

Übersichtsplan Geltungsbereich

## Stadt Kappeln

### Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 - 11. Änderung "Ellenberg – Wohnbebauung an den Regenrückhaltebecken"

für das Gebiet

nördlich der Borkumer Straße und Glücksburger Straße, südlich der Regenrückhaltebecken und der  
Bebauung entlang der Wiker Straße

Verfahrensstand: Vorentwurf/ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Fassung vom: 14.09.2022



Stadt Kappeln  
Reeperbahn 2  
24376 Kappeln

**Evers & Partner** | **Stadt  
Planer**

Evers & Partner Stadtplaner PartGmbB  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Tel.: 040 – 257 767 37-0  
E-Mail: [mail@ep-stadtplaner.de](mailto:mail@ep-stadtplaner.de)

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen, Verfahrensablauf, Planerarbeitung</b> .....	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Plangrundlagen und Verfahrensablauf</b> .....	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>Planerarbeitung, Gutachten</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Alternativenprüfung</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>8</b>
4.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021).....	9
4.1.2	Regionalplan für den Planungsraum V (2002).....	9
4.1.3	Länderübergreifender (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (2021).....	10
4.1.3.1	Hochwasserrisikomanagement .....	10
4.1.3.2	Klimawandel und -anpassung .....	10
4.1.4	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (2020) .....	10
<b>4.2</b>	<b>Andere rechtliche beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>11</b>
4.2.1	Flächennutzungsplan .....	11
4.2.2	Geltendes Planrecht .....	12
4.2.3	Umweltverträglichkeitsvorprüfung / Umweltprüfung .....	12
4.2.4	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete .....	12
4.2.5	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope .....	13
4.2.6	Weitere Schutzgebiete .....	13
4.2.7	Artenschutz .....	13
4.2.8	Baumschutzsatzung .....	13
4.2.9	Denkmalschutz/ Archäologie .....	13
4.2.10	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel.....	13
<b>4.3</b>	<b>Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>13</b>
4.3.1	Stellplatzsatzung .....	13
<b>5</b>	<b>Angaben zur Lage und zum Bestand</b> .....	<b>14</b>
<b>5.1</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Flächengröße</b> .....	<b>14</b>
<b>5.2</b>	<b>Derzeitige Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Änderungsgebiet und Umgebung.</b>	<b>14</b>
<b>5.3</b>	<b>Erschließung des Änderungsgebietes</b> .....	<b>14</b>
<b>5.4</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b> .....	<b>15</b>
<b>5.5</b>	<b>Boden- und Geländeverhältnisse</b> .....	<b>15</b>

---

<b>5.6</b>	<b>Grünbestand/ Landschaftliche Ausgangssituation .....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Inhalt der Bebauungsplanänderung / Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>15</b>
<b>6.1</b>	<b>Bebauungs-, Nutzungs- und Erschließungskonzept .....</b>	<b>15</b>
<b>6.2</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>16</b>
<b>6.3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....</b>	<b>18</b>
6.3.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	18
6.3.2	Höhe baulicher Anlagen .....	18
6.3.3	überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise .....	19
<b>6.4</b>	<b>Erschließung, Verkehrsflächen, Stellplätze und Geh- und Leitungsrechte .....</b>	<b>20</b>
6.4.1	Erschließung .....	20
6.4.2	Stellplätze .....	21
6.4.3	Geh- und Leitungsrechte .....	21
<b>6.5</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>21</b>
6.5.1	Dachgestaltung .....	21
6.5.2	Fasadengestaltung.....	22
6.5.3	Einfriedungen .....	22
6.5.4	Gestaltung von Mülltonnenabstellplätzen .....	23
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>23</b>
<b>7.1</b>	<b>Oberflächenentwässerung .....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Wasserhaushalt .....</b>	<b>24</b>
<b>8.1</b>	<b>Anpflanzgebote .....</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>Etwaige planstörende Bauabsichten .....</b>	<b>26</b>
<b>11</b>	<b>Änderung bestehender Bebauungspläne.....</b>	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>26</b>
<b>12.1</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>26</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021)	9
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan - Planungsraum V (Schleswig-Holstein Nord) .....	9
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2018 der Stadt Kappeln mit Bereich der Bebauungsplanänderung .....	11
Abbildung 4: Geltender Bebauungsplan mit Geltungsbereich 11. Änderung .....	12

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

---

Anlass der Planung ist das Bestreben im Geltungsbereich der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Wohnquartier mit inklusivem Charakter zu entwickeln und so an bestehende Siedlungsstrukturen im Osten Kappelns anzuschließen. Hierbei wirken zwei Investoren zusammen, um eine vielseitige Wohnnutzung, bestehend aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern, zu realisieren.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Bebauung ist die 11. Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1 erforderlich, da der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 zwar bereits eine Wohnnutzung in Form eines reinen Wohngebietes vorsieht, jedoch lediglich eine Bebauung in Kettenhausform ermöglicht, was nicht länger der städtebaulich gewünschten Situation entspricht.

Durch die Umsetzung der Planung soll ein Beitrag geleistet werden zusätzlichen Wohnraum für die Stadt Kappeln zu schaffen, um einen bestehenden Bedarf zu decken und dabei eine bereits erschlossene Fläche baulich nachzuverdichten. Hierbei kann an bereits bestehende Siedlungsstrukturen angeknüpft und so ein bestehender Stadtteil weiterentwickelt werden. Auf diese Weise wird den planerischen Zielsetzungen des § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 4 BauGB entsprochen.

So wird zum einen den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen, als auch der Erhalt und die Fortentwicklung eines bestehenden Ortsteils ermöglicht. Darüber hinaus wird durch die Nutzung einer bereits erschlossenen Fläche auch dem schonenden Umgang mit den Schutzgütern Boden und Fläche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB nachgekommen.

## 2 Grundlagen, Verfahrensablauf, Planerarbeitung

---

### 2.1 Plangrundlagen und Verfahrensablauf

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine Kartengrundlage, die im Auftrag der Vorhabenträgerin durch ein Vermessungsbüro erstellt wurde. Der Plan des Vermessungsbüros basiert hierbei auf einer amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem-Karte (ALKIS) im Maßstab 1:1000 mit Stand **vom 05. Mai 2021**.

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), in der Fassung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert am 06. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422).

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor:

- die versiegelte Fläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>,

- durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Natura 2000-Gebiete sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen und
- bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB i. V. m. § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Die Schritte zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB werden regulär durchgeführt.

Dieser Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich.

In der Sitzung am 24.02.2021 hat die Stadtvertretung der Stadt Kappeln den Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB wurde im Zeitraum von ..... durchgeführt.

In der Sitzung am xx.xx.xxxx hat die Stadtvertretung der Stadt Kappeln den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst-

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB wurde im Zeitraum von ..... durchgeführt.

Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als richtig bescheinigt.

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat am xx.xx.xxxx die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Satzung beschlossen.

## 2.2 Planerarbeitung, Gutachten

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbB, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung der Bebauungsplanänderung wurden folgende Dokumente herangezogen:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (LEP Fortschreibung 2021)
- Regionalplan für den Planungsraum V (REP 2002)
- Flächennutzungsplan 2018 (letzte Änderung 2021)
- Bestehender Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung (Beschluss 1967)
- Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz
- Landschaftsrahmenplan Planungsraum I (2020)

Weiterführend wurden folgende Gutachten erstellt:

- Biotopkartierung (Ingo Brandt Büro für biologisch-ökologische Gutachten, Juni 2022)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (wird im weiteren Planverfahren ergänzt)

- Gründungsbericht mit Standsicherheitsuntersuchung (Erdbaulabor Gerowski, September 2021)
- Erläuterung zur Ableitung des Regenwassers mit Überprüfung der Wasserhaushaltsbilanz (Waack + Dähn Ingenieurbüro GmbH, Juni 2022)

### 3 Alternativenprüfung

---

Bei dem hier vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um die 11. Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1 „Ellenberg“ der Stadt Kappeln. Der bestehende Bebauungsplan setzt für den Bereich der 11. Änderung ein reines Wohngebiet mit einer geplanten Bebauung in Form von Kettenhäusern fest. Anlass der Planung, wie in Kapitel 1 erläutert, ist die Schaffung eines Wohnquartiers mit inklusivem Charakter. Durch den bestehenden Bebauungsplan ist auch ohne die Durchführung des hier vorliegenden Änderungsverfahrens eine Bebauung in diesem Bereich planungsrechtlich möglich, jedoch nicht in den aktuell aus städtebaulicher Sicht gewünschten Gebäudeformen und -typologien.

Da das Plangebiet bereits über eine bestehende Erschließung in Form von Straßenverbindungen und Leitungen verfügt, bietet es sich an die wohnbauliche Entwicklung Kappels in diesem Gebiet voranzutreiben. Verfügbare Flächen in einer ähnlich zentralen Lage Kappels mit einer bereits vorhandenen Erschließung sind im Stadtgebiet nicht vorhanden, wodurch lediglich bisher unbebaute Flächen im Außenbereich als Alternativstandorte in Frage kämen. Die Beanspruchung eben solcher ungenutzter Flächen im Außenbereich stünde jedoch dem sparsamen Umgang mit den Schutzgütern Boden und Fläche entgegen und würde u.a. zu einem vermeidbaren zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen.

Für die Umsetzung der vorliegenden Planung kommen somit keine alternativen Standorte in Frage.

### 4 Planerische Rahmenbedingungen

---

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind auch in einem Bebauungsplanverfahren nicht der Abwägung zugänglich und müssen daher von der Stadt Kappeln sowie sonstigen öffentlichen Stellen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen beachtet werden.

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Diese sind als Vorgaben für die Stadt Kappeln im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Weiterhin sind Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

#### 4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die für die Bauleitplanung maßgebenden Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse sind im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP Fortschreibung 2021) und in dem Regionalplan für den Planungsraum V (2002) erfasst.



#### 4.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021)

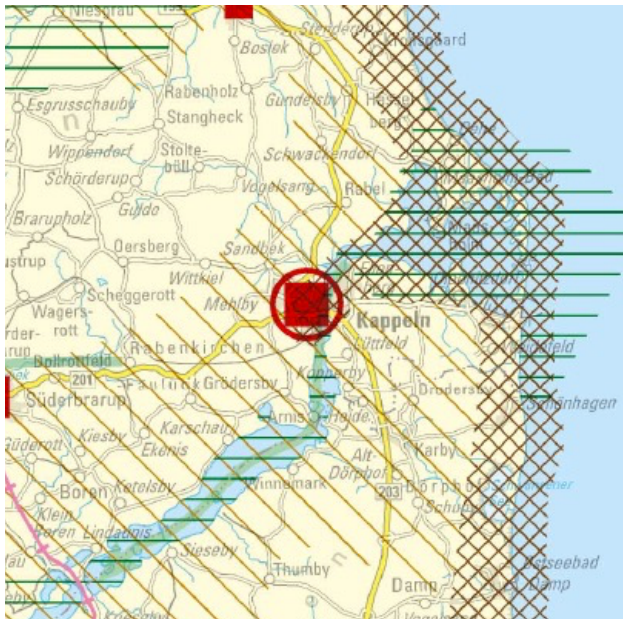


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021)

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2010 ist am 17.12.2021 in Kraft getreten.

Der fortgeschriebene **Landesentwicklungsplan** weist die Stadt Kappeln als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums aus. Diese üben für die Nahbereiche mehrerer ländlicher Zentralorte, Unterzentren oder Stadtrandkerne mindestens teilweise Versorgungsfunktionen für die Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs aus und sind in dieser Funktion zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Stadt Kappeln wird somit auch als Schwerpunkt für den Wohnungsbau im ländlichen Raum eingestuft und hat damit eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und soll eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen.

Zudem befindet sich Kappeln in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie innerhalb des Naturparkes 'Schlei'. Ferner wird das Gewässer der Schlei als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und als Biotopverbundachse – Landesebene beschrieben.

#### 4.1.2 Regionalplan für den Planungsraum V (2002)

Der Regionalplan (REP) wird aus dem Landesraumordnungsplan bzw. Landesentwicklungsplan entwickelt und konkretisiert die Aussagen zur Raumstruktur auf der regionalen Ebene.

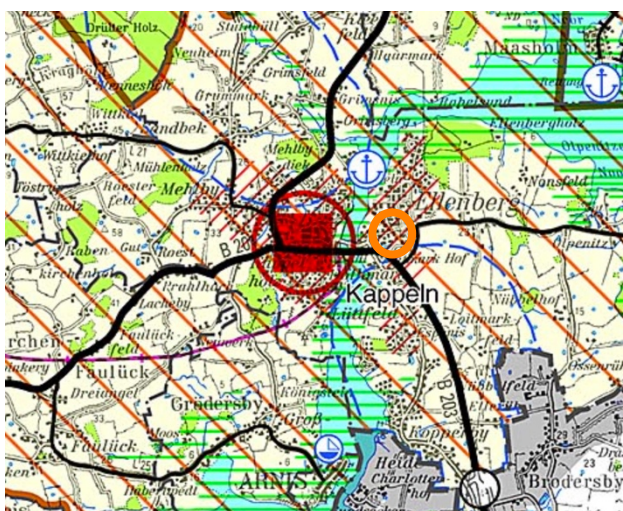


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan - Planungsraum V (Schleswig-Holstein Nord)

Die Stadt Kappeln liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Regionalplanes für den Planungsraum V – Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg, von 2002.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum V (2002) weist der Stadt Kappeln den Status eines Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums zu. Somit ist die Gemeinde als regionaler Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung anzusehen. Zentrale Orte sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender

Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Das Plangebiet befindet sich gem. Regionalplan innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Kappeln. Zudem befindet sich die Stadt Kappeln in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

#### **4.1.3 Länderübergreifender (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (2021)**

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten. Inhaltlich sieht das Planwerk einen Prüfauftrag für die Plansätze I. 1.1 (Z) und I.2.1 (Z) vor.

##### 4.1.3.1 Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die **Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen**; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

##### 4.1.3.2 Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) **Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse** durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung **nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen**.

Die aufzustellende Bebauungsplanänderung stellt auf diese Grundsätze ab und ist somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst (§1 Abs. 4 BauGB).

#### **4.1.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (2020)**

Mit dem Inkrafttreten des Landesplanungsgesetzes vom 27. Januar 2014 wurden die Planungsräume in Schleswig-Holstein neu gefasst. Die bisherigen fünf Planungsräume sind zu drei zusammengefasst geworden, wobei die Stadt Kappeln im Planungsraum I liegt. Mit der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes am 27. Mai 2016 wurden in Schleswig-Holstein die Landschaftsrahmenpläne wieder eingeführt. In der Folge befanden sich die Landschaftsrahmenpläne bis Anfang 2020 in der Neuaufstellung.

Die Landschaftsrahmenpläne enthalten die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und bestehen dabei aus Text und Karten. Landschaftsrahmenpläne haben keine unmittelbare verbindliche Rechtswirkung gegenüber Privatpersonen, sind jedoch bei Planungen seitens der Behörden und Stellen, deren Planungen und Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft auswirken können, zu berücksichtigen. Durch die Übernahme der Belange des Naturschutzes in die Regionalplanung erlangen sie eine auf der Ebene der Raumordnung angesiedelte Verbindlichkeit.

Die Landschaftsrahmenpläne ergänzen und konkretisieren den landesweiten Biotopverbund auf regionaler Ebene. Sie treffen Aussagen zur nachhaltigen Nutzung des Raumes, die einen funktionsfähigen Naturhaushalt sichern sollen. Damit wird insgesamt zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen beigetragen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I stellt für Kappel folgende Inhalte dar:

Südlich des Plangebietes der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich ein Trinkwassergewinnungsgebiet, darüber hinaus liegt Kappel insgesamt in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Weiterführende Darstellungen beinhaltet der Landschaftsrahmenplan für das Plangebiet nicht.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes stehen somit den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

## 4.2 Andere rechtliche beachtliche Tatbestände

### 4.2.1 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für das Änderungsgebiet gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Kappel in der Fassung der Neufassung von 2018, mit seinen zahlreichen Änderungen, die sich jedoch alle außerhalb des Geltungsbereichs der 11. Änderung des B-Plans Nr. 1 befinden (Letzte Änderung, 50. Änderung vom 20.02.2021).

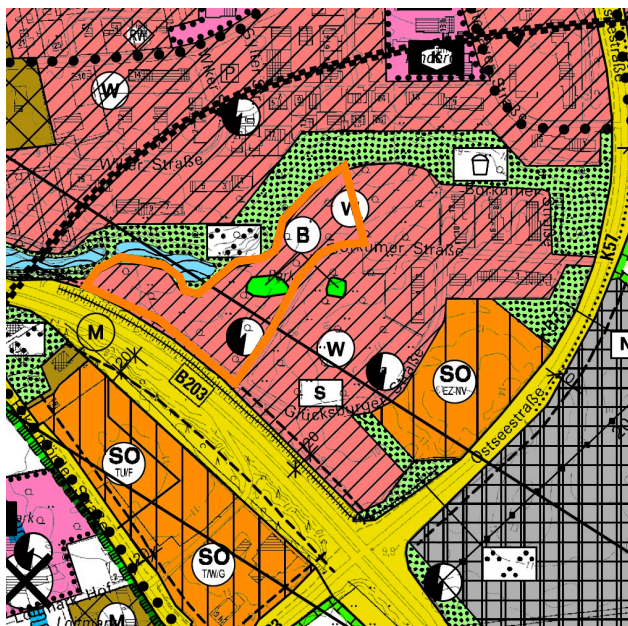


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2018 der Stadt Kappel mit Bereich der Bebauungsplanänderung

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Kappel sind die Flächen des Plangebietes als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Im mittleren Plangebiet ist ein geschütztes Biotop nachrichtlich übernommen und im südlichen Plangebiet befindet sich eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität. Über den südlichen Teil des Plangebietes verläuft zudem eine Richtfunktrasse (H 60 m), dessen Verlauf nachrichtlich übernommen wurde. (in diesem Bereich besteht für bauliche Anlagen eine Höhenbeschränkung auf maximal 35,28 m ü. NN.)

Entsprechend der vorgenannten Planungsziele kann der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Anpassung des übergeordneten Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



#### 4.2.2 Geltendes Planrecht

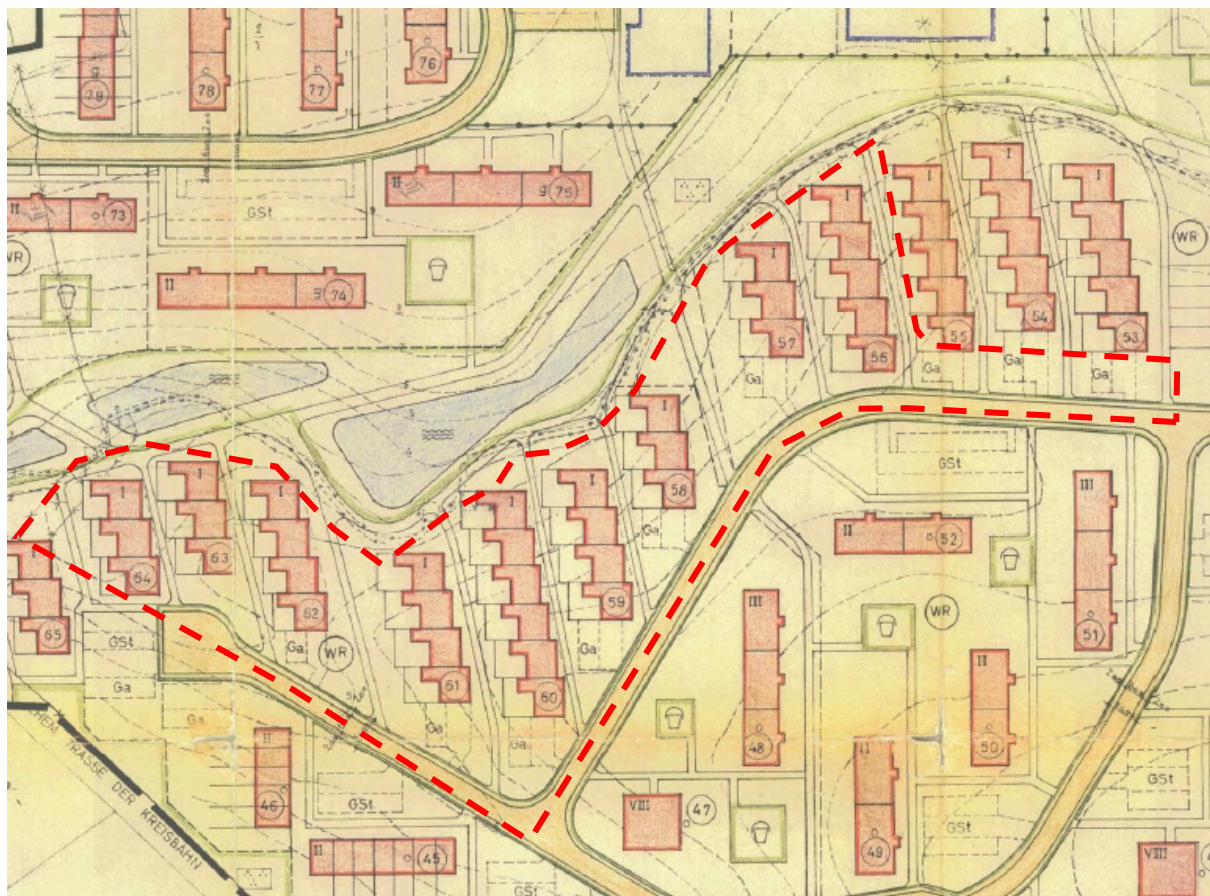


Abbildung 4: Geltender Bebauungsplan mit Geltungsbereich 11. Änderung

Für den Bereich des Änderungsgebiets liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Kopperby – Ellenberg“, 1. Änderung vom 8. Mai 1967 vor. Dieser setzt für den Geltungsbereich der hier vorliegenden Änderung ein reines Wohngebiet fest. Darüber hinaus wird konkret die Stellung baulicher Anlagen für ca. 20 Kettenhäuser in eingeschossiger Bauweise festgesetzt, verbunden mit Flächen für Garagen. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs wird eine bestehende Straßenverkehrsfläche und nördlich des Geltungsbereiches eine Parkanlage samt Wasserfläche festgesetzt. Um die mit der Stadt Kappeln abgestimmte geplante Bebauung planungsrechtlich abzusichern, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

#### 4.2.3 Umweltverträglichkeitsvorprüfung / Umweltprüfung

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts sind somit nicht erforderlich.

#### 4.2.4 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Im Plangebiet und seinem Umfeld befindet sich kein nach der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-RL) oder nach der EU-Vogelschutz-Richtlinie ausgewiesenes Gebiet.

#### 4.2.5 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sind durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

**Hinweis:** Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Biotopkartierung im Plangebiet vorgenommen, hierbei wurden Teilflächen als zu schützende Biotope identifiziert. Der Umgang mit diesen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der mögliche Ausgleich dieser Flächen wird derzeit mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmt.

#### 4.2.6 Weitere Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks 'Schlei'.

Die vorliegende Planung und die Änderung des Bebauungsplans stehen den Schutzziele des Naturparks nicht entgegen.

#### 4.2.7 Artenschutz

**Hinweis:** Im Rahmen des Planverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im weiteren Verfahren vorliegen und in die Planunterlagen eingearbeitet.

#### 4.2.8 Baumschutzsatzung

Eine Baumschutzsatzung für die Stadt Kappeln existiert nicht.

#### 4.2.9 Denkmalschutz/ Archäologie

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Bebauungsplanänderung keine archäologischen Bau- und Bodendenkmäler oder ur- und frühgeschichtliche Fundplätze bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden.

#### 4.2.10 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet keine Altlasten sowie Altablagerungen bekannt. Im Plangebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Bei Bau- und Erdarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren, wenn Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden.

### 4.3 Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

#### 4.3.1 Stellplatzsatzung

Die Stadt Kappeln verfügt über keine gültige Stellplatzsatzung, wodurch keine zwingenden Vorgaben zur Anzahl der Stellplätze gemacht werden. Für eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Rechnung getragen.

## 5 Angaben zur Lage und zum Bestand

---

### 5.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Flächengröße

Das Änderungsgebiet liegt östlich des Stadtkerns der Stadt Kappeln im Ortsteil Ellenberg, östlich der Schlei und grenzt unmittelbar nordöstlich an die Straßenverkehrsfläche der B 203 (Flurstück 34), welche bis zur Mittelachse im Geltungsbereich des B-Plans liegt. Zudem grenzt ein kleiner Teil des Geltungsbereichs im Norden an die Ostseestraße (hier K 57).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile der Flurstücke 212 und 217 sowie vollständig das Flurstück 214, der Flur 4, Gemarkung Loitmark, Gemeinde Kappeln.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Flurstücke 219 und 223 (Feuerwehrweg),

Im Osten: durch das Flurstück 192/1 und Teilflächen des Flurstücks 214 (teilw. im Geltungsbereich) (offene Wiesenflächen)

Im Süden: durch die Borkumer Straße (Flurstück 108/4?) und Glücksburger Straße (Flurstück 212)

Im Westen: durch das Flurstück 112 (teilweise mit Pflanzen bestandenen Wiesenflächen)

(Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.)

Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von rund 1,74 ha auf.

### 5.2 Derzeitige Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Änderungsgebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich der hier vorliegenden 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 umfasst aktuell keine Bestandsbauten oder andere bauliche Anlagen. Nördlich des Plangebietes grenzt unmittelbar ein Feuerwehrweg, an welchen sich wiederum offene Wiesenflächen mit einem kleinen Gewässer und Regenrückhaltebecken anschließen. Nördlich davon befinden sich eine Wohnbebauung in mehrgeschossiger Zeilenbauweise und Einfamilienhäusern. Östlich des Plangebietes schließt ebenfalls eine Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern an. Südöstlich der Borkumer Straße, durch welche das Plangebiet begrenzt wird, schließt sich eine kleinräumige mit Bäumen bestandene Fläche, sowie ein großmaßstäblicher Nahversorger mit vorgelagerter Stellplatzfläche an. Südwestlich der Glücksburger Straße, welche ebenfalls den Geltungsbereich begrenzt, verläuft die Bundesstraße B 203 welche in etwa 400 m Entfernung des Plangebietes die Schlei überquert.

Das Plangebiet selbst ist maßgeblich durch offene Wiesenflächen geprägt und weist vereinzelt Gehölze und Bäume auf.

### 5.3 Erschließung des Änderungsgebietes

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die Borkumer Straße und die Glücksburger Straße gegeben, welche beide den Änderungsbereich im Südosten und Südwesten begrenzen und teilweise bestandskonform in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

In 250 bis 300 m Entfernung nördlich und nordwestlich des Änderungsbereiches befinden sich zudem zwei Bushaltestellen, die von den Buslinien 620, 710 und 711 angefahren werden. Eine fußläufige Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist somit gegeben.

#### **5.4 Eigentumsverhältnisse**

Bis auf die Verkehrsflächen, die sich im Eigentum der Stadt Kappeln befinden, sind alle Grundstücke im Privateigentum.

#### **5.5 Boden- und Geländeverhältnisse**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Bodengutachten zur Einordnung des Baugrundes und zur Bestimmung der Versickerungsfähigkeit durchgeführt. Hierzu wurden insgesamt 14 Kleinbohrungen im Plangebiet vorgenommen. Eine LAGA-Untersuchung an 2 Mischproben wurde bereits im Rahmen einer Voruntersuchung durchgeführt.

Bei Durchführung der Bohrungen wurde teilweise bereits ab 0,1 m Bohrtiefe Wasser innerhalb wasserführender Sandbänder angetroffen. Der Bemessungswasserstand ist in Höhe der derzeitigen Geländeoberkante anzusetzen. Es sind entsprechende Bauwerksabdichtungen und Wasserhaltungsmaßnahmen vorzusehen. Das Gelände fällt der vorhandenen Bebauung östlich des Plangebietes bis zur Baufläche an der Kehre der Glücksburger Straße von rund 9,70 ü NHN auf 4,30 m ü NHN ab.

#### **5.6 Grünbestand/ Landschaftliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet ist aktuell durch offene Wiesenflächen sowie vereinzelt Bewuchs durch Hecken und Bäume geprägt. Eine Biotopkartierung wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Hierbei wurden Teilflächen im Plangebiet als gesetzlich geschützte Biotoptypen identifiziert. Der mögliche Umgang mit diesen inklusive Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen bzw. ein möglicher Ausgleich wird aktuell mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmt. Durch die im Plangebiet vorhandenen Leitungen, die bestehende Erschließung sowie die umliegende Bebauung weist das Gebiet bereits eine anthropogene Überformung auf.

## **6 Inhalt der Bebauungsplanänderung / Begründung der Festsetzungen**

---

### **6.1 Bebauungs-, Nutzungs- und Erschließungskonzept**

Die Aufstellung der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung dient der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Realisierung eines gemischten Wohnquartiers mit inklusivem Charakter. So ist für den östlichen Teil des Plangebietes eine Mischung aus Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie für den westlichen Teil der Bau von Wohneinrichtungen des St. Nicolaiheim e.V. vorgesehen. Durch die Realisierung der Planung soll dem Bedarf nach verschiedenen Wohnformen in Kappeln entsprochen und eine derzeit unbebaute Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges nachverdichtet werden. Hierdurch wird auch den planerischen Zielvorgaben eines sparsamen Umgangs mit den Schutzgütern Boden und Fläche entsprochen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden aus über die bestehenden Straßen Borkumer Straße und Glücksburger Straße. Der durch den Neubau entstehende Bedarf an Stellplätzen soll durch offene Stellplatzanlagen, verteilt über das Plangebiet, gedeckt werden.

## 6.2 Art der baulichen Nutzung

Um die vorgesehene Realisierung von Wohnraum in verschiedenen Formen planungsrechtlich abzusichern, wird im aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 1, 11. Änderung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ein WA dient vorwiegend dem Wohnen, weshalb Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, ebenso wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind.

Darüberhinausgehende Nutzungen, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Die laut § 4 Abs. Nr. 1 BauNVO außerdem im Regelfall ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind für das Plangebiet unzulässig.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) wird sichergestellt, dass Wohnen die Hauptnutzung bildet. Zugleich bietet das allgemeine Wohngebiet auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, in der die Wohnnutzung z.B. durch kulturelle und soziale Einrichtungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür bestehen. Innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes sind grundsätzlich planungsrechtlich kleinere Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen, nicht störende Handwerksbetriebe und Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig. Außerdem können ausnahmsweise auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder Anlagen für Verwaltung zugelassen werden, sofern von diesen keine negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzungen zu erwarten sind. Das allgemeine Wohngebiet ermöglicht somit eine gewisse Form der Funktionsmischung, unter der Wahrung der Hauptnutzung „Wohnen“, die auf zukünftige Bedarfe an Wohnergänzungenutzungen reagieren kann.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets schließt zudem nicht aus, dass einzelne Räume in Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar. Somit kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können (z.B. Grafikdesign, Mediation, Coaching etc.) sowie von Telearbeitsplätzen, mit denen Unternehmen es ihren Mitarbeitern ermöglichen, ihre Arbeit vollständig oder zeitweise von zu Hause zu erledigen, Rechnung getragen werden. Zudem kann dadurch, dass untergeordnete gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen in Wohnungen zulässig sind, eine sehr kleinteilige Funktionsmischung gefördert werden, die zu einer verkehrssparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt.

Um das abgestimmte städtebauliche Konzept planungsrechtlich abzusichern und um Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden im Bebauungsplan aus dem in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrum folgende Nutzungen ausgeschlossen:

*„In dem allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.“ (Textliche Festsetzung Nr. 1.1)*



Die in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden insgesamt als mit dem angestrebten Gebietscharakter unvereinbare Nutzungen ausgeschlossen, da sie sich weder in Bezug auf die Nutzung noch auf die gewünschte städtebauliche Kubatur integrieren ließen und die gewünschte Art der Wohnnutzung bzw. den Gebietscharakter gefährden könnten und dem primären Planungsziel, Wohnraum zu entwickeln, entgegenstehen.

*Betriebe des Beherbergungsgewerbes* bieten temporäre Formen der Unterbringung an, tragen allerdings wenig zu stabilen und weitgehend konstanten Nachbarschaften im Quartier bei. Mit der Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären, können aufgrund ihrer wechselnden Gäste und der damit einhergehenden Fluktuation auch erhebliche Störungen verbunden sein, die tendenziell mit der Größe des Betriebs zunehmen. Zum Beispiel lassen Betriebe des Beherbergungsgewerbes eine nicht unerhebliche Zunahme des nächtlichen Verkehrs, durch teils erst zu später Stunde anreisende Gäste erwarten. Auch besteht die Gefahr, dass durch Personen, die sich nur kurzfristig in einem Wohngebiet aufhalten, weniger Rücksicht auf die Anwohner genommen wird. Mögliche Konflikte resultieren hierbei u.a. aus den unterschiedlichen Tagesrhythmen von Feriengästen und Anwohnern. Aus den genannten nutzungsstrukturellen und umweltrelevanten Gründen wird daher diese Nutzung im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Auf diese Weise wird zu dem primären Ziel ein Wohngebiet zu schaffen, beigetragen.

Neben den ausgeschlossenen Betrieben des Beherbergungsgewerbes wäre zudem die Entstehung von *Gartenbaubetrieben und Tankstellen* innerhalb des Plangebietes problematisch, da sich diese weder in Bezug auf die Nutzung noch auf die gewünschte städtebauliche Kubatur integrieren ließen. Diese gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden daher ebenfalls ausgeschlossen. Insbesondere der Ausschluss von Gartenbaubetrieben wird vorgenommen, da diese wegen des erforderlichen Flächenbedarfs nicht an dem geplanten Wohnstandort angesiedelt werden können. Sie sind aufgrund ihrer nicht baulichen Typik bei gleichzeitig hohem Flächenbedarf innerhalb eines geplanten Wohngebietes nicht vertretbar und werden deshalb ausgeschlossen.

*Tankstellen* können durch ihren häufig 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotenziale für die geplante Wohnnutzung mit sich bringen. Durch ihren Ausschluss wird daher möglichen Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen in Folge des Kunden- und Lieferverkehrs vorgebeugt. Tankstellen sind zudem unerwünscht, weil sie sich nicht in die beabsichtigte Baustruktur integrieren lassen und somit das Ortsbild deutlich entwerten. Der Ausschluss von Tankstellen ist zudem vertretbar, da südlich des Plangebietes in etwa 200 m Entfernung eine Tankstelle vorhanden ist und die Versorgung somit bereits sichergestellt ist.

Neben der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, käme auch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO, wie bereits im Ursprungsplan, in Frage. Hierdurch würde die Realisierung des angestrebten Baukonzeptes zwar planungsrechtlich ebenso ermöglicht werden, jedoch würde eine flexible zukünftige Entwicklung des Gebietes aufgrund eines reduzierten Nutzungskataloges unnötig eingeschränkt werden. Somit wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die Art der baulichen Nutzung zu steuern.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die im Bebauungsplan zur Realisierung des Bebauungskonzeptes erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe, jeweils als Höchstmaß, getroffen, zudem durch die überbaubaren Grundstücksflächen und durch die teilweise Festsetzung einer Bauweise definiert.

#### **6.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) definiert, welcher Anteil des gesamten allgemeinen Wohngebietes durch bauliche Anlagen überbaut werden darf. Auf diese Weise wird das Maß an Flächenversiegelung auf ein gewisses Maß begrenzt und hierdurch der Schutz der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter Boden und Fläche gefördert. Bei der Festsetzung der GRZ werden die in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte berücksichtigt.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Damit bleibt die GRZ hinter dem für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 zurück.

Aus der festgesetzten GRZ von 0,35 ergibt sich die Möglichkeit 35 % der jeweiligen Grundstücksfläche durch bauliche Hauptanlagen in Anspruch nehmen zu können, wodurch im gesamten Plangebiet ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksflächen erzielt wird.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl darf allerdings nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der dort bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zur einer Grundflächenzahl von 0,8. Das bedeutet für das hier vorliegende allgemeine Wohngebiet eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,35 bis zu einer GRZ von 0,525. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist besonders im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, die die Qualität und damit Marktfähigkeit der möglichen Wohnbebauung bedingt, erforderlich. Im Umkehrschluss bleiben mindestens 52,5 % des Wohngrundstücks unversiegelt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen sowie deren Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubt insgesamt eine zeitgemäße und der Größe der Baufenster angemessene bauliche Dichte.

#### **6.3.2 Höhe baulicher Anlagen**

Neben der Festsetzung einer GRZ werden im Bebauungsplan Regelungen zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen getroffen und so die dreidimensionale Ausdehnung der Baukörper weiter konkretisiert.

Dies geschieht zum einen über die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen sowie über die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH).

In dem allgemeinen Wohngebiet sind entsprechend der unterschiedlichen Wohntypen in den verschiedenen Teilbereichen zwischen zwei und drei Vollgeschossen zulässig. So werden im Osten des Plangebietes zwei Vollgeschosse ermöglicht um ein Angleichen an die östlich angrenzende Bebauung zu sichern. Für die im zentralen Bereich des Plangebietes vorgesehenen Mehrfamilienhäuser werden drei Vollgeschosse festgesetzt, um einen baulichen Hochpunkt zu setzen und umfänglichen Wohnraum zu ermöglichen. Westlich daran angrenzend werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, während am

westlichen Plangebietsrand erneut drei Vollgeschosse festgesetzt werden. Hierdurch ergibt sich ein stimmiges städtebauliches Erscheinungsbild und ein harmonischer Übergang zu den umliegenden Bestandsbauten.

In Kombination der Festsetzung von maximal zwei bis drei Vollgeschossen wird für das allgemeine Wohngebiet die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) auf 10 bzw. 12 m begrenzt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich dabei auf den jeweils nächstgelegenen Bezugspunkt in der Planzeichnung (Teil A).

*„Bezugspunkt für die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe ist die Fahrhahnoberkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der straßenzugewandten Fassadenmitte senkrecht zur Straße. (Textliche Festsetzung Nr. 2.1)*

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossanzahl sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe, wird ein einheitliches städtebauliches Bild gesichert und auf die umliegende Bestandsbebauung sowie die angrenzende Landschaft Rücksicht genommen.

Um die Nutzung solarer Energie planungsrechtlich zu ermöglichen wird zudem eine Möglichkeit zur Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen für bestimmte technische Anlagen textlich festgesetzt:

*„Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie (wie bspw. Photovoltaik- sowie Solarthermie-Anlagen) um bis zu 1,0 m überschritten werden.“ (Textliche Festsetzung Nr. 2.2)*

### **6.3.3 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Um das abgestimmte städtebauliche Konzept planungsrechtlich zu fixieren, wird im Bebauungsplan mithilfe von Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Hierbei wird auf eine baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen verzichtet und stattdessen mehrere großzügige Baufenster definiert, innerhalb derer die zukünftige Bebauung angeordnet werden kann und gleichzeitig eine weitgehend flexible Grundstücksnutzung ermöglicht wird.

Gemäß § 6 Abs. 5 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen in einer Tiefe von mindestens 3,0 m einzuhalten. Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 müssen diese Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen, dürfen jedoch auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die gesetzliche geforderte Tiefe der Abstandsflächen von 3,0 m wird im Plangebiet eingehalten, aufgrund des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes und zur besseren Ausnutzung des unförmig geschnittenen Plangebietes liegen die Flächen aber in einigen Bereichen des Plangebietes teilweise auf öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen. So rückt die festgesetzte Baugrenze im östlichen Teilbereich auf 2 m an die Borkumer Straße heran. Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft die festgesetzte Baugrenze teilweise in einem Abstand von 1,5 – 2,0 m entlang der Glücksburger Straße sowie in einem Abstand von 1,6 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Hierdurch entstehen keine städtebaulichen Missstände, da die Unterschreitung der Mindestgrenzabstände nur in Bereichen erfolgt, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen (südlich des Plangebietes) bzw. an öffentliche Grünflächen (nördlich des Plangebietes) grenzen.

Durch die festgesetzten Baugrenzen werden im östlichen Bereich des Plangebietes längliche Baufenster in Nord-Süd-Ausrichtung definiert, die sich an den städtebaulichen Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans in diesem Bereich orientieren und so das angedachte Baukonzept in diesem Teilbereich fortführen.

Für den westlichen Teil des Plangebietes werden demgegenüber zwei großflächige Baufenster festgesetzt, die eine flexible und optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglichen. Dies ist u.a. deshalb erforderlich, da der Geltungsbereich in diesem Teilstück eine kleinteilige und organische Form aufweist, die eine Ausnutzung des Grundstückes durch standardisierte Baukörper erschwert.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan, der aufgrund seiner unbefristeten Gültigkeit eine gewisse Flexibilität für zukünftige Entwicklungen ermöglichen soll.

Da die Baufenster bereits großzügig festgesetzt werden und um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern, werden durch eine ergänzende textliche Festsetzung Nebenanlagen, durch die sich Auswirkungen wie durch Gebäude ergeben wie bspw. Garagen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

*„Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig.“ (Textliche Festsetzung Nr. 3.1)*

Ungehindert von dieser textlichen Festsetzung können offene Stellplatzanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, da durch diese keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu befürchten sind.

Für den Großteil des Plangebietes wird zudem eine offene Bauweise festgesetzt. Demnach dürfen in diesen Teilbereichen maximale Gebäudelänge von 50 m errichtet werden und Gebäude dürfen nicht grenzständig errichtet werden.

Demgegenüber wird für den zentralen Bereich des Plangebietes eine abweichende Bauweise festgesetzt und durch eine textliche Festsetzung weiter konkretisiert:

*„Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise [a] entspricht der offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 60,0 m.“ (Textliche Festsetzung Nr. 3.2)*

Die abweichende Bauweise von bis zu 60 m Gebäudelängen wird für den zentralen Geltungsbereich festgesetzt, um das abgestimmte städtebauliche Konzept planungsrechtlich abzusichern und eine wirtschaftlich tragfähige Planung der angedachten Wohnheime in diesem Bereich zu ermöglichen.

## **6.4 Erschließung, Verkehrsflächen, Stellplätze und Geh- und Leitungsrechte**

Die Vorgaben an einen qualifizierten Bebauungsplan geben u.a. vor, dass die Erschließung des Plangebietes gesichert sein muss. Zusätzlich ergeben sich durch die geplante Nutzung des Gebietes Stellplatzbedarfe, die gedeckt werden sollen. Der Bebauungsplan beinhaltet zu diesen Themen konkretisierende Festsetzungen.

### **6.4.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird von Süden her über die von Nordosten nach Westen verlaufenden Straßen Borkumer Straße und Glücksbürger Straße erschlossen. Die Straßen werden hierbei anteilig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und bestandskonform im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch ist die Erschließung des Plangebietes gewährleistet. Die Zufahrt der einzelnen Grundstücke erfolgt somit von Süden. Ein Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

### 6.4.2 Stellplätze

Neben dem Ausschluss von überdachten Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch die textliche Festsetzung Nr. 3.1, werden für einen Teilbereich des Geltungsbereiches Flächen für oberirdische Stellplatzanlagen festgesetzt. Die festgesetzten Stellplatzflächen beziehen sich hierbei nicht auf die geplante Neubebauung innerhalb des Plangebietes, sondern sind der geplanten Bebauung östlich des Geltungsbereiches zugeordnet, welche derzeit auf Grundlage des bestehenden Planrechts entstehen. Zur Realisierung der östlich angrenzenden Bebauung ist jedoch eine Anpassung der bisher planungsrechtlich ermöglichten Stellplatzanlagen in diesem Bereich erforderlich, da diese nicht länger dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild entsprechen.

### 6.4.3 Geh- und Leitungsrechte

Um weiterhin eine Durchlässigkeit des Quartiers und damit auch eine Durchwegung des Plangebietes für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete nördlich des Plangebietes in Richtung Süden v.a. zum nahegelegenen Nahversorger östlich der Glücksburger Straße zu gewährleisten, wird in der Planzeichnung im westlichen Plangebietsteil ein 3,0 m breites Gehrecht festgesetzt. In der dafür freizuhaltenen Trasse sollen gleichzeitig auch planungsrechtlich notwendige Leitungen und die erforderliche Unterhaltung der Anlagen abgesichert werden, so dass hier ergänzend auch ein Leitungsrecht festgesetzt wird. Ergänzend dazu trifft der Bebauungsplan die folgende textliche Festsetzung:

*„Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht (GL) umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung und Bewirtschaftung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Begünstigte sind die Stadt Kappeln sowie die Versorgungsträger. Zudem umfasst die Befugnis der Stadt Kappeln, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.“* (Textliche Festsetzung Nr. 6.1)

## 6.5 Örtliche Bauvorschriften

Um ein einheitliches städtebauliches Bild zu schaffen, das in sich stimmig ist und sich an die an das Plangebiet angrenzenden Baugebiete anpasst, wird im Rahmen des Bebauungsplans eine Reihe von gestalterischen Festsetzungen getroffen. Sie sollen gestalterische Mindeststandards zur Sicherung und Förderung des „norddeutschen“, positiven einheitlichen Ortsbildes und zum Schutz der jeweiligen Grundstückseigentümer vor verunstaltenden baulichen Anlagen in der Nachbarschaft für die zukünftige Gestaltung von Gebäuden definieren. Aufgrund der gegebenen vielzähligen Möglichkeiten in der Ausführung von Einzelbauten und Grundstücksgestaltungen soll das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes durch grundsätzliche einheitliche Festsetzungen, z.B. bei den Dachmaterialien und -farben, der Material- und Farbwahl zu den Fassaden, zu Einfriedungen etc., der Eindruck eines Siedlungszusammenhangs geschaffen werden. Es handelt sich dabei um örtliche Bauvorschriften i.S.v. Gestaltungsfestsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO Schleswig-Holstein.

### 6.5.1 Dachgestaltung

Zur weiteren Konkretisierung der städtebaulichen Kubaturen wird im Bebauungsplan eine zu realisierende Dachform festgesetzt.

So wird für das gesamte allgemeine Wohngebiet der Bau von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern festgesetzt. Dies entspricht dem abgestimmten städtebaulichen Konzept und ermöglicht die zeitgemäße flächige Begrünung von Dächern und die Nutzung von solarer Energie auf den Dachflächen.

Für das Plangebiet sind Flachdächer als auszuführende Dachform verbindlich festgesetzt. Die Dachflächen der Hauptdachflächen sind zu mindestens 70% zu begrünen (siehe hierzu Kap.8.) Darüber hinaus wird durch eine ergänzende örtliche Bauvorschrift auch für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO die Ausführung von Flachdächern und deren Begrünung festgesetzt.

*„Die Dachflächen von Hauptdachflächen sowie von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (Dachneigung bis maximal 20 Grad) auszubilden und zu begrünen.“ (Textliche Festsetzung Nr. 7.1)*

Ergänzend zu der Begrünung von Dachflächen der Haupt- und Nebenanlagen, soll auch der Einsatz von Anlagen zur Energiegewinnung auf den Dachflächen ermöglicht werden und so ein nachhaltige Energiegewinnung umsetzbar sein.

*„Anlagen zur Energiegewinnung dürfen in die Dachflächen integriert sowie auf Dachflächen aufgesetzt werden.“ (Textliche Festsetzung Nr. 7.2)*

### 6.5.2 Fassadengestaltung

Für die Außenwahrnehmung der Gebäude maßgeblich sowie für das Ortsbild prägend sind neben den Dachflächen auch die Fassaden der Hauptgebäude. Im Sinne eines geordneten „norddeutschen“ Erscheinungsbildes werden daher im Bebauungsplan zu verwendende Fassadenmaterialien und -farben festgesetzt, sowie die ortsbilduntypischen Fassaden aus Blockbohlen ausgeschlossen. Dies gilt jedoch nicht für Nebengebäude und überdachte Stellplätze, die nicht im Stande sind, das Ortsbild maßgeblich zu prägen:

*„In dem allgemeinen Wohngebiet ist für Außenwände ausschließlich die Verwendung von Ziegelmauerwerk, welches annähernd einem der folgenden RAL-Farbspektren zugeordnet ist, zulässig:*

*Rot bis Rotbraun: bspw. 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3022 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3011 (braunrot), 3007 (Schwarzrot). Anthrazit und Schwarz: bspw. 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 8022 (Schwarzbraun). Braun: bspw. 1011 (Braunbeige), 6008 (Braungrün), 6022 (Braunoliv), 7013 (Braungrau).*

*Daneben ist die Nutzung von Putzmaterialien in den Farben Rot, Grau und Weiß bis zu einem Anteil von 70 % der jeweiligen Außenwandfläche, sowie die Nutzung von Holzmaterialien zulässig. Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Die Vorschriften gelten für Hauptbaukörper.“ (Textliche Festsetzung Nr. 7.3)*

### 6.5.3 Einfriedungen

Um das Planungsziel eines als durchgrünt wahrzunehmenden Plangebiets nicht durch Einfriedungen aus anderen Materialien zu gefährden, wird im Bebauungsplan geregelt, dass die Einfriedungen der Gärten sowie die Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen, also im Vorgartenbereich der Baugrundstücke, ausschließlich aus lebenden Laubholzhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig sind. Zäune können als Einfriedungen nur in Kombination mit Hecken zugelassen werden, wenn diese

in einer maximalen Höhe von 1,2 m errichtet werden und damit die Hecken nicht überragen. Es kann somit gewährleistet werden, dass Zäune – sofern sie von den privaten Eigentümern gewünscht werden – sich den mit der Festsetzung verfolgten Zielen unterordnen, da sie gestalterisch nicht wesentlich wirksam werden. Mit der nachfolgenden Vorschrift wird so eine einheitliche und grüne Gestaltung v.a. zum öffentlichen Raum erreicht und somit das Quartiersbild wirkungsvoll gestaltet:

*„Einfriedungen der Gärten und zum öffentlichen Raum sind mit Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 m vorzusehen. In Kombination mit einem Zaun ist dieser mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Eingangsporten und Zufahrtstore dürfen 1,2 m Höhe nicht überschreiten.“* (Textliche Festsetzung Nr. 7.4)

#### **6.5.4 Gestaltung von Mülltonnenabstellplätzen**

Um den modernen Ansprüchen an eine sachgerechte Entsorgung von Abfällen gerecht zu werden, sind je Haushalt diverse Müllgefäße erforderlich, die bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern in aller Regel ebenerdig in der Nähe der Eingangstür untergebracht werden. Um gestalterischen Fehlentwicklungen vorzubeugen, sollen diese in Gebäudeteile einbezogen oder aber eingehaust werden. Der Bebauungsplan setzt folgendes fest:

*„Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen oder in Gebäudeteile (Garage, Carport, Wohngebäude etc.) einzubeziehen.“* (Textliche Festsetzung Nr. 7.5)

## **7 Ver- und Entsorgung**

---

### **7.1 Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des vorliegenden Bebauungsplans, wurde ein Konzept zur Entwässerung des Plangebietes erarbeitet. Gemäß dieser Fachplanung erfolgt die Entwässerung innerhalb des Plangebietes in einem Trennsystem. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die bestehende Schmutzwasserkanalisation. Die vorhandene Freigefälleleitungen verlaufen innerhalb des Feuerwehrweges, der sich nördlich des Plangebietes befindet.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den Straßen und Grundstücken erfolgt über die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Borkumer Straße und dem Feuerwehrweg. Für die Rückhaltung und Reinigung wird das Wasser in die bestehenden Rückhaltebecken eingeleitet, die nördlich an das Plangebiet grenzen. Gemäß der Abwassersatzung der Gemeinde Kappeln besteht ein Anschlusszwang für die Ableitung des Niederschlagswassers.

Die Innerhalb der Bauflächen befindlichen Schmutz- und Regenwasserleitungen wurden auf Basis der ursprünglich für das Gebiet vorgesehenen Planung verlegt. Zwei Regenwasserleitungen befinden sich aufgrund der nun aktuellen Planung im Bereich der neu geplanten Gebäude. Diese Leitungen werden stillgelegt und durch neu herzustellende Regenwasserkanäle ersetzt.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung wurde der ARW-1-Nachweis gemäß dem erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ erbracht. Das Einzugsgebiet für die Überprüfung der Wasserhaushaltsbilanz wurde abweichend von dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung festgelegt und die öffentlichen Erschließungsstraßen ausgeklammert, da an den Flächen keine Veränderungen vorgenommen werden. Zur Begünstigung der Regenrückhaltung, Verdunstung und Versickerung werden textliche Festsetzungen getroffen. (siehe Kap. 8)

Der Entwässerungsplanung liegen durchgeführten Bohrungen zu Grunde, anhand denen die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht wurde. Wasser wurde hierbei bereits ab 0,10 m unter Gelände in wasserführenden Sandbänden angetroffen. Eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist aufgrund der angetroffenen Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht möglich. Die im Rahmen der Voruntersuchung durchgeführten Bodenuntersuchungen nach LAGA waren unauffällig.

## **8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Wasserhaushalt**

Um eine Mindestbegrünung des Plangebietes zu sichern und den Belangen des Umweltschutzes und dem Erhalt natürlicher Umweltfunktionen nachzukommen, werden im vorliegenden Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen getroffen.

Um das Retentionsvolumen für anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet zu erhöhen und Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Insekten zu erhöhen, wird eine Begrünung von Flachdächern sowie von Garagen, Carports und Nebenanlagen gesichert:

*„Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (Dachneigung bis maximal 20 Grad) der Hauptdachflächen sind als begrünte Dächer auszuführen. Dachflächen sind mit Ausnahme technischer Aufbauten auf mindestens 70% der Gebäudegrundfläche mit einer mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen. Der ergänzende Einsatz von Anlagen zur Energiegewinnung bleibt davon unberührt.“* (Textliche Festsetzung Nr. 5.1)

*„Die Dachflächen von Hauptdachflächen sowie von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (Dachneigung bis maximal 20 Grad) auszubilden und zu begrünen.“* (Textliche Festsetzung Nr. 7.1)

Das Begrünen von Dachflächen trägt nicht nur zur Schaffung von Lebensraum und der Rückhaltung von Regenwasser bei, sondern trägt aufgrund der Verdunstung von gespeichertem Wasser auch durch Verdunstungskühlung zur Abmilderung von Hitzeereignissen bei, die im Zuge des fortschreitenden Klimawandels vermehrt auftreten werden. Auch wird das Schutzgut Landschaftsbild durch das Begrünen von Dächern positiv entwickelt.

Um den natürlichen Wasserkreislauf weiter zu schützen und um das Maß der Flächenversiegelung möglichst gering zu halten, werden weitere textliche Festsetzungen getroffen:

*„Stellplatzanlagen und deren Zuwegungen, sowie Wege und Feuerwehrezufahrten sind mit luft- und wasserdurchlässigem Aufbau, z.B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugenanteil oder als Rasengittersteine herzustellen.“* (Textliche Festsetzung Nr. 5.2)

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächen wird die natürliche Regenrückhaltung und Grundwasserneubildung begünstigt und so das Schutzgut Wasser gefördert.

### **8.1 Anpflanzgebote**

Um das zu schützende Landschaftsbild trotz einer zusätzlichen Bebauung zu schonen und eine Mindestbegrünung des Plangebietes zu sichern, werden entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen. Dies trägt auch zum Erhalt und zur Entwicklung natürlicher Lebensräume bei und hilft so zusammenhängende Grünräume im Sinne einer Biotopvernetzung zu schaffen:



*„Je 500 m<sup>2</sup> allgemeiner Wohnbaufläche ist ein großkroniger Laubbaum oder alternativ je 300 m<sup>2</sup> allgemeiner Wohnbaufläche ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Anzupflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.“ (Textliche Festsetzung Nr. 4.1)*

*„In dem allgemeinen Wohngebiet ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter klimaangepasster Laubbaum mit mind. 16-18 cm Stammumfang, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.“ (Textliche Festsetzung Nr. 4.2)*

*„Für die anzupflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.“ (Textliche Festsetzung Nr. 4.3)*

Mit der Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen sollen blühende und fruchtende Angebote zur Stützung der Insektenwelt und Sicherung der Nahrungskette für die Artengruppe der Vögel geschaffen werden. Zudem wird durch eine Begrünung des Plangebietes ein Beitrag zum Klimaschutz bzw. zur Abmilderung des Klimawandels geleistet, da Pflanzen u.a. als CO<sub>2</sub>-Speicher fungieren, Verdunstungskühlung fördern und Staub binden.

Auf die standortgenaue, zeichnerische Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen wird im Sinne einer planerischen Zurückhaltung verzichtet und so eine gewisse Flexibilität bei der Realisierung der Planung gegeben.

## 9 Hinweise

---

### Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Hinweis gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

### Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.

### Altlasten

Bei Bau- und Erdarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, wenn Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden.

#### Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

#### Ausschuss von Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen sind gemäß § 8 LBO Schleswig-Holstein wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (die Anlage von Schotter- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ist nicht zulässig), soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegenstehen.

#### Einsicht in Regelwerke

Die Technischen Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung zum Bebauungsplan Bezug genommen wird, liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig Bauamt/ Bauverwaltung der Stadt Kappeln, Reeperbahn 2, 24376 Kappeln), zur Einsicht bereit.

## **10 Etwaige planstörende Bauabsichten**

---

Etwaige planstörende Bauabsichten sind nicht bekannt.

## **11 Änderung bestehender Bebauungspläne**

---

Für das Plangebiet, welches Gegenstand der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ellenberg – Wohnbebauung an den Regenrückhaltebecken“ ist, wird der Bebauungsplan geändert und das bisherige Planrecht aufgehoben.

## **12 Flächen- und Kostenangaben**

---

### **12.1 Flächenbilanz**

Das Änderungsgebiet ist 17.390 m<sup>2</sup> (1,74 ha) groß. Die einzelnen Flächen teilen sich wie folgt auf:

Allgemeine Wohngebiet:	14.576 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	2.814 m <sup>2</sup>