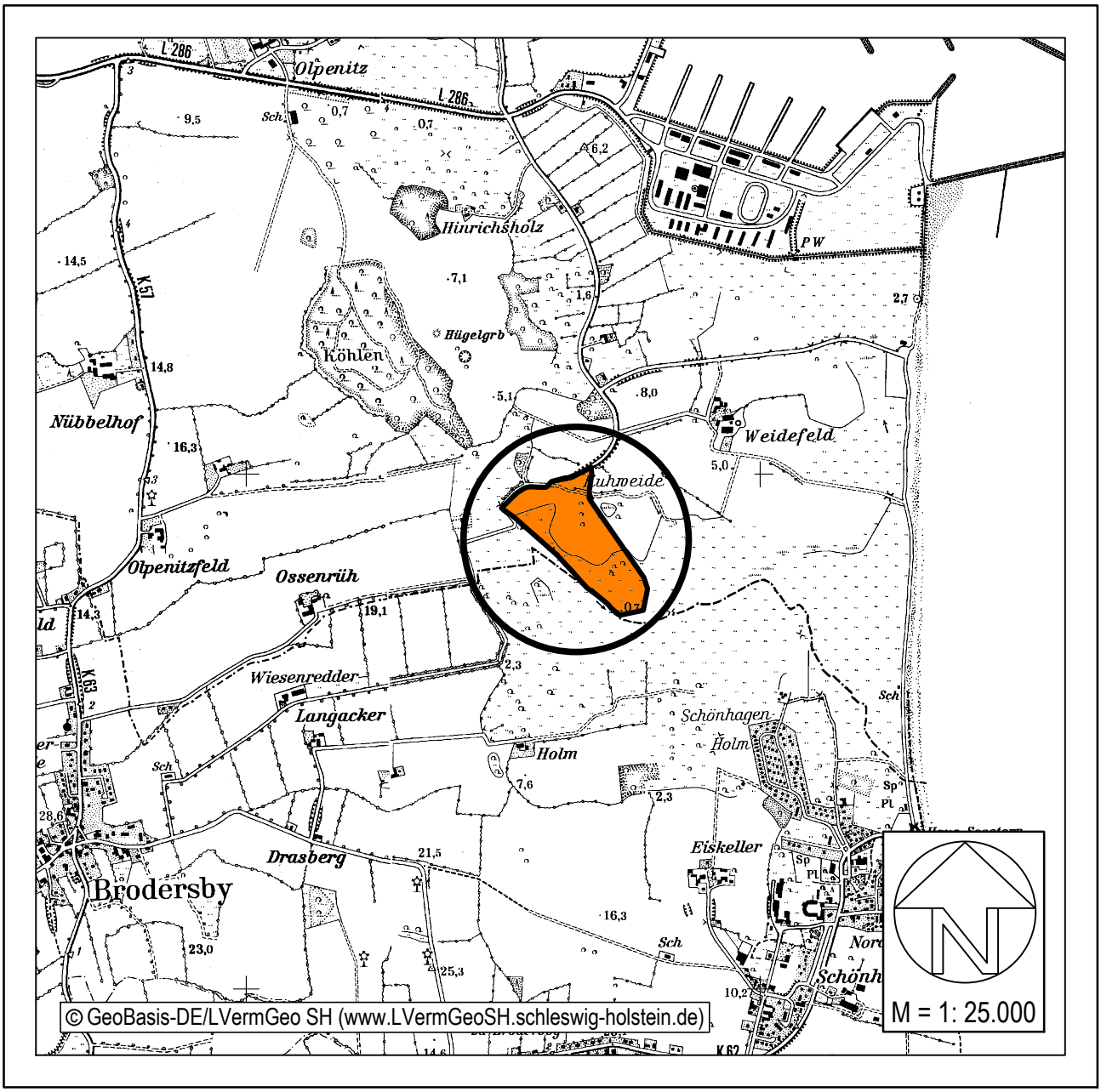


Stadt Kappeln: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78

"Tier-, Natur- und Jugendzentrum Weidefeld"

Satzung / Begründung

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / öffentliche Auslegung, 22. August 2018)

PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION
CAMILLA GRÄTSCH ▪ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461 / 254 81 FAX 0461 / 263 48 INFO@GRZWO.DE

Planzeichnung (Teil A)

Stadt Kappeln

1. Änderung des B-Planes Nr. 78 "Tier-, Natur- und Jugendzentrum Weidefeld"

- ENTWURF -

22. August 2018

GR Zwo Planungsbüro

M 1: 2.000

SO Tier 1
GR 1.200
GH 8 m
GH 12 m

SO Tier 2
GR 8.660
GH 7 m

SO Tier 3
GR 6.500
GH 8 m
GH 7 m

SO Tier 4
GR 24.320
GH 5,5 m

E
LSG
Ü
§
Weidefelder Weg
Schleibek
Große Wiese
Kuhweide
Gemeinde Brodersby
L
R

Kartengrundlage : LVermGeo / erteilende Stelle ÖbVI Bach, ALK 26.01.2015

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)

SO Tier 1 — Sonstiges Sondergebiet - Tierschutzzentrum - (mit Teilgebietsnummer, z.B. 1) (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR 1.200 — Grundfläche mit Flächenangabe, z.B. 1.200 m² (§ 16 BauNVO)

GH 8 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über vorhandenem Gelände, z.B. 8 m (§ 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung Abwasser: Klärteich

Kleinkläranlage

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

- Auslauf / Weide -

E — - Eingrünung -

10. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

R — Fläche für die Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltebecken -

L — Wasserfläche - Löschteich -

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 u. Abs. 1a BauGB)

Umgrenzung der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 60 / 25 zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Tier-, Natur- und Jugendzentrum Weidefeld" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsregelungen, zugleich Teilgebietsgrenze (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

25 — Maßangabe in m, z.B. 25

vorhandene Flurstücksgrenze

60/22 — Flurstücksnummer, z.B. 60 / 22

vorhandene Böschung

III. Nachrichtliche Übernahmen

§ — Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 21 LNatSchG)

§ — wie vor, kleinflächig

LSG — Landschaftsschutzgebiet (§ 15 LNatSchG)

Ü — Umgrenzung der Flächen, die als Hochwasserrisikogebiet gelten (unterhalb NHN + 2,50m) (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Stadt Kappeln ***Entwurf (22.08.2018)***

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Tier-, Natur- und Jugendzentrum Weidefeld“

Text (Teil B)

Die textlichen Festsetzungen der Satzung der Stadt Kappeln über den Bebauungsplan Nr. 78 für das Gebiet „Tier-, Natur- und Jugendzentrum Weidefeld“ werden wie folgt ergänzt:

1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet „Tierschutzzentrum“ sind Freigehege sowie untergeordnete Nebenanlagen, die dem Betrieb des Tier-, Natur- und Jugendzentrums oder des Tierheimes dienen wie z.B. Unterstände, Geräteschuppen und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 3,50 m auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 25 BauGB)

2.1. Die private Grünfläche „Weideland/ Auslauf“ dient der Nutzung als Auslauf und Tiergehege. Innerhalb der privaten Grünflächen „Weideland/Auslauf“ sind untergeordnete bauliche Anlagen für die zweckentsprechende Nutzung wie z. B. Unterstände, Mistplatten, Wege und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 3, 50 m zulässig.

2.2. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden Laubbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

3. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

3.1. Im Sonstigen Sondergebiet Tierschutzzentrum sind bei Gebäuden, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes befinden:
a) Räume mit Wohnnutzung erst ab einer Höhe von + 3,00 m NHN über Oberkante Fertigfußboden zulässig.
b) Räume mit gewerblicher Nutzung erst ab einer Höhe von + 2,50 m NHN über Oberkante Fertigfußboden zulässig
c) Räume zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen erst ab einer Höhe von + 3,00 m NHN über Oberkante Fertigfußboden
Verkehrs- und Fluchtwege müssen eine Mindesthöhe von + 2,50 m NHN aufweisen.

3.2. Ausnahmen von den Festsetzungen nach 3.1 können zugelassen werden, soweit durch andere bauliche Maßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz vor eindringendem Wasser bis zu einer Höhe von + 3,00 m NHN bei Wohnnutzung und für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie bis zu einer Höhe von + 2,50 m NHN bei gewerblicher Nutzung gewährleistet wird.

Hinweise

Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 „Tier-, Natur-und Jugendzentrums Weidefeld“ (in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.10.2015) weiterhin.

1. Lage und Umfang des Plangebiets

Im Jahr 2015 wurde für das Gelände von Tier-, Natur- und Jugendzentrum Weidefeld sowie das Tierheim „Tierschutzverein Angeln/Schwansen“ der Bebauungsplan Nr. 78 „Tier-, Natur- und Jugendzentrum Weidefeld“ aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 liegt im Südosten des Gebiets der Stadt Kappeln, direkt an der Grenze zur Gemeinde Brodersby.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes (Rechtskraft 2015). Wie im Ursprungsbebauungsplan umfasst das Plangebiet die Flurstücke 60/22, 60/27 und 60/28 mit einer Fläche von insgesamt 13,9 ha in der Gemarkung Olpenitzdorf, Flur 3.

2. Planungsziel und Planungserfordernis

Dem Tierschutzverein Angeln/Schwansen wurde von der Stadt Kappeln die Unterbringung und Versorgung der Fundtiere übertragen. Der Tierschutzverein betreibt an diesem Standort das Tierheim Weidefeld.
Der Deutsche Tierschutzbund e.V. betreibt auf dem Gelände Tierstationen von landes- und bundesweiter Bedeutung. Dazu zählt z. B. die Auffang- und Vermittlungsstation für beschlagnahmte oder in Not geratene Haustiere, Auffangstation für Wildtiere.
Insbesondere die Aufnahme von neuen Tierarten (Kragenbären) erfordert Umstrukturierungsmaßnahmen auf dem Gelände des Tierschutzbundes. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist die Einrichtung von 3 Großtiergehegen für Kragenbären geplant. Zudem sollen für Besucher Aussichtspunkte angelegt werden. Darüber hinaus ist mittelfristig die geringfügige Erweiterung des Verwaltungsgebäudes geplant.
Auf dem Gelände des Tierheims ist die Einrichtung zusätzlicher Freigehege für Hunde vorgesehen.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Sondergebiet Tierschutzzentrum festgesetzt. Unterteilt wird das Sondergebiet durch das vorhandene Wegenetz und große Freiflächen. Die großen zusammenhängenden Freiflächen, die als Auslauf, Gehege[1] genutzt werden, sind als private Grünfläche „Weide, Auslauf“ festgesetzt. Zudem ist im Ursprungsbebauungsplan das vorhandene Wegenetz als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die geplanten Umstrukturierungen weichen von einigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78 ab. Ein Abgleich der geplanten Vorhaben mit den Festsetzungen des B-Planes ergibt folgendes Bild:

[1] Gehege= eingezäunter größerer Bereich, in dem Tiere gehalten werden; BNatSchG = Tiergehege sind dauerhafte Einrichtungen, in denen Tiere wild lebender Arten außerhalb von Wohn und Geschäftsgebäuden während eines Zeitraums von mindestens 7 Tagen im Jahr gehalten werden und die kein Zoo im Sinne des § 42 Abs.1 BNatSchG sind.

Festsetzung B-Plan	Geplantes Vorhaben	Bewertung
Teilgebiet SO Tier 1 GR 1.030 m²	Erweiterung Verwaltungsgebäude mit einer Grundfläche von ca. 150 m² geplant	⇨ **Anpassung GR sowie Baufenster erforderlich**
Südlicher Teil Grünfläche – „Eingrünung“	Neuanlage von Großtiergehegen für Kragenbären mit ca. 3 m hoher Einzäunung und Grabeschutz	⇨ **Änderung der Zweckbestimmung der Grünfläche in dem Bereich erforderlich**
„Erhaltung Bäume und Sträucher“	Naturbelassenes Großtiergehege: Bewuchs des Geländes soll erhalten bleiben, über Einzäunung, Kontrollgang hinaus in der Grünfläche keine bauliche Anlage vorgesehen; Neuanlage von naturnahen Teichen	⇨ **Keine Änderung erforderlich, ergänzende klarstellende Festsetzung**
Festsetzung des vorhandenen Wegenetzes innerhalb der Gelände von Tierheim, Tierschutzzentrum als private Verkehrsfläche	Im südlichen Bereich ist die Ausdehnung der Gehege auf die derzeitigen Wegeflächen vorgesehen	⇨ **Änderung des Flächenumfangs Sondergebietes durch Einbeziehung der Wegeflächen erforderlich; Anpassung der GR durch Einbeziehung der bereits versiegelten Wegeflächen**
Einzelbaufenster im Bereich der Bunkeranlagen	Im südöstlichen Bereich greift die geplante Aussichtsanlage für Besucher über die Baugrenzen hinaus	⇨ **Zusammenlegung von vier Baufenstern im südöstlichen Teilbereich erforderlich**
Baufenster SO Tier 2	Neuanlage von 3 naturnahen Hundeausläufen (Rasen- und Sandflächen mit Einzäunung und Grabeschutz)	⇨ **Klarstellende Festsetzung, dass Nebenanlagen und Tiergehege auch außerhalb der Baufenster zulässig sind**

Um die geplanten Vorhaben umsetzen zu können und auch für die Zukunft die erforderliche Flexibilität für Umstrukturierungen im Plangebiet zu haben, werden die vorhandenen Erschließungswege des Gebiets in das Sondergebiet einbezogen. Dementsprechend ist die maximal zulässige Grundfläche in den Teilgebieten anzupassen. Absolut ändert sich die versiegelte Fläche im gesamten Sondergebiet nur um 170 m², da im Teilgebiet SO Tier 1 eine Anhebung erfolgt. Bezogen auf die im Ursprungsbebauungsplan maximal zulässige Gesamt GR von 23.390 m² ist dies eine verschwindend geringe Erhöhung von 0,7 %.
Durch den Bau der Besucherbrücke und Futterküche ist mit zusätzlichen Versiegelungen zu rechnen. Andererseits sind im Südwesten innerhalb der geplanten Großgehege Entsiegelungen vorgesehen, so dass insgesamt die Versiegelung kaum zunimmt.

Zudem sind kleine Anpassungen beim Zuschnitt der Baufenster vorgesehen. Insgesamt bleibt jedoch die Struktur von Einzelbaufenstern weitestgehend erhalten.

Die festgesetzten Grünflächen und die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern werden durch die geplanten Vorhaben nicht berührt. Geändert wird lediglich die Zweckbestimmung der Grünfläche für den Bereich der geplanten Tiergehege.

Durch die Planänderung ist die dem Bebauungsplan zugrundliegende städtebauliche Konzeption in ihren Grundzügen nicht berührt. Es werden offensichtlich weder UVP-pflichtige Vorhaben damit begründet noch sind Natura 2000 – Gebiete betroffen. Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) gegeben.

3. Entwicklung der Planung

Landesplanung

Die Stadt Kappeln ist Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums.
Es handelt sich um eine Änderung der rechtskräftigen Überplanung für die bauliche Entwicklung des sonstigen Sondergebiets „Tierschutzzentrum“ (Bebauungsplan Nr. 78). Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde seitens der Landesplanung bestätigt, dass dem Planungsansatz der Stadt Kappeln Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln als Sondergebiet Tierschutz dargestellt. Mit dieser Planänderung ist keine Änderung der Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan vorgesehen. Somit erfolgt die Entwicklung der Planung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Stadt Kappeln als Grünfläche mit Gebäudebestand dargestellt. Im Norden schließt das Landschaftsschutzgebiet „Kopperby Olpenitz“ an. Der nordöstliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

4. Inhalte der Planung

Aufgrund der oben dargestellten Anpassungserfordernisse trifft die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 folgende planerische Festlegungen:

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes „Tierschutzzentrum“ wird wie im Ursprungsbebauungsplan beibehalten. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan werden die Wege-

flächen innerhalb der Gelände von Tierschutzzentrum und Tierheim in das Sondergebiet einbezogen. Damit ändern sich der Zuschnitt der Sondergebietsfläche und der Zuschnitt der Teilgebiete. Die Teilgebiete SO 3 und SO 4 des Ursprungsbebauungsplanes werden als SO Tier 3 zusammengeführt. Die Teilgebiete SO 5 – 7 werden zum Teilgebiet SO Tier 4 zusammengefasst. Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsbebauungsplan gelten fort.

Maß der baulichen Nutzung

Der Ursprungsbebauungsplan sieht für das Teilgebiet SO Tier 1 eine GR von 1.030 m² vor. Da eine Erweiterung des Hauptgebäudes um ca. 150 m² vorgesehen ist, wird die GR (incl. eines kleinen Entwicklungspuffers) für dieses Teilgebiet auf 1.200 m² erhöht.

Durch die Einbeziehung des Fahrwegenetzes in das Sondergebiet Tierschutzzentrum ist die maximal zulässige GR auch für die übrigen Teilgebiete SO Tier 2 – 4 anzupassen. Faktisch ändert sich dadurch die maximal zulässige Versiegelung im Plangebiet nicht, da die bestehenden Fahrwege bereits alle vollflächig versiegelt sind. Die Festsetzung der privaten Verkehrsflächen auf den abgezäunten Geländen von Tierschutzzentrum und Tierheim entfällt.

Ursprungs-Bebauungsplan		**1. Änderung B-Plan Nr. 78**			
Teil-gebiet	**GR**	**Teilgebiet neu**	**Änderung + einbezogene Verkehrsfläche**	**Gesamt**	**GR neu**
SO 1	1.030 m²	**SO 1**	+ 150 m²	= 1.180 m²	**1.200 m²**
SO 2	4.300 m²	**SO 2**	+ 4.360 m²	= 8.660 m²	**8.660 m²**
SO 3	3.550 m²	**SO 3**	+ 2.590 m²	= 6.500 m²	**6.500 m²**
SO 4	360 m²				
SO 5	8.150 m²	**SO 4**	+ 10.070m²	= 24.320 m²	**24.320 m²**
SO 6	2.100 m²				
SO 7	3.900 m²				
				Gesamtgrundfläche	**40.680 m²**

Im gesamten Sondergebiet (für alle Teilgebiete zusammen) ergibt sich eine zulässige Gesamtgrundfläche von 40.680 m².
Bei einer Größe des Sondergebietes von 79.898. m² entspricht dies einer Gesamt-GRZ von 0,51 (für Haupt- und Nebenanlagen).
Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei Festsetzung der absoluten Grundfläche nicht zulässig (vgl. auch textliche zum Maß der baulichen Nutzung im Ursprungsbebauungsplan).
Die zulässige Obergrenze der GRZ beträgt für Sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO 0,8 und wird somit durch die festgesetzten Grundflächen nicht überschritten.

Die festgesetzten Gebäudehöhen bleiben in allen Teilgebieten entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes unverändert.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weitgehend beibehalten. Änderungen erfolgen im Teilgebiet SO Tier 1, um den vorgesehenen Anbau das Verwaltungsgebäude zu ermöglich. Im Südosten des Plangebiets (Teilgebiet SO Tier 4) werden 4 Einzelbaufenster zusammengefasst, um die Errichtung der verbundenen Aussichtspunkte durch eine Besucherbrücke zu ermöglichen. Naturnahe Freigehege (Sand- und Rasenflächen mit Einfriedigung einschließlich Grabeschutz) sowie untergeordnete Nebenanlagen sind im Sondergebiet „Tierschutzzentrum“ auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Die Einfriedungen sind außerhalb des Baufensters bis zu einer Höhe von 3,50 m über Gelände zulässig. Die erforderlichen Anlagen zum Grabeschutz sind Teil der Einfriedung.

Da die Baufenster in weiten Teilen unverändert erhalten bleiben, die Höhenentwicklung nicht verändert wird und auch die versiegelte Fläche nur geringfügig verändert wird, bleibt die städtebauliche Struktur jedoch erhalten.

Grünflächen

Die festgesetzten großflächigen Grünflächen bleiben vollumfänglich erhalten. Es erfolgt eine Erweiterung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weidefläche/Auslauf zulasten der Grünfläche Eingrünung. Damit werden zusätzliche Möglichkeiten zur Einrichtung von Auslaufflächen / Großtiergehegen geschaffen. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan gehört zur zweckentsprechenden Nutzung auch die Anlage von untergeordneten baulichen Anlagen wie beispielsweise Unterstände, Mistplatten, Wege und Einfriedungen. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 3,50 m über Gelände zulässig. Zu den Einfriedungen zählen Zäune sowie Anlagen zum Grabeschutz.

Die Festsetzung zum Erhalt der Gehölzbereiche am südlichen, westlichen und nördlichen Rand des Plangebiets bleibt erhalten. Zur Neueinrichtung der Großtiergehege ist die Errichtungen von Zaunanlagen in diesem Bereich erforderlich. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sollen Beeinträchtigungen der Pappelreihen vermieden werden. Sollte die Rodung einzelner Pappeln erforderlich werden, sind diese durch Neupflanzungen heimischer Laubbaumarten zu ersetzen (pro wegfallendem Baum Ersatz durch einen heimischen Laubbaum, StU 14-16). Die bereits im Ursprungsbebauungsplan vorhandene Festsetzung in der Planzeichnung wird durch eine klarstellende textliche Festsetzung ergänzt.

Hochwasserschutz

Im Ursprungsbebauungsplan sind bereits Hinweise zum Hochwasserschutz und den einzuhaltenden Grundsätzen enthalten. Mit Änderung des Bebauungsplanes sind nach der geltenden Rechtslage diese Hinweise als Festsetzungen aufzunehmen. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB werden innerhalb des nachrichtlich übernommenen Hochwasserrisikogebietes Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden festgesetzt.
Es sind Festsetzungen zu Mindesthöhen der Oberkante Fertigfußboden festgesetzt. Die Höhen sind von dem geltenden Referenzwasserstand von + 2,50 m NHN abgeleitet. Ausnahmen von den festsetzten Fußbodenhöhen können dann zugelassen werden, wenn andere Sicherungsmaßnahmen oder Schutzvorkehrungen nachgewiesen werden. Als andere bauliche Maßnahmen gelten z.B. Türschotten, besondere Fensterdichtungen, Sicherung von Lüftungseinrichtungen und Lichtschächten, Sicherungsmaßnahmen der Haustechnik und Hausanschlüssen. Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind z.B. Rückstaueinrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen oder Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei Unterkellerung mögliche Maßnahmen.
Ausführlich dargelegt ist der Sachverhalt in Kap. 6 / Hochwasser.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bleiben unverändert bestehen.

5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Wie bereits im Ursprungsbebauungsplan sind die Grenzen des Landschaftsschutzgebiet „Kopperby Olpenitz“ innerhalb des Plangeltungsbereichs nachrichtlich übernommen. Südlich des Plangebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Schwansener Ostseeküste“ an. Ebenso sind die nach § 21 LNatSchG geschützten Biotope nachrichtlich übernommen.

Hochwasserrisikogebiet

Der Referenzwasserstand für den Geltungsbereich beträgt + 2,50 m NHN (HW 200). Die Grenze des Hochwasserrisikogebiets ist gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

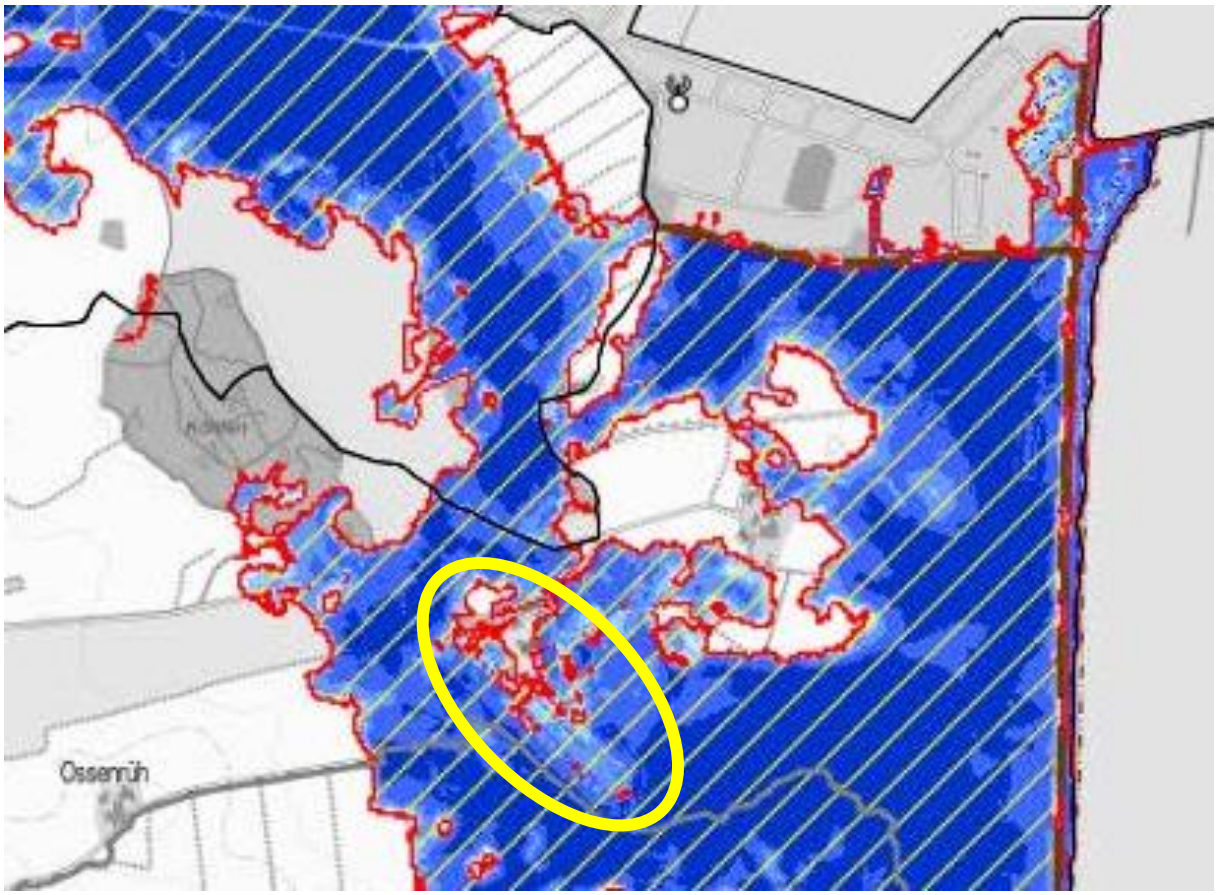
Schifffahrt

Im Rahmen des Verfahrens zum Ursprungsbebauungsplan hat die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung darauf hingewiesen, dass Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern dürfen.
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6. Hochwasserschutz

Zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und des Management von Hochwasserrisiken“ (HWRL Hochwasserrichtlinie) wurden die Gebiete bestimmt, bei denen davon auszugehen ist, dass ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko besteht oder für wahrscheinlich gehalten werden kann.
Der nachfolgende Auszug aus der Hochwasserrisikokarte weist im Bereich des Plangebiets die Flächen aus, die als Hochwasserrisikogebiet ermittelt wurden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Niederungsbereiche mit Höhen von ca. + 1,50 m bis + 3,00 m NHN. Der Referenzwasserstand für den Geltungsbereich beträgt + 2,50 m NHN (HW 200)[2]. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt fast vollständig im Hochwasserrisikogebiet. Die potenzielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser kommt dann zum Tragen, sofern es zum Versagen des Regionaldeiches Weidefeld kommt. Die Grenze des Hochwasserrisikogebiets ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.



Darstellung Hochwasserrisikogebiete (Quelle: Hochwasserrisikokarten HW 200)

[2] Auskunft des Landesbetrieb Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (mail vom 05.07.2018)

Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes besteht ein Bauverbot nach § 80 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (LWG). Für bisher rechtsverbindliche Bebauungspläne (Rechtskraft vor dem 09.09.2016) mit ihren festgelegten Bau- und Nutzungsrecht gilt dieses Bauverbot nicht.

Auch bei der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen gilt das Bauverbot nicht, wenn ausreichende Maßnahmen zur Minderung der Hochwasserrisiken bei Herstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden.
Nach dem im September 2016 geänderten Landeswassergesetz ist die Kommune nun verpflichtet, Hochwasserschutzmaßnahmen für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets festzusetzen. Demensprechend werden im Text Teil B Nr. 3 Mindesthöhen der Fußbodenoberkante festgesetzt.

Innerhalb des gefährdeten Bereichs befinden sich Nutzungen wie Tierhäuser, Tiergehege, Lager und Personalräume. Diese Nutzungen waren bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78 (Rechtskraft 16.10.2015) zulässig.
Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden Umstrukturierungen der bereits vorhandenen Nutzungen in der bereits als Sondergebiet / Grünfläche überplanten Fläche zugelassen.

Mit der Festsetzung Nr. 3.1 wird sichergestellt, dass Maßnahmen zur Sicherung gegenüber Hochwassergefahren getroffen werden. Dies kann jedoch beim Umbau von Bestandsgebäuden (alte Bunkeranlagen) zu Nutzungsproblemen führen. Insbesondere die Zugänglichkeit von Gebäuden für die Tiere erfordert die niveaugleiche Zugänglichkeit. Bei baulichen Veränderungen oder Nutzungsänderungen ist eine Genehmigung nach LWG erforderlich. Damit wären auch die Festsetzungen zur Minderung der Hochwassergefahren zu berücksichtigen. Um zu verhindern, dass dem Nutzungszweck widersprechende Höhenversprünge entstehen, werden Ausnahmeregelungen vorgesehen, die es ermöglichen auch geringere Fußbodenhöhen zuzulassen, wenn anderweitige bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz erfolgen. Diese Maßnahmen sind im Zuge des Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Es handelt sich um ein bereits bebautes und voll erschlossenes Gelände.

Das Erfordernis ergänzender Erschließungsmaßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln wären, ist nach heutigem Kenntnisstand nicht gegeben.

8. Umwelt

Da der Bebauungsplan nach § 13 BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 S.1). Gleichwohl sind sich aufdrängende Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Weiterhin sind die Eingriff-Ausgleich-Regelung und der Artenschutz zu beachten.

Da die bislang gültigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 78 weitestgehend unverändert bestehen bleiben, sind erkennbar keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in Schutzgüter zu gewärtigen.

Durch den Bau der Besucherbrücke und Futterküche ist mit zusätzlichen Versiegelungen zu rechnen. Andererseits sind im Südwesten innerhalb der geplanten Großgehege Entsiegelungen vorgesehen. Weiterhin ist durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche mit einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung (max. 170 m^2 Neuversiegelung) zu rechnen. Die betroffene Fläche ist durch intensive Nutzung rund um das Verwaltungsgebäude geprägt. Die zusätzliche Versiegelung stellt einen verhältnismäßig geringfügigen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Aus Sicht der Stadt Kappeln ist es, auch angesichts der guten ökologischen Gesamtsituation im Plangebiet und der Umgebung in diesem Fall vertretbar, für die zusätzliche Versiegelung von max. 170 m^2 keinen gesonderten Ausgleich zu schaffen.

Die Anlage der Großtiergehege im südlichen Teil des Plangebiets erfolgt innerhalb der Grünfläche Auslauf/ Weide, die zudem mit einem Erhaltungsgebot für die Gehölze versehen ist. Zur Sicherung der Großtiergehege ist die Errichtung einer ca. 3 m hohen Zaunanlage erforderlich. Nach Aussage der UNB sollen Beeinträchtigungen der vorhandenen Pappelreihe vermieden werden. Sollte die Entfernung einzelner Bäume erforderlich werden. Sind diese durch Neupflanzungen heimischer Laubbaumarten zu ersetzen (pro wegfallendem Baum Ersatz durch einen heimischen Laubbaum, StU 14-16).

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

Es ist insgesamt nicht zu erkennen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes maßgebliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen

9. Flächenbilanz

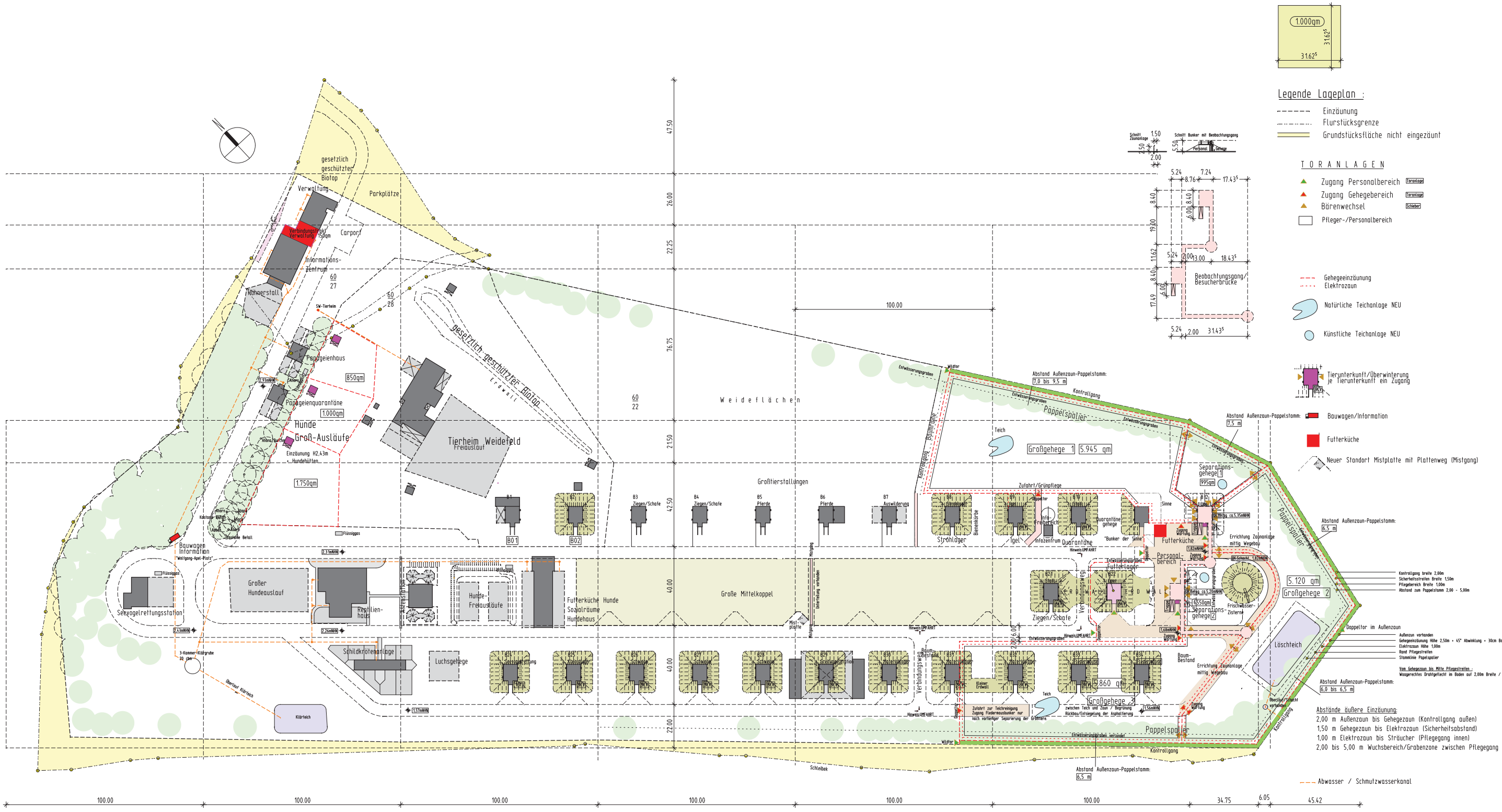
(die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf voll m² gerundet)

Nutzung	**ca. m²**	**Anteil ca. %**
Sonstiges Sondergebiet Tierschutz-zentrum gesamt	**79.891**	**57,44**
SO 1	3.252	
SO 2	27.711	
SO 3	10.318	
SO 4	38.610	
Private Verkehrsfläche	**1.156**	**0,83**
Private Grünfläche	**56.475**	**40,60**
Davon: Freilauf/ Weideland	37.028	
Eingrünung	19.447	
Biotope	758	
Wasserfläche - Löschteich	**944**	**0,68**
Fläche für Abwasserentsorgung	**623**	**0,45**
Gesamtgeltungsbereich	**139.083**	**100,00**

Die Begründung incl. Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom …….. gebilligt.

Kappeln, am *(Traulsen)*
Bürgermeister

Anlagen:
Plan Nutzungsübersicht (Juni 2018)



Bauvorhaben	Tier- Natur- und Jugendzentrum Weidefelder Weg 14 A 24376 Kappeln
Bauherr	Deutscher Tierschutzbund e.V. In der Raste 10 53129 Bonn
Architekt	Dipl.-Ing. Jürgen Köster 27243 Dünsen - Vor dem Hagen 9 - Tel. 04244-7281 info@architekt-koester.de Fax. 04244-8577
Bauteil	LAGEPLAN - ENTWURF GROSSGEHEGE

Datum	Bearbeitet	Maßstab	Plan-Art.	Plan-Nr.
06.04.2018 22.06.2018 SOL	Köster	1:1000	ENTWURF	17.004/01.1

Überarbeitet Süden : Großgehege / Beobachtungsbrücke / Neubau Futterküche / Verlegung der Umfahrt / Pflasterung Personalbereich / Entsiegelung von Teilflächen / Anlage von Teichen
Tierheim : Errichtung von neuen Hundfreiausläufen

A1