

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: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Fassung vom: 12.09.2023



Stadt Kappeln  
Reeperbahn 2  
24376 Kappeln

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

Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH  
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 6</b>	
<b>2.2</b>	<b>Planerarbeitung, Gutachten 7</b>	
<b>3</b>	<b>Alternativenprüfung .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>9</b>
<b>4.1</b>	<b>Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 9</b>	
4.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021).....	10
4.1.2	Regionalplan für den Planungsraum V (2002).....	10
4.1.3	Länderübergreifender (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (2021) .....	11
4.1.3.1	Hochwasserrisikomanagement .....	11
4.1.3.2	Klimawandel und -anpassung.....	11
4.1.4	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (2020) .....	11
<b>4.2</b>	<b>Andere rechtliche beachtliche Tatbestände 12</b>	
4.2.1	Flächennutzungsplan.....	12
4.2.2	Geltendes Planrecht .....	13
4.2.3	Umweltverträglichkeitsvorprüfung / Umweltprüfung .....	13
4.2.4	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete .....	14
4.2.5	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope .....	14
4.2.6	Waldflächen .....	15
4.2.7	Weitere Schutzgebiete .....	15
4.2.8	Artenschutz .....	16
4.2.9	Baumschutzsatzung.....	17
4.2.10	Denkmalschutz/ Archäologie .....	17
4.2.11	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel .....	17
<b>4.3</b>	<b>Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen 17</b>	
4.3.1	Stellplatzsatzung .....	17
<b>5</b>	<b>Angaben zur Lage und zum Bestand .....</b>	<b>17</b>
<b>5.1</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Flächengröße 17</b>	
<b>5.2</b>	<b>Derzeitige Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Änderungsgebiet und Umgebung 18</b>	
<b>5.3</b>	<b>Erschließung des Änderungsgebietes 18</b>	
<b>5.4</b>	<b>Eigentumsverhältnisse 18</b>	
<b>5.5</b>	<b>Boden- und Geländeverhältnisse 18</b>	

---

<b>5.6</b>	<b>Grünbestand/ Landschaftliche Ausgangssituation</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Inhalt der Bebauungsplanänderung / Begründung der Festsetzungen</b>	<b>19</b>
<b>6.1</b>	<b>Bebauungs-, Nutzungs- und Erschließungskonzept</b>	<b>19</b>
<b>6.2</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>19</b>
<b>6.3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise</b>	<b>21</b>
6.3.1	Grundflächenzahl (GRZ)	22
6.3.2	Höhe baulicher Anlagen	22
6.3.3	überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	23
<b>6.4</b>	<b>Waldflächen</b>	<b>24</b>
<b>6.5</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>25</b>
<b>6.6</b>	<b>Erschließung, Verkehrsflächen, Stellplätze und Geh- und Leitungsrechte</b>	<b>25</b>
6.6.1	Erschließung	25
6.6.2	Stellplätze	25
6.6.3	Geh- und Leitungsrechte	25
<b>6.7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>26</b>
6.7.1	Dachgestaltung	26
6.7.2	Fasadengestaltung	27
6.7.3	Einfriedungen	27
6.7.4	Gestaltung von Mülltonnenabstellplätzen	27
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>28</b>
<b>7.1</b>	<b>Oberflächenentwässerung</b>	<b>28</b>
<b>7.2</b>	<b>Löschwasserversorgung</b>	<b>28</b>
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Wasserhaushalt</b>	<b>29</b>
<b>8.1</b>	<b>Anpflanzgebote</b>	<b>29</b>
<b>9</b>	<b>Hinweise</b>	<b>30</b>
<b>10</b>	<b>Etwaige planstörende Bauabsichten</b>	<b>31</b>
<b>11</b>	<b>Änderung bestehender Bebauungspläne</b>	<b>31</b>
<b>12</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>32</b>
<b>12.1</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>32</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

<b>Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021) .....</b>	<b>10</b>
<b>Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan - Planungsraum V (Schleswig-Holstein Nord) .....</b>	<b>10</b>
<b>Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2018 der Stadt Kappeln mit Bereich der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>12</b>
<b>Abbildung 4: Geltender Bebauungsplan mit Geltungsbereich 11. Änderung .....</b>	<b>13</b>
<b>Abbildung 5: Biotopbestandsplan .....</b>	<b>14</b>

## 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 Kappeln 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 dieser Bebauungsplanänderung sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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 Änderungsbereich.

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 \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ durchgeführt.

In der Sitzung am \_\_\_\_ 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 \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ durchgeführt.

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

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

## 2.2 Planerarbeitung, Gutachten

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde das Büro Evers & Partner | Stadtplaner Part-GmbH, 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 (November 2022)
- Gründungsbericht mit Standsicherheitsuntersuchung (Erdbaulabor Gerowski, September 2021)
- Erläuterung zur Ableitung des Regenwassers mit Überprüfung der Wasserhaushaltsbilanz (Waack + Dähn Ingenieurbüro GmbH, Juni 2022)

Hinweis zum Thema lärmtechnische Untersuchung:

Für die Herstellung der südlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße B 203 wurde ein Planfeststellungsverfahren im Jahr 1996 durchgeführt und so die planungsrechtliche Grundlage für den o.g. Straßenbau geschaffen. Zum Zeitpunkt des Planfeststellungsverfahrens war durch den bereits damals rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 für den Bereich der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Wohnnutzung in Form eines reinen Wohngebietes festgesetzt. Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens für die B 203 wurde daher das bestehende Planrecht des Bebauungsplans Nr. 1 berücksichtigt und entsprechend eine Bewertung der durch die Bundesstraße entstehenden Emissionen durchgeführt. Hierbei wurde die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ von 1990 geprüft. Für die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, gelten die gleichen Immissionsgrenzwerte wie für Reine Wohngebiete, wie sie im bestehenden Bebauungsplan bereits zum Zeitpunkt des Planfeststellungsverfahrens festgesetzt waren. Um negative Auswirkungen des Verkehrs auf die zulässige Wohnnutzung im Umfeld der Bundesstraße auszuschließen wurde u.a. entlang des nördlichen Randes der B 203 ein Lärmschutzwall aufgeschüttet. Durch diesen kann eine Lärmbelastung des hier vorliegenden Geltungsbereiches durch die nahegelegene Bundesstraße ausgeschlossen werden. Da die aktuell auf der Bundesstraße auftretenden Verkehrszahlen geringer sind als die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens angenommenen Verkehrsmengen, kann davon ausgegangen werden, dass die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen keine Immissionsgrenzwerte überschreiten. Ergänzende lärmtechnische Untersuchungen im Rahmen des hier vorliegenden Bauleitplanverfahrens sind daher nicht erforderlich.

### **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.

Die Realisierung der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet entspricht dem allgemeinen öffentlichen Interesse. In der Stadt Kappeln besteht ein hoher Druck auf den Wohnungsmarkt und bestehende



Nachfragen können bereits heute nicht vollständig gedeckt werden. Der Neubau weiteren Wohnraums ist somit dringend geboten, um die Versorgung der Bürgerinnen und Bürger zu sichern. Durch die Schaffung von Wohnraum soll die Stadt Kappeln weiterhin als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums gestärkt werden und ein Abwandern verhindert, bzw. Zuzug ermöglicht werden.

Aufgrund der geplanten Realisierung von inklusivem bzw. gefördertem Wohnungsbau wird zudem sichergestellt, dass es sich um eine sozial verantwortliche Realisierung von Wohnraum handelt und nicht um Wohnraum im hochpreisigen Segment für einen kleinen Teil der Bevölkerung.

Die Fläche des Plangebietes war im Rahmen der Siedlungsentwicklung der Stadt Kappeln für die Schaffung von Wohnraum immer schon vorgesehen (mit Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 1 in den 60er Jahren) und eignet sich aus heutiger Perspektive der Siedlungsentwicklung immer noch bzw. erst recht für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Das Plangebiet grenzt heute an bereits bebaute Gebiete an, verfügt über eine bestehende Erschließung und ist somit bereits Teil des bestehenden Siedlungsgefüges. Notwendige Flächenversiegelungen können somit auf ein notwendiges Minimum beschränkt werden. Ein Ausweichen auf bisher unbebaute Flächen im Außenbereich widerspricht dem Planungsgrundsatz Innen- vor Außenentwicklung und stellt aus ökologischer Perspektive keine sinnvolle Alternative dar.

Im übrigen Stadtgebiet Kappeln stehen zudem keine alternativen Flächen mit ähnlichen Voraussetzungen (Größe, vorhandene Erschließung, angrenzende Infrastruktur, Zentrumsnähe etc.) zur Verfügung bzw. befinden sich keine im Eigentum der Stadt Kappeln bzw. der beiden Vorhabenträger. Ein Erwerb alternativer Flächen kann zudem nicht wirtschaftlich abgebildet werden. Für die Realisierung der geplanten Bebauung kommen somit keine Alternativstandorte 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.

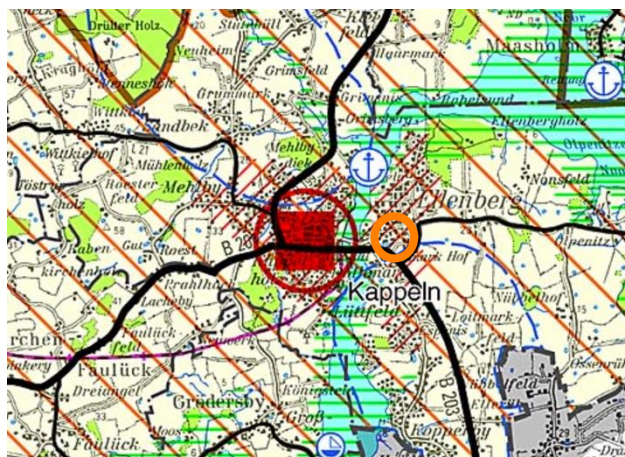


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan - Planungsraum V (Schleswig-Holstein Nord)

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 worden, 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 Kappeln folgende Inhalte dar:

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

Die Inhalte der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung 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 Kappeln 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).

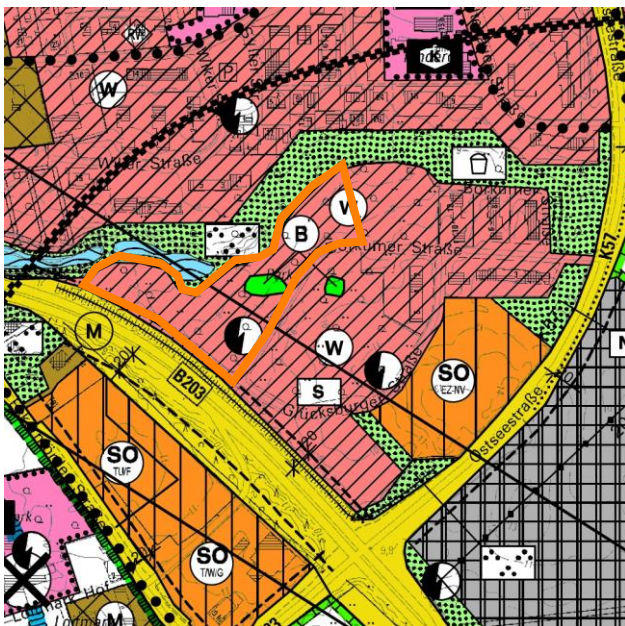


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2018 der Stadt Kappeln mit Bereich der Bebauungsplanänderung

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Kappeln 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

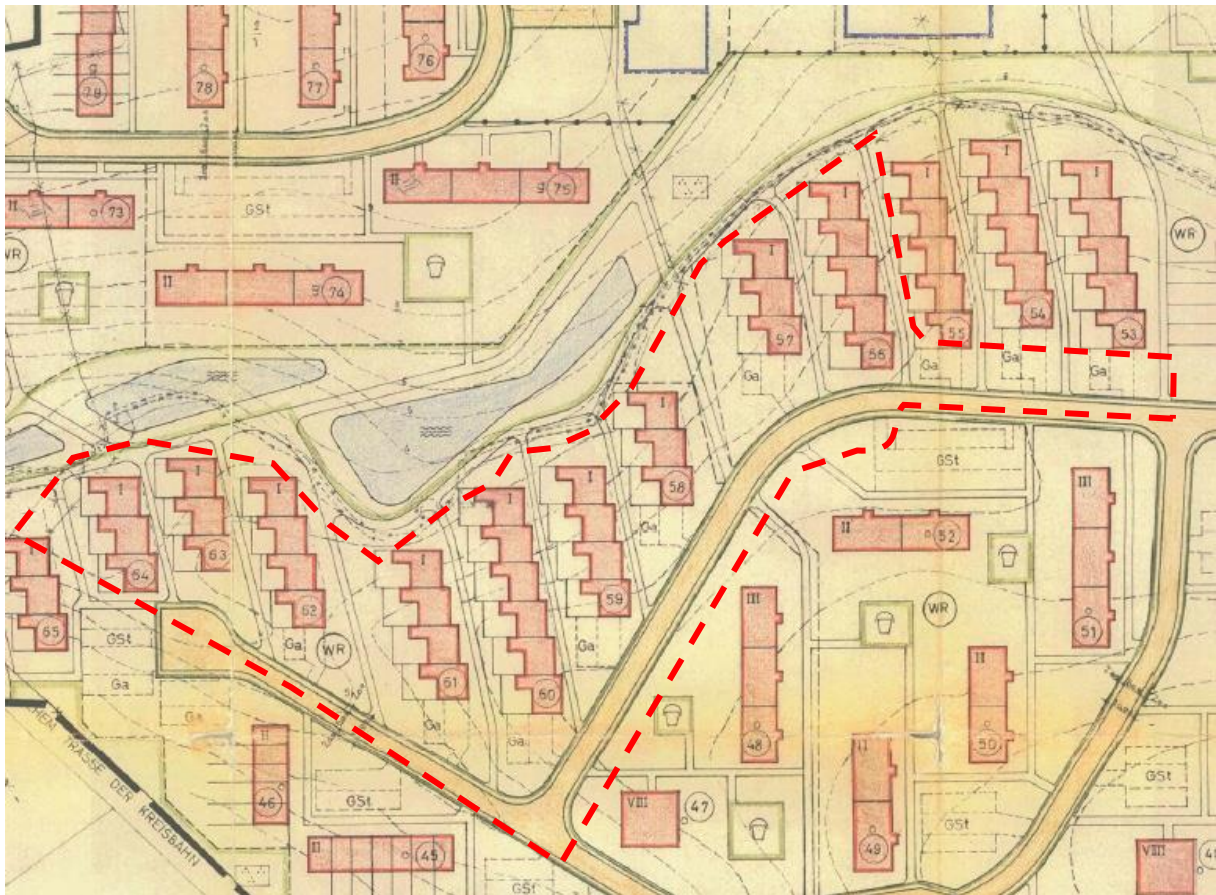


Abbildung 4: Geltender Bebauungsplan mit Geltungsbereich 11. Änderung

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.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Biotopkartierung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Plangebiet nahezu vollständig von unterschiedlichen schützenswerten Biotopen geprägt ist. Gesetzlich geschützte Biotope stehen gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter Schutz und sind entsprechend zu erhalten. Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann jedoch von den Verboten des Abs. 2 (Verbotstatbestände in Bezug auf den Biotopschutz) auf Antrag eine Ausnahme bzw. Befreiung zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.



Abbildung 5: Biotopbestandsplan

Um die Umsetzung der vorliegenden Planung zu ermöglichen wurde der Umgang mit den geschützten Biotopen zwischen Bauherren, plangebender Gemeinde und der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt. Davon ausgehend wurde ein Antrag auf Zulassung einer Befreiung des Verbotes der Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG gestellt und eine plangebietsexterne Kompensation der Biotopflächen abgestimmt. Der Ausgleich der betroffenen Flächen erfolgt demnach über den Ankauf von Ökopunkten im Kreis Rendsburg-Eckernförde (Az.: 67.20.35-Fleckeby-2, 6.638 Ökopunkte) sowie im Kreis Schleswig-Flensburg (Az.:

661.4.03.038.2019.00, Hasselberg, 7.362 Ökopunkte). Der Ausgleich des betroffenen, ebenfalls betroffenen Kleingewässers erfolgt über den Ankauf von Ökopunkten in der Gemeinde Saustrup (Flurstück 67/1 Flur 3, 220 Punkte) sowie im Kreis Schleswig-Flensburg (Az.: 661.4.03.011.2021.00, 238 Punkte).

Die zuständige untere Naturschutzbehörde hat die Genehmigung des Ausnahmeantrages am 20.02.2023 in Aussicht gestellt, wodurch das Thema auf Ebene des Bauleitplanes abgeschlossen ist. Die finale Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung.

#### **4.2.6 Waldflächen**

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB ist von der zuständigen unteren Forstbehörde Flensburg eine Stellungnahme eingegangen mit dem Hinweis, dass südlich der Borkumer Straße und somit südlich des Plangebietes baumbestandene Flächen vorhanden sind, welche als Wald einzustufen sind. Gemäß § 24 Landeswaldgesetz ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern verboten Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB innerhalb eines 30m-Waldabstandes durchzuführen. Im Sinne des Walderhaltes wurde daher die Anpassung der Planung und die Reduzierung der festgesetzten Baufenster gefordert. Da das vollständige Einhalten der 30m-Waldabstandsflächen dazu geführt hätte, dass die Bebauung zu Wohnzwecken nicht umgesetzt werden könnte, wurde im Zuge einer Abstimmung zwischen Bauherren, plangebender Gemeinde und der zuständigen Forstbehörde, die Anpassung der Planung (Rücknahme der Baugrenzen unter Berücksichtigung des Waldabstandes) abgestimmt sowie die teilweise Umwandlung der angrenzenden Waldflächen in Aussicht gestellt. Hierzu wurde ein entsprechender Antrag an die untere Forstbehörde gestellt und um Waldumwandlung von etwa 0,18 ha Waldfläche in Verbindung mit einer plangebietsexternen Aufforstung im Sinne einer Kompensation gebeten. Die Forstbehörde hat hierzu eine Genehmigung am 30.03.2023 in Aussicht gestellt, wodurch das Thema Walderhalt auf Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet wurde. Die tatsächliche Genehmigung des Antrages erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Die plangebietsexterne Aufforstung soll demnach durch die Forstbetriebsgemeinschaft Wikingerland in der Gemeinde Borgwedel auf etwa 0,36 ha erfolgen.

Um das Kompensationserfordernis möglichst gering zu halten, wurden die festgesetzten Baugrenzen dennoch in Teilen reduziert (*siehe hierzu Kap. 6.3.3*) und so ein Kompromiss zwischen den Belangen des Waldschutzes und der Umsetzung der vorliegenden Planung gefunden. Aus dem zukünftig angestrebten Verlauf der Waldgrenze ergeben sich zudem weiterhin Waldabstandsflächen nach § 24 Landeswaldgesetz, die bei der überbaubaren Grundstücksfläche einzuhalten sind (*siehe hierzu Kap. 6.3.3*). Um der angestrebten Waldumwandlung auch im Bebauungsplan Rechnung zu tragen, wurde der Geltungsbereich nach Süden um die aktuell mit waldbestandenen Flächen erweitert, diese wurden jedoch in Anbetracht der in Aussicht gestellten Umwandlung als private Grünfläche festgesetzt (*siehe Kap. 6.4*).

#### **4.2.7 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.

#### 4.2.8 Artenschutz

Obwohl das vorliegende Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und demnach die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung entfällt, gelten die Vorschriften des Artenschutzes uneingeschränkt. Um die Belange des Artenschutzes sachgerecht abzarbeiten, wurde daher im Zuge des Verfahrens eine Erfassung der artenschutzrechtlich relevanten Arten durchgeführt.

Gemäß Fachgutachten und der naturräumlichen Gegebenheiten können im Plangebiet insbesondere Fledermäuse und Vögel betroffen sein. Um möglicherweise vorhandene Arten zu erfassen, wurden mehrere Begehungen durchgeführt, darüber hinaus wurde eine Potenzialanalyse für weitere Arten durchgeführt.

##### Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet ist im Vergleich zu anderen untersuchten Gebieten in Schleswig-Holstein als ein unterdurchschnittlich arten- und individuenreicher Fledermauslebensraum zu charakterisieren. Das Plangebiet besitzt kein Potenzial für Fledermausquartiere wie bspw. Höhlen und Spalten in Gebäuden oder Bäumen. Auch wurden hier keine Jagdhabitats oder bedeutende Flugstraßen ermittelt. Insgesamt war die Aktivitätendichte niedrig. Es ergeben sich durch die Planung somit keine erheblichen Beeinträchtigungen der vorkommenden Fledermausfauna. Ausgleichs- oder Vermeidungsmaßnahmen sind diesbezüglich nicht notwendig.

##### Brutvögel

Während der Begehungen zur Ermittlung des Artenspektrums der vorkommenden Brutvögel wurden 19 Arten ermittelt. Davon bestehen von 10 Arten Brutreviere im Untersuchungsgebiet (Plangebiet mit näherem Umfeld), acht Arten kamen nur als Nahrungsgast im Untersuchungsgebiet vor. Im Plangebiet selbst sowie im näheren Umfeld bestehen keine Brutreviere von nach der Roten Liste Schleswig-Holsteins gefährdeten Vogelarten. Gebäudebrüter kommen im Plangebiet selbst nicht vor. Fortpflanzungsstätten von bodenbrütenden Arten wurden im Plangebiet nicht festgestellt und sind bei der hohen Nutzung der Grünfläche durch Spaziergänge (mit Hunden) auch nicht zu erwarten. Im näheren Umfeld kommen die „stadttypischen Arten“ vor.

Durch die notwendig werdenden Fällungen von Bäumen im Plangebiet kommt es zu keinem Verlust von Nistmöglichkeiten für höhlenbrütende Vogelarten. Der anzunehmende Verlust von freibrütenden Vogelarten (Amsel) kann durch diese Arten im näheren Umfeld ausreichend kompensiert werden. Mit Störungen ist bei den sämtlich zudem relativ wenig störempfindlichen Arten, die deshalb auch im Siedlungsbereich bzw. dessen Umfeld vorkommen können, nicht zu rechnen.

Um Tötungen oder Verletzungen von Vögeln zu verhindern, müssen die möglicherweise notwendig werdenden Fällungen/ Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit (somit vom 01.10. bis 28.02.) durchgeführt werden oder es muss ein aktueller Besatz vor Beginn der Maßnahmen ausgeschlossen werden.

##### Amphibien sowie weitere artenschutzrelevante Arten

Während der Brutrevierkartierungen sowie nächtlichen Detektorbegehungen wurden keine Amphibienrufe im Bereich der beiden nördlich an das Plangebiet grenzenden Gewässer (Regenrückhaltebecken) festgestellt. Auch ist das Potenzial als Laichgewässer bei hohem Vogelbesatz der Gewässer durch Stockenten als gering anzusehen.



Hinweise für einen Besatz von Bäumen durch artenschutzrechtlich relevante, xylobionte Käferarten wurden nicht festgestellt. Das Plangebiet besitzt kein Potenzial für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten.

Abschließend kann festgehalten werden, dass keine Ausgleichsmaßnahmen in Form der Anbringung von Fledermaus- oder Vogelkästen erforderlich sind.

#### **4.2.9 Baumschutzsatzung**

Eine Baumschutzsatzung für die Stadt Kappeln existiert nicht.

#### **4.2.10 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.

#### **4.2.11 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**

Mit Bekanntmachung am 4. Oktober 2022 ist die am 28. September 2022 beschlossene Stellplatzsatzung der Stadt Kappeln in Kraft getreten. Die Vorgaben der gültigen Stellplatzsatzung sind somit für die hier vorliegende Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen. Die Einhaltung der Stellplatzsatzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Gemäß städtebaulichem Konzept sind ausreichend Flächen zur Unterbringung der geforderten Stellplatzanzahl auf den privaten Grundstückflächen vorhanden.

## **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 nordöstlich der Straßenverkehrsfläche der B 203.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile der Flurstücke 199/5, 212, 217 und 218 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 Änderungsbe-  
reich) (offene Wiesenflächen)

Im Süden: durch das Flurstück 199/5 (teilw. enthalten) 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 Änderungsbereich weist eine Gesamtfläche von rund 2,08 ha auf.

## **5.2 Derzeitige Bauungs- 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 mehrgeschos-  
siger Zeilenbauweise und Einfamilienhäusern. Östlich des Plangebietes schließt ebenfalls eine Wohn-  
bebauung in Form von Reihenhäusern an. Südöstlich der Borkumer Straße, durch welche das Plange-  
biet teilweise begrenzt wird, schließt sich eine kleinräumige mit Bäumen bestandene Fläche (aktuell  
Waldfläche), sowie ein großmaßstäblicher Nahversorger mit vorgelagerter Stellplatzfläche an. Südwest-  
lich der Glücksburger Straße, welche ebenfalls den Änderungsbereich begrenzt, verläuft die Bundes-  
straße 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 der Bebauungsplanänderung 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 An-  
bindung 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. Südöstlich der Borkumer Straße schließt sich eine kleinräumige mit Bäumen bestandene Fläche (aktuell Waldfläche) an. Der Umgang mit diesen inklusive Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen bzw. ein Ausgleich wurde 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, ebenso wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, wenn es sich hierbei um Ferienwohnungen handelt.

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 Wohnergänzungsnutzungen 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 verkehrsparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt.

Um das abgestimmte städtebauliche Konzept planungsrechtlich abzusichern und um Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden in der Bebauungsplanänderung 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 und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sofern sie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind, 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 sowie Ferienwohnungen* bieten temporäre Formen der Unterbringung an, tragen allerdings wenig zu stabilen und weitgehend konstanten Nachbarschaften im Quartier bei. Mit der Ansiedelung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben in Form von Ferienwohnungen, 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 und Ferienwohnungen 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 Bebauungsstruktur 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 Bebauungskonzeptes 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.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde per Stellungnahme darauf hingewiesen, dass zur Versorgung des Gebietes ggf. die Errichtung einer Trafostation erforderlich wird. Anders als in der Stellungnahme gefordert, soll hierfür keine (Flächen-)Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen. Stattdessen wird darauf hingewiesen, dass Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, zu denen auch Trafostationen gehören, in allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden können. § 14 Abs. 2 BauNVO regelt hierzu folgendes: *„Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.“*

### **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 Fahrbahnoberkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der straßenzugeordneten 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, welches auch den einzuhaltenden Waldabstand berücksichtigt, wodurch die Bebaubarkeit des Plangebietes im Süden stark eingeschränkt ist, und zur besseren Ausnutzung des unförmig geschnittenen Plangebietes liegen die Flächen aber in einigen Bereichen des Plangebietes teilweise auf öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen. 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 Änderungsbereichsgrenze. 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 auf den sich gemäß LWaldG einzuhaltenden 30m-Waldabstand regieren sowie 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 Änderungsbereich 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 trotz allem 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 Änderungsbereich festgesetzt, um das abgestimmte städtebauliche Konzept planungsrechtlich abzusichern und eine wirtschaftlich tragfähige Planung der angedachten Wohnheime in diesem Bereich zu ermöglichen.

Durch die südlich der Borkumer Straße gelegene Waldfläche ergeben sich sowohl im Bestand als auch nach der angestrebten teilweisen Waldumwandlung (*siehe hierzu Kap. 4.2.6*) Waldabstandsflächen gem. § 24 Landeswaldgesetz, die von einer hochbaulichen Bebauung freizuhalten sind. Eine entsprechende Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Waldabstandsfläche wurde zeichnerisch im Bebauungsplan in einer Tiefe von 30 m festgesetzt. Hierbei wurde der angestrebte zukünftige Verlauf des Waldrandes als Bezugslinie für die Waldabstandsfläche angesetzt.

## **6.4 Waldflächen**

Im südöstlichen Randbereich des Änderungsgebietes, südlich der Borkumer Straße befinden sich mit waldbestandene Flächen. Für diese wird eine teilweise Umwandlung und Rodung angestrebt und wurde bereits mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt. Um den Umfang der Rodungsmaßnahmen so gering wie möglich zu halten, wurde ausgehend vom angestrebten städtebaulichen Konzept und den daraus resultierten festgesetzten Baufenstern ermittelt, welche Waldflächen erhalten und welche gerodet werden müssen. Die verbliebenen Waldflächen wurden als solche in der Bebauungsplanänderung festgesetzt.



## **6.5 Grünflächen**

Die im Änderungsbereich enthaltene Fläche südlich der Borkumer Straße, die aktuell noch mit Wald bestanden ist, soll im Zuge der Planrealisierung teilweise gerodet werden. Die zukünftig gerodete Teilfläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Erholungsfläche“ festgesetzt. Die Fläche befindet sich in Privateigentum und soll auch zukünftig nicht pauschal der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, daher wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Zweckbestimmung trägt einer möglichen Nutzung durch die Anlieger Rechnung. Zudem wird durch die Festsetzung einer Grünfläche verdeutlicht, dass es sich bei der Fläche trotz angestrebter Waldumwandlung auch zukünftig um eine naturnahe Freifläche handeln wird.

In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde wird zudem die Möglichkeit eröffnet in diesem Bereich Einzelbäume auch zukünftig zu bewahren, sofern von diesen keine „Waldwirkung“ mit zugehörigen Abstandsflächen ausgeht. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen (siehe hierzu Kap. 9).

## **6.6 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. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet zu diesen Themen konkretisierende Festsetzungen.

### **6.6.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird von Süden über die von Nordosten nach Westen verlaufenden Straßen Borkumer Straße und Glücksburger Straße erschlossen. Die Straßen werden hierbei anteilig in den Änderungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und bestandskonform 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.

### **6.6.2 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 Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches 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.

### **6.6.3 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

freizuhaltenden 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 die Bebauungsplanänderung 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)

## 6.7 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 der Bebauungsplanänderung 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.

### 6.7.1 Dachgestaltung

Zur weiteren Konkretisierung der städtebaulichen Kubaturen wird in der Bebauungsplanänderung 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)

### 6.7.2 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 in der Bebauungsplanänderung 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 rot bis rotbraunem, braunem, gelben oder hellgrauem Ziegelmauerwerk zulässig.*

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

### 6.7.3 Einfriedungen

Um das Planungsziel eines als durchgrünt wahrzunehmenden Plangebiets nicht durch Einfriedungen aus anderen Materialien zu gefährden, wird in der Bebauungsplanänderung 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. Eingangspforten und Zufahrtstore dürfen 1,2 m Höhe nicht überschreiten.“* (Textliche Festsetzung Nr. 7.4)

### 6.7.4 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 oberirdische Mülltonnenabstellplätze daher in Gebäudeteile einbezogen oder aber eingehaust werden. Die Bebauungsplanänderung setzt folgendes fest:

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

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 7.5 verhindert nicht die Realisierung von Unterflurmüllsystemen. Diese werden inzwischen häufig realisiert um zentrale Müllsammelstellen zu schaffen und so eine ortsbildverträgliche Form der Müllentsorgung zu schaffen. Diese wäre somit im Plangebiet ebenfalls möglich.

## 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.

### 7.2 Löschwasserversorgung

Bei der Planrealisierung ist eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser sicherzustellen. Demnach gilt die Musterrichtlinie über die Flächen für die Feuerwehr, bei der Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W 405 des DVWG zu berücksichtigen. Die Anforderung der Löschwassermenge ist mit der bestehenden Versorgung abzugleichen und ggf. nachzubessern. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten. Hierbei soll die Entfernung zwischen der ersten Entnahmestelle und dem jeweiligen Gebäude an der Straßenkante nicht mehr als 75 m betragen.

## 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 in der Bebauungsplanänderung 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.

Um einen Beitrag zum Insektenschutz und Arterhalt zu leisten, wird zudem eine ergänzende textliche Festsetzung zur Ausgestaltung von Außenleuchten aufgenommen.

*„Im Plangebiet sind für Außenleuchten ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekof-ferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (<3.000 Kelvin) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten.“* (Textliche Festsetzung Nr. 5.3)

### 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

---

### Erhalt von Einzelbäumen

Im Bereich der privaten Grünfläche können in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde im Zuge der Waldumwandlung Einzelbäume erhalten werden, sofern hierdurch keine waldähnlichen Wirkungen entstehen oder einzuhaltende Waldabstandsflächen ausgelöst werden.

### Artenschutz

Um Tötungen oder Verletzungen von Vögeln zu verhindern, sind Fällarbeiten außerhalb der Brutzeit (somit vom 01.10. – 28.2.) durchzuführen oder ein Besatz vor Beginn der Maßnahmen ausgeschlossen werden.

### 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Lagerung von Bodenaushub aber einer Menge von 30 m<sup>3</sup> über die Baumaßnahmen hinaus bzw. die Einbringung an anderer Stelle ist genehmigungsbedürft.

#### 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 20.803 m<sup>2</sup> (2,08 ha) groß. Die einzelnen Flächen teilen sich wie folgt auf:

Allgemeine Wohngebiet:	14.606 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	3.678 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche:	2.519,8 m <sup>2</sup>