



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

für das Gebiet:

„Teilbereiche der Baufelder WA 1 bis 24“

Verfahrensstand nach BauGB

Vorentwurf

Stand 24.02.2021

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

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

1. Planungsgrundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

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

1.2 Plangrundlage

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

1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

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

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

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

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

- Landschaftsplan

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

- **Bebauungsplan**

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

1.4 Altlasten / Altablagerungen

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

1.5 Denkmalschutz

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

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

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

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

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

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

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

3. Planungsanlass und Planerfordernis

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

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

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

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

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

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

Mit dem Innenministerium des Landes Schleswig Holstein wurde im Hinblick auf die am 4.Juni 2016 in Kraft getretene Änderung des Landesnaturschutzgesetz vereinbart, dass das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 74 sowie der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage des § 65 Abs.2 Landesnaturschutzgesetz - Übergangsvorschrift für bauliche Anlagen im Schutzstreifen an Gewässern – aufgestellt werden kann.

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

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

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

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

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

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet

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

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

Deshalb werden die Nutzungen

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

ausgeschlossen.

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise zulässig sind

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

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

4.1.1 Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan für bestimmte Gebiete

- Die Baugrenzen auf den Grundstücken 1.2; 1.5 werden geringfügig verändert
- Im Baufeld WA 10 sind 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Die geplante Größe dieser Grundstücke lässt eine derartige Festsetzung durchaus zu
- In den Baufeldern WA 15 – 21 können die Grundflächen für Nebenanlagen bis zu max. 50 m² überschritten werden. Für den Geschosswohnungsbau sind diese Nebenanlagen wichtig, um hier auch Fahrräder unterbringen zu können
- Im Baufeld WA 17 wird die Bauweise „Hausgruppe“ gestrichen. Es sollen dort auch Einzel- und Doppelhäuser möglich sein. Eine aufgelockerte Bauweise macht das Gebiet attraktiver
- Im Baufeld WA 20 wird die südliche Baugrenze bis an den Grünstreifen versetzt. Damit wird eine etwas größere Verdichtung erreicht

- In den Baufeldern WA 18, 19 und WA 20 wird die Überschreitungsgrenze für Stellplätze bis max. einer GRZ von 0,7 zugelassen. Damit ist der Nachweis an Stellplätzen zu erbringen
- In den Baufeldern WA 22 und WA 23 wird zusätzlich der Haustyp „Doppelhaus“ zugelassen. Damit wird eine weitere Verdichtung erreicht
- Im Baufeld WA 24 wird die nördliche Baugrenze nach Norden vergrößert und die GRZ angehoben. Das große Grundstück lässt eine weitere Bebauung durchaus zu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrliche Erschließung

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

4.5.2 Ver- und Entsorgung

4.5.2.1 Abwasser

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

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

4.5.2.2 Wasser

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

4.5.2.3 Strom

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

4.5.2.4 Telekommunikation

Das Plangebiet wird in ausreichendem Umfang mit Telekommunikationsmitteln versorgt.

4.5.2.5 Abfall

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

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

4.5.2.6 Brandschutz

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

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

4.6 Grünordnung

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

4.7 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

4.8 Immissionen

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

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

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

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

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

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

5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

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

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

6. Umweltbericht

Folgt

7. Beschluss über die Begründung

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

Kappeln, den

.....
(Traulsen) Bürgermeister