



Satzung über den  
**Bebauungsplan Nr. 74**  
**4. Änderung**  
**„Schleiterrassen“**  
der  
Stadt Kappeln  
Kreis Schleswig-Flensburg  
für das Gebiet:  
**„Schleiterrassen“**  
Verfahrensstand nach BauGB  
**Entwurf**  
Stand 29.08.2022

---

STADTPLANUNG REGGENTIN

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74, 4. Änderung „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln**

<b>Inhaltsübersicht</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Planungsgrundlagen</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen	3
1.2 Plangrundlage	3
1.3 Planvorgaben	3
<b>2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	<b>4</b>
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	5
<b>3. Planungsanlass und Planungserfordernis</b>	<b>5</b>
<b>4. Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>5</b>
4.1 Geländeänderung/Terrassierung	5
4.2 Einfriedigung	6
<b>5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung</b>	<b>6</b>
<b>6. Grünordnerische Vorgaben</b>	<b>7</b>
6.1 Anlass und Aufgabenstellung	7
6.1.1 Leitbild zur beabsichtigten Zielsetzung für die Begrünungsvorgaben	7
6.1.2 Ausgleich	10
<b>7. Beschluss über die Begründung</b>	<b>10</b>

# 1. Planungsgrundlagen

## 1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2019 (GVOBl. Schl.-H.S.398)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24.08.2010 (GVOBl. S.301), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13. November 2019 (GVOBl. Schl.-H.S.425)

## 1.2 Plangrundlage

Die textlichen Festsetzungen gelten für den oben abgebildeten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74, in Kraft getreten am 07.03.2018 sowie den 1. und 3. Änderungen (in Kraft getreten am 15.10.2020 bzw. 21.10.2021) der Stadt Kappeln. Weiterhin gelten die Hinweise aus dem Bebauungsplan Nr. 74.

## 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.

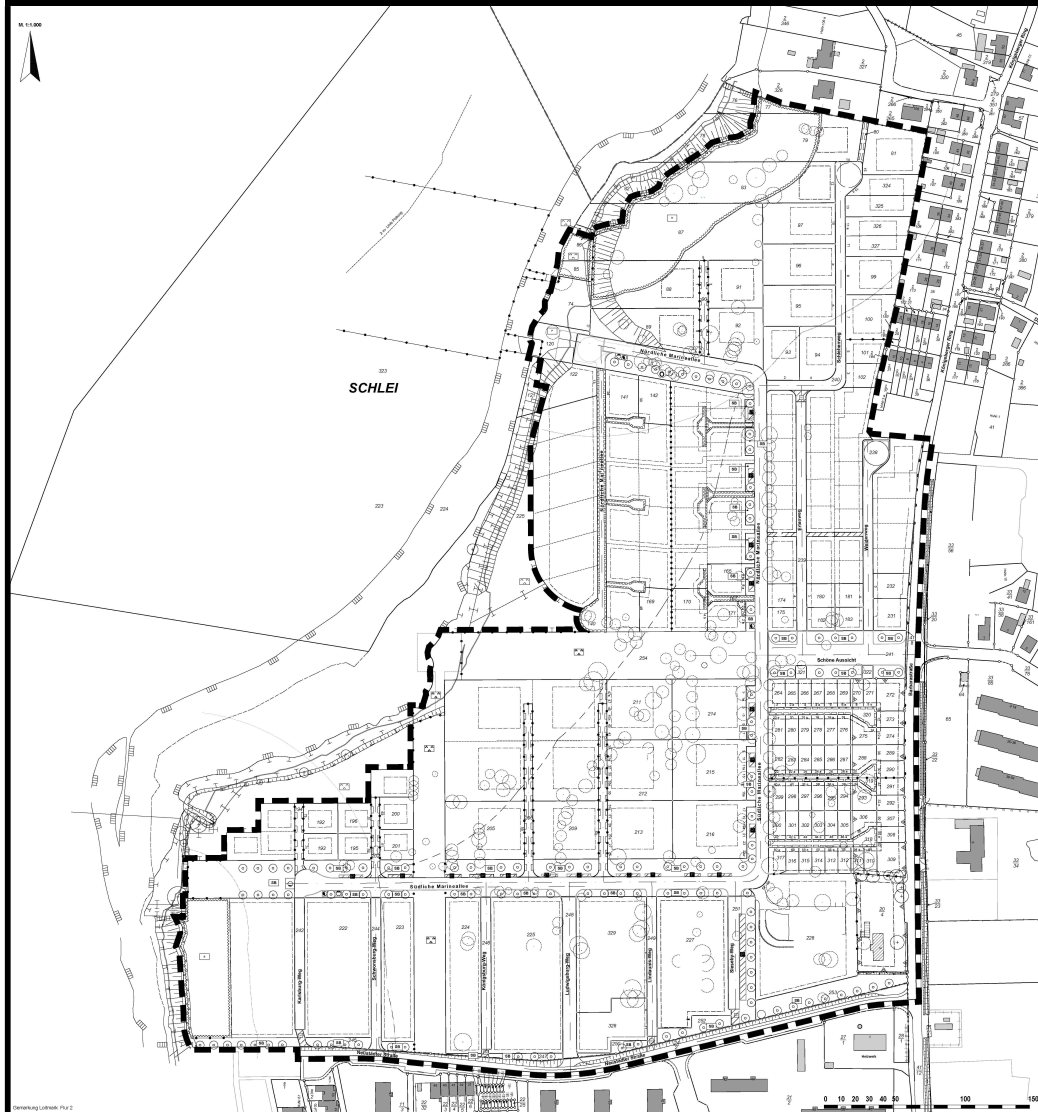
Der Bebauungsplan Nr. 74, 4. Änderung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sowohl aus der 39. als auch 49. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

- 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 Rohrriete 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, Brackwasserrohrriete, Steilküsten).

- **Bebauungsplan**

Für das überplante Gebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 74 der am 07.03.2018 in Kraft getreten ist sowie die 1. Änderung dazu, in Kraft getreten am 15.10.2020, die 3. Änderung, in Kraft getreten am 21.10.2021.



**Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Kappeln**

## **2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74, 4. Änderung liegt im Stadtteil Ellenberg, nördlich der Neustädter Straße und betrifft den gesamten **überbaubaren** Teil des Bebauungsplanes Nr. 74.

Da nur Festsetzungen zu dem überbaubaren Teil des Bebauungsplanes getroffen werden, wurde der Geltungsbereich entsprechend verkleinert.

Die Lage des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung, die für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 gelten, kann zudem dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt entnommen werden.

### **3. Planungsanlass und Planerfordernis**

Da die Bauaufsicht des Kreises Schleswig-Flensburg im Genehmigungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 in Bezug auf die geplante Terrassierung der Reetdachsiedlung (Baufelder 2,3, und 4) detaillierte Festsetzungen dazu moniert, ist die Aufstellung dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 erforderlich.

Es wurden zwar in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 genaue Angaben von Bezugshöhenpunkten festgesetzt, aber gleichzeitig versäumt, für diesen Geltungsbereich auch die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3 entsprechend zu ändern, so dass die Terrassierung auch mittels Stützmauern zulässig ist.

Da auch für den übrigen Geltungsbereich unterschiedliche Höhen der Terrassierung notwendig werden, wird diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 den gesamten **überbaubaren** Teil des Bebauungsplanes Nr. 74 beinhalten, damit eine terrassenartige Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches möglich wird.

Auch in Hinblick auf möglichen Erdrutsch sowie Regenwasserüberlauf kann auf notwendige Stützwände nicht verzichtet werden.

### **4. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

#### **4.1 Geländeveränderung/Terrassierung**

Um eine Angleichung der Höhenverhältnisse innerhalb der Grundstücke zu erreichen, sind innerhalb des Geltungsbereiches Auffüllungen und Abgrabungen in festgesetzter Höhe zulässig.

Um auch im kleinteiligen Bereich des Plangebietes eine sinnvolle Terrassierung zu gewährleisten, sind Stützwände an den Grundstücksgrenzen unbedingt erforderlich. Diese Stützwände müssen begrünt werden, damit diese technischen Bauwerke sich auch in das Landschaftsbild einfügen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 sieht vor, dass differenzierte Festsetzungen sowohl zu den Höhen der Auffüllungen und Abgrabungen als auch zu den Stützwänden getroffen werden, um das Plangebiet landschaftsverträglich gestalten zu können.

Daher werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen,

- für Baugrundstücke, die an den öffentlichen Straßenraum angrenzen
- für Baugrundstücke, die an ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht angrenzen
- zwischen den Baugrundstücken, die am öffentlichen Straßenraum sowie an ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht angrenzen
- die an den seitlichen Grundstücksgrenzen des natürlichen Geländes angrenzen
- vor Stellplätzen, Carports und Garagen sowie neben Stellplätzen, Carports und Tiefgaragen

Weiterhin werden die technischen durch grünordnerische Festsetzungen in ihrer Wahrnehmung abgemildert. Deshalb werden die textlichen Festsetzungen sehr ausführliche Vorgaben in Bezug auf die landschaftliche Gestaltung aufnehmen.

## **4.2 Einfriedigungen**

Mit dieser 4. Änderung wird die Ziffer 12.3 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74, in Kraft getreten am 21.10.2021, neu gefasst.

Es werden detaillierte Festsetzungen zu den

- Einfriedigungen auf notwendigen Stützwänden
- sonstige Einfriedigungen
- Sichtschutzwänden

getroffen.

Auch hier werden weitere grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, um auf das Landschaftsbild Einfluss nehmen zu können.

## **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 Grünordnerische Vorgaben**

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 74, wie zuletzt im Zuge der rechtskräftigen Planung zur 3. Änderung angepasst, behält weiterhin seine Gültigkeit und wird daher hier für die 4. Änderung übernommen.

Für die 4. Änderung geht es lediglich um eine Präzisierung der Vorgaben für Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden und hiermit verbundenen Minimierungen nachteiliger Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sowie um eine Prüfung hinsichtlich erforderlichem Ausgleich.

Da sich die Vorgaben im Rahmen der 4. Änderung auf den besiedelten Anteil im B-Plan beschränken, ist die Abgrenzung des Geltungsbereichs an der Westseite enger gefasst als wie im B-Plan und auch in dessen 3. Änderung. Die durch Naturschutzvorgaben unmittelbar beanspruchten bzw. weitergehend gesicherten Teilflächen an der Schlei werden nicht betroffen und somit auch nicht in der 4. Änderung einbezogen.

### **6.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Im Zuge der fortschreitenden Siedlungsentwicklung im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 74 Schleiterrassen ergaben sich besondere Anforderungen an eine Abstufung und Terrassierung, um bei gegebenen grundlegenden Geländebeziehungen die Qualität für die Siedlungsgrundstücke zu optimieren und hierzu terrassenförmig abgestufte Anordnungen von Stützwänden zu errichten. Dafür wurden als einheitliches Material Betonwinkelstützen ausgewählt, die an der Basis über Naturmaterialien (Findlinge, Reihen aus Feldsteinen sowie Flechtwerkflechten) in ihrer Sichtwirkung insbesondere an den Charakter der Reethdachhäuser angepaßt wurden. Dennoch verblieben bei über 2 m hohen Winkelstützen und daraus gebildeten langen Reihen dieser Landschaftsbauwerke erhebliche Sichtwirkungen, die über die Anwohner hinaus auch die Fernwirkung aus Sicht von Kappeln oder aus der Landschaft und vom Wasser der Schlei betreffen.

Um hierbei erheblich nachteilige Wirkungen auszuschließen oder zumindest maßgeblich zu mindern, bedarf es grundlegender Vorgaben für eine effektive Begrünung, die nicht nur in einzelnen Teilabschnitten, sondern grundsätzlich auszubilden, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Begrünungsvorgaben sind daher fester Bestandteil der Infrastruktur der über Anordnungen von reihenförmig gesetzten Betonwinkelstützen terrassierten Hanglagen im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 74.

#### **6.1.1 Leitbild und beabsichtigte Zielsetzungen für die Begrünungsvorgaben**

Gestalterisches Leitbild und Zielsetzung bildet eine hochwertige Integration des Wohngebietes in die umgebende Hanglandschaft der Siedlung bis an die Schlei. Dabei sollen die nachteiligen Auswirkungen einer weitgehenden ‚Versteinung‘ und ungeregelte vielförmig ausgeprägt wirkende Befestigung der Terrassenstufen des Wohngebietes mit beliebigen Baustoffen verhindert werden.

Insofern erfolgt weiterhin eine Vorgabe für Höhen der Stützwände und für eine Kombination mit einer effektiven Begrünung.

In der Fernwirkung sollen weiterhin nachteilige Effekte für das Landschaftsbild über reflektierende Baustoffe und Oberflächen ausgeschlossen werden. Erreicht werden soll eine weitgehend natürliche Einfügung, die der Hochwertigkeit der gewählten Gebäude, insbesondere der Teilgebiete mit Reethäusern oder Gebäuden mit Staffelgeschossen zur

Wasserseite entspricht. Daher werden auch neben bestimmten Materialien landschaftsfremde Gehölzarten üblicher Siedlungshecken hier als in ihrer Wirkung nicht angebracht ausgeschlossen.

Beabsichtigt sind hingegen für ein Ambiente von Reetdachhäusern und attraktiven Wohngebäuden mit Wasserbezug bzw. optischem Bezug zur Schlei (Wohngebietsbezeichnung ‚Schleiterrassen‘) charakteristische Bepflanzungen mit Dünengräsern und Kombinationen aus Naturmaterialien wie Holzpollern, Dalben, Buschlagen und Natursteineinen und Findlingen.

Weiterhin ausgeschlossen werden Nebenanlagen und Freisitze, die die Anlieger der angrenzend der Grundstücksaufhöhungen unterhalb folgender Wohngebäude in ihrem Wohnwert beeinträchtigen könnten.

Für einen Erhalt weitgehend ebener Gartenflächen an den Westseiten der Hausgrundstücke sind über Winkelstützen abgefangene Aufschüttungen bei kleinen Hausgrundstücken angebracht. Hingegen ist für die weitläufigen Grundstücke zum Ufer der Schlei keine vollständige Aufhöhung gestalterisch sinnvoll. Daher wird hierzu eine Abstandsvorgabe für Angleichungen der Höhenstruktur an das Terrassenniveau vorgenommen. Aufgrund der Schutzgebietsvorgaben sind auch darüber hinaus eine künstliche Abtreppung, jegliche gärtnerische Überformung einschließlich der Entnahme, Aufastung oder Rückschnitt von typischer Gehölzvegetation, sind Wege- und Stegebau, Errichtung von Badestellen, Installation von Beleuchtungen, Befestigungen der Uferkanten und jegliche Denaturierungen wie in den Vorgaben des B-Plans weiterhin unzulässig.

Unzulässig sind ferner innerhalb der Siedlungsflächen sogenannte Schotter- oder Kiesgärten aus Gründen der Gestaltung, einer lebendigen Vielfalt, der Minimierung der Flächenversiegelung, der Klimatisierung sowie des erforderlichen Regenwassermanagements.

Auf den Grundstücken anfallendes Regenwasser ist daher in Verbindung mit der Terrassierung über begrünte Stützwände sorgfältig innerhalb der jeweiligen Grundstücke zu managen und darf keinesfalls in Abläufen gesammelt auf unterliegende Wege und Hausgrundstücke abgeleitet werden. Hierzu sind ggf. in den Hausgrundstücken entsprechend ausgelegte technische, bauliche Retentionsmaßnahmen, wie Rigolen anzulegen.

#### Einheitlichkeit der Materialien und höhenmäßigen Ausformungen für Terrassierungen

Die Bezeichnung des attraktiven weitläufigen Siedlungsgebietes als „Schleiterrassen“ impliziert hier auch eine hochwertige Ausbildung dieses besonderen Leitmotives und Alleinstellungsmerkmals „Terrassenlagen“. Eine unregelmäßige Ansammlung von bunt geformten und verkleideten wechselnd hohen Stützwänden würde dem Anspruch einer städtebaulichen Hochwertigkeit erheblich schaden.

Die Terrassierungen sollen in der Fernwirkung durchaus wahrnehmbar sein, aber als grüne Abtreppungen, gestufte Landschaft, die Reethäuser und anderen hier errichteten Bauformen landschaftlich positiv ergänzen.

Weiterhin sollen keine reflektierenden oder anderweitig exponiert wirkende Baumaterialien auch als zusätzlicher Sichtschutz oder Überhöhung oberhalb der Winkelstützen aufgesetzt werden. Vielmehr bilden hier vorgenommene Grundstücksabgrenzungen mit den unterhalb anschließenden grünen Abstufungen eine gestalterische Einheit.



Die Begrünung soll weitreichend und ganzjährig die Sichtwirkung der Betonwinkelstützenanordnungen bedecken und muß daher wintergrün oder zumindest mit einem engmaschigen Strukturgeflecht die Betonoberflächen bedecken.

Die hierfür ausgewählten Formen und Arten der Begrünung können eine gewisse Vielfalt aufweisen und nicht eine begrünte Monostruktur bilden. Hierbei wird zudem den Anwohnern eine gewisse Bandbreite an gestalterischen Möglichkeiten angeboten.

Für die Begrünung der Winkelstützen können

- Höher aufwachsende Vorpflanzungen an der Basis der Schutzmauern vorgenommen werden in Form u.a. von Großgräsern, geschnittenen Hecken oder an Spaliergerüsten;
- Selbstklimmer vor das Mauerwerk gepflanzt werden;
- Rankhilfen mit Schlinggewächsen angebracht werden;
- von oben herab hängende oder wie vorgenannt an der Wand im Verbund herabwachsende Gehölze gesetzt werden;
- vielfältige Kombinationen aus den unterschiedlichen Lösungen hergestellt werden.

Alle Bepflanzungsformen brauchen allerdings ausreichenden Pflanzgrund für ihre gewünschte flächige Ausprägung sowie in Trockenzeiten eine entsprechende Bewässerung sowie fachgerechte Pflegeschnitte. Unangebracht weil entgegen der angestrebten Zielsetzung sind in diesem Zusammenhang regelmäßige Rückschnitte auf den Stock oder anderweitige Formschnitte z.B. zur Optimierung von Spalierobstertrag. Die Begrünung dient in funktionaler Zuordnung der vorrangigen Flächenbedeckung und gleicht somit nachteilige Effekte für das Landschaftsbild sowie hinsichtlich Flächenversiegelung aus.

Weiterhin ist bei angrenzenden Fahrwegen und Stellplätzen ein Anfahrerschutz anzubringen. Generell sind ausfallende oder beschädigte Pflanzungen zu ergänzen und bei Ausfall neu zu ersetzen. Für eine zügige Wiederherstellung der Wirksamkeit sind dann auch entsprechend ausgebildete Pflanzungen in angemessener Dichte vorzunehmen.

Bestimmte exotische Gehölzarten und Koniferen werden dabei bewußt ausgeschlossen, um einen finsternen Eindruck des Ortsbildes für die Anwohner im Gebiet wie auch hinsichtlich der Fernwirkung auszuschließen.

Die ausgewählten Formen und Arten sollen der übergeordneten Zielvorgabe der Biodiversität auch im besiedelten Bereich einen möglichen und hier machbaren Raum geben. Innerhalb der Begrünung der Stützwinkel sollen ebenfalls vielfältige Lebensräume für siedlungsnah lebende Tiere entstehen und den Anwohnern ein unmittelbares Naturerleben ermöglichen. Dies erfolgt auch um so mehr vor dem Hintergrund, dass im Siedlungsgebiet aufgrund der überwiegend begrenzten Grundstücksgrößen und knapp gehaltenen Verkehrserschließungen und Zuwegungen nur eingeschränkt Platz für ausgeprägte Großbäume besteht. Somit ersetzen die begrünten Stützwände auch anteilig die positiven Effekte fehlender Großbäume.

Die effektive Begrünung der Stützwände hat neben positiven Effekten für Landschafts- und Ortsbild sowie Naturvielfalt im Siedlungsbereich auch wesentliche positive Leistungen hinsichtlich örtlicher Klimatisierung (Luftfeuchte, Temperaturminderung in Zeiten starker Sonneneinstrahlung, Luftverbesserung, Staubbindung). Auch bei Niederschlagsereignissen wird ablaufendes Regenwasser über begrünte Winkelstützen in den Abflußspitzen gepuffert. Nicht zuletzt wird auch die Schallausbreitung (Reflexionen, Echoeffekte) zwischen Gebäudefassaden und Winkelstützenfronten durch effektive Grünstrukturen positiv

beeinflusst.

### **6.1.2 Ausgleich**

Die installierten Winkelstützen für eine Terrassierung der Siedlungslandschaft in Geländehöhen bis über 2 m bilden zusammen mit den Bodenaufschüttungen massive bauliche Anlagen. Diese überschreiten das ursprünglich im B-Plan Nr. 74 vorgesehene Ausmaß erheblich.

Als Ausgleich für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild wird die vorausgehend beschriebene Begrünung zugeordnet und überschreitet den Effekt einer Minimierung wie bei einer einfacheren Fassadenbegrünung.

Die zusätzliche Bodenaufschüttung ist im Verhältnis zum ursprünglichen B-Plan nach Menge schwer abzuschätzen, da die gesamte Konversionslandschaft in der Profilierung neu angelegt wurde und keine natürliche Ausgangssituation als Referenz zur Verfügung steht.

Insofern wird jetzt im Sinne der von Beginn an zugeordneten Titulierung des Baugebietes als „Schleiterrassen“ eine verstärkte Gestaltungsausprägung vorgenommen und keine neuartige weiterreichende Aufhöhung.

Daher wird für die in diesem Zusammenhang stehenden zusätzlich im Rahmen der 4. Änderung des B.-Plans möglichen erweiterten Aufschüttung kein neuer Ausgleichsbedarf zugeordnet.

## **7. Beschluss über die Begründung**

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat die Begründung in der Sitzung am .....gebilligt.

Kappeln, den .....

.....  
(Stoll) Bürgermeister