschaftsplans



Die Planung widerspricht dem Erhaltungsziel des Landschaftsplans für die Kleingartenanlagen, da diese Fläche nun ebenfalls

als Gewerbefläche entwickelt werden soll.

Die Parkanlage und die Röhrichtstrukturen entlang der Schlei sind durch die Planung nicht betroffen.

12.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind keine Schutzgebiete vorhanden. Für das östlich in ca. 20 m Luftlinie beginnende FFH-Gebiet ist eine FFH-Vorprüfung vorgenommen worden (siehe Kapitel 11).

12.4 Zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt

Die geplante Bebauung des bisherigen Kleingartengebietes wird zu Bodenversiegelungen führen. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind geringfügig weitere Bodenversiegelungen zulässig. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der Eingriffsregelung zu bilanzieren sein.

Ebenfalls durch die Versiegelung wird das Schutzgut Wasser beeinträchtigt, da es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung kommt.

Die Überbauung bisher unversiegelter Flächen führt zu einem Verlust von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren.

Bei Umsetzung der geplanten Bebauung wird es zu erheblichen Veränderungen des Landschaftsbildes kommen.

Die prognostizierten Auswirkungen (Flächenversiegelungen, Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Veränderungen des Landschaftsbildes) beschränken sich überwiegend auf den Nahbereich des tatsächlichen Eingriffs. Auswirkungen, die über den Geltungsbereich hinausgehen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nur bezüglich des Landschaftsbildes zu erwarten, da der planungsrechtlich zulässige neue Sprühturm mit bis zu 50 m Höhe weithin sichtbar sein wird.

12.5 Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung

Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung dient nicht einer möglichst vollständigen Sammlung und Darstellung aller Schutzgutdaten für das Untersuchungsgebiet. Vielmehr erfolgt eine Fokussierung der Untersuchungen auf die Daten, die zur Bewertung der Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Schutzgüter von Bedeutung sind. Dabei werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens berücksichtigt. Nachfolgend wird der Untersuchungsrahmen für den Bebauungsplan Nr. 80 dargestellt.

Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Untersuchungsgegenstand:

- Wohnen / Wohnumfeld
- Gesunde Arbeitsverhältnisse
- Erholung
- Relevante Auswirkungen auf Wohnumfeld, vorhandene Betriebe und Erholungsräume

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Untersuchungsgegenstand:

- Gesetzlich geschützte Biotope
- Schutzgebiete
- Rote Liste Arten (höhere Pflanzenarten)
- Besonders und streng geschützte Arten (höhere Pflanzenarten)
- Biotop- und Nutzungstypen
- Prägende Gehölzstrukturen
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften
- Bewertung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen

Erforderliche Unterlagen:

- Biotop- und Nutzungstypenkartierung (in Bearbeitung)
- Artenschutzrechtliches Gutachten

Vorhandene Unterlagen:

- Landschaftsplan

Schutzgut Boden

Untersuchungsgegenstand:

- Bodentyp / Bodenart
- Vorbelastungen
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Vorhandene Unterlagen:

- Bodenübersichtskarte 1 : 500.000
- Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Schutzgut Wasser

Untersuchungsgegenstand:

- Grundwasser
- Wasserqualität
- Vorflutverhältnisse
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Vorhandene Unterlagen:

- Bodenübersichtskarte 1 : 500.000
- Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Schutzgut Klima und Luft

Untersuchungsgegenstand:

- Lokalklima
- Klima S.-H.
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Vorhandene Unterlagen:

- Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Schutzgut Landschaft

Untersuchungsgegenstand:

- Landschaftsbildtypen
- Prägende Landschaftsstrukturen
- Sichtbeziehungen
- Relevante Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Vorhandene Unterlagen:

- Landschaftsplan der Stadt Kappeln

Erforderliche Unterlagen:

- Landschaftsbilderfassung durch Ortsbegehung

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Untersuchungsgegenstand:

- Denkmale (Archäologische Denkmale, Kulturdenkmale)
- Geotope
- Abschätzung der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Vorhandene Unterlagen:

- Landschaftsplan der Stadt Kappeln

13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das geplante Bauvorhaben stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt für die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen, aufgrund derer ein Eingriff in verschiedene Schutzgüter zu erwarten ist, die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB vor.

Da der Bebauungsplan Nr. 80 Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lässt, wird im Rahmen der grünordnerischen bzw. landschaftspflegerischen Untersuchungen über Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz befunden werden. Dies wird sowohl textlich als auch soweit erforderlich und sinnvoll planzeichnerisch im Zuge der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans durchgeführt werden.

Die Planungen werden voraussichtlich zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaft und

Landschaftsbild führen.

Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird im Entwurf zum Bauungsplan Nr. 80 erfolgen.

Gemäß § 18 (2) BNatSchG ist die Eingriffsregelung nicht auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB anzuwenden. Da Teile des Plangeltungsbereichs sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befinden und nach § 34 BauGB eine Bebauung bereits zulässig wäre, ist der Ausgleich oder Ersatz möglicher Eingriffe gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB hier nicht erforderlich.

Das trifft auf die Wohnbebauung entlang der Königsberger Straße und auf die vorhandenen Betriebsflächen der Cremilk AG zu.

Die ehemalige Kleingartenfläche und die Grünlandfläche sind als Außenbereichsflächen zu betrachten, hier sind die durch den Bauungsplan vorbereiteten Eingriffe zu bilanzieren. Der Bauungsplan Nr. 80 lässt eine maximale Versiegelung einschließlich einer Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 sowie zu. Damit sind 9.091 m² versiegelte Fläche möglich. Dafür ist ein Ausgleichsbedarf im Verhältnis 1: 0,5 zu bilanzieren. Es wird voraussichtlich eine Ausgleichsfläche von ca. 4.545 m² erforderlich sein.

Die anlagebedingte Fernwirkung eines bis zu 50 m hohen Gebäudekomplexes wird sich erheblich nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken. Der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Errichtung eines bis zu 50 m hohen neuen Gebäudes – möglicherweise auch zusätzlich zu einem auf 45 m aufgestockten Bestandsgebäude (vorhandener Spülturm mit derzeit 31,50 m Höhe) ist im Plangebiet selbst nicht auszugleichen. Der Runderlass zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bietet keinen Ansatz, wie diese Beeinträchtigungen in der Eingriffsbilanzierung Berücksichtigung finden können.

Die untere Naturschutzbehörde wird um Hinweise gebeten, wie die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in die Eingriffsbilanzierung einzustellen sind.

14 Artenschutz

Am 29.06.2016 und 01.07.2016 fanden Geländebegehungen des Betriebsgeländes der Cremilk mit einer Inspizierung der Gebäude einschließlich der ohne weitergehende Schutzmaßnahmen (aufgrund von Hygienevorschriften) zugänglichen Dächer durch einen Biologen statt.

Das Kapitel wird nach Vorlage der Auswertung der Geländebegehung und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ergänzt.

Kappeln, den

.....

Bürgermeister