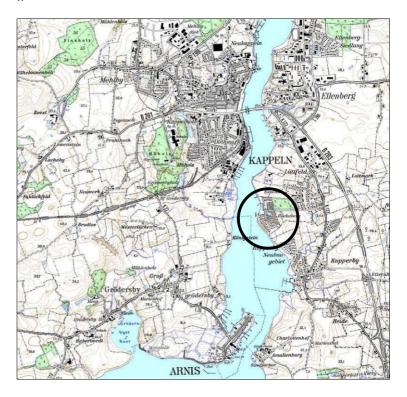
STADT KAPPELN

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 35

"VORM DEICH / HINTERM DEICH"



Begründung

Juni 2012

AG PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81 Alter Markt 12 | 18055 Rostock Fon 0381.375678.0 | Fax 0381.375678.20 post@ac-planergruppe.de www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Martin Stepany Dipl.-Ing. Torsten Schibisch Dipl.-Ing. Evelyn Peters

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Planungserfordernis	4
3	Übergeordnete Planungsgrundlagen	5
3.3. 3.4.	Landesentwicklungsplan Regionalplan Landschaftsrahmenplan Flächennutzungsplan Landschaftsplan	5 6 6
4	Bestandsbeschreibung / derzeitige Nutzung	8
5	Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung	10
5.1. 5.2.	Grundlagen für die konzeptionelle Neuausrichtung Eignungsprüfung des Konzeptes	10 14
6	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	19
6.3. 6.4. 6.5.	Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung Überbaubare Grundstücksfläche Nebenanlagen Zahl der Vollgeschosse Höhe baulicher Anlagen	19 20 20 20 20
7	Begründung der grünordnerischen Festsetzungen	21
	Öffentliche Grünfläche Erhalt von Gehölzen	21 21
8	Erschließung, Verkehr	21
8.1. 8.2. 8.3.	Straßenverkehrsflächen Stellplätze Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	21 22 22
9	Ver- und Entsorgung	22
9.2. 9.3. 9.4. 9.5. 9.6.	Frischwasserversorgung Schmutzwasserentsorgung Oberflächenentwässerung Stromversorgung Telekommunikation Abfallbeseitigung Brandschutz	23 23 23 23 23 23
10	Prüfung der FFH-Verträglichkeit	23
10.2. 10.3. 10.4.	FFH-Vorprüfung Lage der FFH-Gebiete Erhaltungsziele Prognose zu erwartender Beeinträchtigungen Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens	23 24 24 25 26
11	Umweltbericht	27
11.2. 11.3. 11.4. 11.5.	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit Schutzgut Tiere und Pflanzen Schutzgut Boden Schutzgut Wasser Schutzgut Klima und Luft Schutzgut Landschaft	30 31 33 33 34

11.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	35
1.8. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	35
11.9. Kenntnis- und Prognoselücken	35
1.10. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen	
Auswirkungen	36
1.11. Zusammenfassung	36
2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	37
2.1. Schutzgut Boden	38
3 Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke	39
3.1. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	39
3.2. Hochwasserschutz	39
3.3. Wasserrechtliche Hinweise	40
13.4 Waldahstand	41

Juni 2012 Begründung

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Ortsteil Kopperby der Stadt Kappeln am östlichen Schleiufer in ca. 1,5 km Luftlinie von Kappelns Stadtzentrum.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke 39/2 und 38/7 der Flur 5 Gemarkung Loitmark
- im Osten durch die Flurstücke 37/69, 37/208 (Straße "Zum Rückeberg") und 48/1 der Flur 5 Gemarkung Loitmark
- im Süden durch die Flurstücke 171/13 (Fußweg nach Süden) und 1/5 der Flur 1 Gemarkung Kopperby und
- im Westen durch die Flurstücke 88 (die Schlei) und 56/197, 56/152 und 37/179.

Neu in den Plangeltungsbereich einbezogen wurden die Flurstücke 56/36, 56/37, 56/209, 56/210, 93, 94 und der westliche Abschnitt von 56/198 (Straße Hinterm Deich).

Der Plangeltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 9,6 ha.

2 Planungserfordernis

Die Stadt Kappeln möchte das Wochenendhausgebiet Rückeberg, das mit dem Bebauungsplan Nr. 35 "Vorm Deich / Hinterm Deich" überzogen ist (festgesetzt als Sondergebiet "Wochenendhausgebiet"), eingeschränkt auch dem dauerhaften Wohnen (Ferien- und Dauerwohnsitz) öffnen und die maximal zulässige Grundfläche der Hauptnutzungen maßvoll erhöhen. Mit dieser Zielsetzung sollen de facto bereits vorhandene bauliche Nutzungen planungsrechtlich abgesichert und absehbaren weiteren Wünschen nach einer auf Dauer angelegten Wohnnutzung der bisherigen Wochenendhäuser entsprochen werden. Durch eine deutliche Begrenzung der Wohnflächengröße soll das Dauerwohnen aber nur für einen eingeschränkten Personenkreis attraktiv sein. Dadurch sollen der Schutz der Wochenendhausnutzungen und somit auch die Mischung beider Wohnformen sichergestellt werden. Die notwendige Wandlung des Gebietscharakters im Rahmen eines öffentlich geführten Bauleitplanverfahrens soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Der Bebauungsplan Nr. 35 wurde 1998 für das Wochenendhausgebiet neu aufgestellt, nachdem die 3 Vorgänger-B-Pläne als rechtlich unwirksam festgestellt und aufgehoben wurden. Dabei blieb ein Teilbereich (Hinterm Deich 28 - 38 sowie der nordwestliche Abschnitt der Straße Hinterm Deich) außerhalb des Plangeltungsbereichs. Dieser Teilbereich (damaliger B-Plan Nr. 4) war mit einem höheren Maß der baulichen Nutzung belegt als die anderen Abschnitte. Um das Plangebiet städtebaulich sinnvoll abzugrenzen, wurden diese Grundstücke, die im Fläche-

nnutzungsplan als Sondergebiet Wochenendhausgebiet dargestellt werden und sich im direkten Siedlungszusammenhang mit dem bestehenden Wochenendhausgebiet befinden, in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln derzeit als "Sondergebiet Wochenendhausgebiet" dargestellt. Parallel zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wird daher die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, ein Sonstiges Sondergebiet "Wohnen und Erholung" für den Gesamtbereich auszuweisen, erforderlich.

Die Stadtvertretung von Kappeln hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 am 06.02.2008 beschlossen.

3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1. Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan (2010) ist Kappeln als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt. In verkehrlicher Hinsicht werden die Bundesstraßen B 199, B 201 und B 203 dargestellt.

Der Plangeltungsbereich liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung, die Schlei wird als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt.

In den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung bezogen auf die Infrastruktur für Tourismus und Erholung wird ausgeführt, dass Wochenendhäuser einem zeitlich begrenzten Aufenthalt zur Naherholung dienen.

Durch die Größenbegrenzung auf maximal 70 m² für die Grundfläche sowie maximal 80 m² für die Geschossfläche soll erreicht werden, dass die Wochenendhäuser nicht als Erst- oder Dauerwohnsitz genutzt werden.

Eine mögliche Umwandlung von Wochenendhausgebieten in Dauerwohnnutzungen wird an das Vorhandensein städtebaulich tragfähiger Strukturen und integrierter Lagen geknüpft. Die Doppelnutzung "Dauer- und Wochenendwohnen" in Form von Sondergebieten ist nur bei gewachsenen - erkennbar verträglichen - Nutzungsstrukturen möglich.

3.2. Regionalplan

Im Regionalplan (Planungsraum V, 2002) liegt der Plangeltungsbereich außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes Kappeln und in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Die Schlei und ihre Uferbereiche werden als Gebiet mit

besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. Der Regionalplan weist darauf hin, dass der Bereich der Schlei (NATURA 2000-Gebiete) wegen seiner hohen landschaftlichen Sensibilität, der vorhandenen und in Aussicht genommenen Schutzgebietsausweisungen nach nationalen und internationalen Kriterien der Zurückhaltung und besonderer Sorgfalt bei Maßnahmen, die das Landschaftsbild und das Erholungspotential erheblich beeinträchtigen könnten, bedarf.

3.3. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (2002) stellt die Lage des Plangebietes im Wasserschongebiet dar. Der Plangeltungsbereich ist zudem Teil eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung.

Die Niederung südlich des Plangebietes sowie Salzwiesen werden als Teil des Biotopverbundsystems dargestellt. Die Schlei und ihre Uferbereich sind als Europäisches Vogelschutzgebiet sowie FFH-Gebiet dargestellt.

Der Raum südlich und nordwestlich vom Geltungsbereich des B-Plangebietes ist als Landschaftsschutzgebiet "Kopperby / Olpenitz" ausgewiesen.

Das Schleiufer wird als wichtige Verbundachse bezeichnet, als Entwicklungsziel wird formuliert: Erhalt und Entwicklung naturnaher und halbnatürlicher Biotope der Verlandungszone im Abschnitt zwischen Arnis und Kappeln.

3.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Plangeltungsbereich als Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" dar. Im zentralen Bereich befindet sich eine Grünfläche mit einem als Wasserfläche dargestellten Kleingewässer.

Am Schleiufer wird ein Hafenbecken dargestellt.

Der Plangeltungsbereich befindet sich zu großen Teilen im Überschwemmungsgebiet.

Der Flächennutzungsplan stellt einen 50 m breiten Gewässerschutzstreifen dar, der allerdings nach geltendem Naturschutzrecht innerhalb bebauter Ortslagen außer Kraft gesetzt ist.

Das Plangebiet ist rundum von einem Landschaftsschutzgebiet umgeben, darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung Biotope, die im Flächennutzungsplan ebenfalls dargestellt werden.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die die Fläche des Geltungsbereiches als Sonstiges Sondergebiet "Wohnen und Erholung" darstellt.

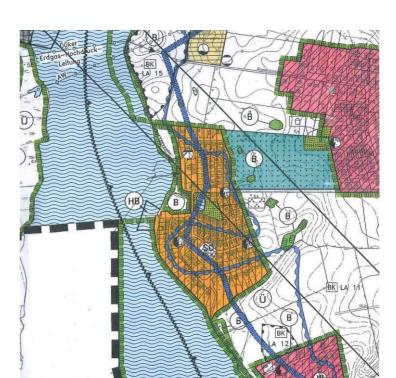
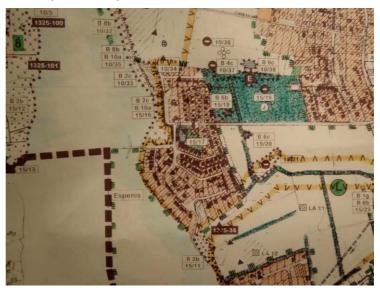


Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

3.5. Landschaftsplan

Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Kappeln - Entwicklung

Der Landschaftsplan stellt als Bestand im Plangeltungsbereich Siedlungsfläche dar. Rund um das Plangebiet befinden sich einige gesetzlich geschützte Biotope: entlang der Schlei Weiden-Ufergebüsche, Röhrichtflächen sowie Salzwiesenbereiche, östlich des Plangebietes einige Kleingewässer. Darüber hinaus wird das Landschaftsschutzgebiet dargestellt.



Im Entwicklungsplan werden die gesetzlich geschützten Biotope dargestellt, das Landschaftsschutzgebiet sowie die Eignungsflächen für den Biotopverbund. Dazu gehören die Uferbereiche der Schlei sowie die Niederung südlich des Plangeltungsbereichs.

4 Bestandsbeschreibung / derzeitige Nutzung

Das Wochenendhausgebiet am Rückeberg ist eine über einen langen Zeitraum gewachsene Siedlung und bildet einen eigenen bebauten Bereich aus, der von den benachbarten Siedlungsteilen Lüttfeld und Kopperby räumlich getrennt ist. Um die Siedlung herum dominiert der freie Landschaftsraum mit weiten Ausblicken in die Umgebung und auf die Schlei. In östlicher Richtung, nördlich der Erschließungsstraße "Zum Rückeberg" liegt ein Waldstück.



Abb.: Wochenendhäuser an der Schlei

Der bebaute Bereich besteht aus ca. 150 Grundstücken, die mit eingeschossigen, kleinmaßstäblichen Wochenendhäusern fast vollständig bebaut sind. Drei öffentliche Grünflächen und ein kleines Gewässer strukturieren die Ansiedlung und im Verbund mit den vielen Ausblicken auf die Schlei erhält das Gebiet einen eigenen unverwechselbaren Charakter.

Die Grundstücke werden über Straßen mit Breiten zumeist zwischen 4 und 6 Metern erschlossen. Bis auf die Privatstraße "Vorm Deich" sind alle Straßen asphaltiert bzw. gepflastert sowie im Zweirichtungsverkehr befahrbar. Die Straßen besitzen im Plangeltungsbereich z.T. abgesetzte Gehwege und sind als Tempo-30-Bereiche festgesetzt. In mehreren Abschnitten befinden sich öffentliche Parkplätze, so dass auch für Besucher Parkplatzraum zur Verfügung steht.

Augenfällig sind einige homogen gestaltete Bereiche, so befinden sich entlang des Lerchenwegs und des nördlichen Abschnittes der Kiebitzhöhe überwiegend so genannte "Nur-Dach-Häuser" und an der Straße Rückeberg-Nord zumeist kleine Flachdach-Bungalows. An den anderen Straßen stehen Gebäude mit unterschiedlich geneigten Dächern.





Abb. oben: "Nur-Dach-Häuser"; Abb. unten: Flachdach-Bungalows

Im nordwestlichen Bereich (Hinterm Deich 30-38) befinden sich 3 unbebaute Grundstücke und ein Grundstück mit einem zweigeschossigen Wohngebäude und einer deutlich höheren Grundfläche als die benachbarten Gebäude.

Die technische Infrastruktur für das Gebiet ist ausreichend bemessen, so liegen unter den Straßen Strom- und Telefonleitungen sowie Frisch- und Abwasserkanäle, zudem wurde im Jahr 2009 die Pumpstation "Hinterm Deich" erneuert. Die Müllabfuhr erfolgt dezentral von den Grundstücken.



Abb.: Niederung im Süden des Plangeltungsbereichs

Die südliche Grenze des Plangebietes wird gebildet durch ein Biotop in Form einer Niederung. Außerhalb des Plangeltungsbereichs - in westlicher Verlängerung der Straße Vorm Deich - befindet sich eine private Steganlage, die es ermöglicht, Bootssport auf der Schlei zu betreiben.

5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist es, neben der bisherigen Festsetzung als Wochenendhausgebiet auch dauerhaftes Wohnen (Dauerwohnsitz und Ferienwohnen) zu ermöglichen, unter Wahrung des kleinmaßstäblichen Bebauungscharakters mit kleinen Einzelhäusern. Damit soll dem vielfach geäußerten Wunsch nach dauerhaftem Wohnen im Plangebiet entsprochen werden.

Ein Einstieg jedoch in ein "echtes" Wohngebiet soll durch geeignete Festsetzungen verhindert werden. Der vollständigen Umwandlung eines Wochenendhausgebietes in ein Gebiet mit Dauerwohnnutzungen stehen landesplanerische Grundsätze entgegen, wie dem Vorhandensein städtebaulich tragfähiger Strukturen und integrierter Lagen.

Die Grundstücke im Plangebiet sind weitestgehend bebaut. Es sollen keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden, lediglich die 6 zur Hälfte schon bebauten Grundstücke im nordwestlichen Abschnitt mit den Erschließungsstraßen (Hinterm Deich und Vorm Deich) werden in den Plangeltungsbereich mit einbezogen, um den städtebaulichen Zusammenhang zu gewährleisten. Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen bleiben erhalten.

5.1. Grundlagen für die konzeptionelle Neuausrichtung

Um die Verträglichkeit einer eingeschränkten Ergänzung des bestehenden Wochenendhausgebietes um den Aspekt des Dauerwohnens einschätzen zu können, müssen verschiedene Aspekte näher untersucht werden (siehe Kapitel 5.2).

Dafür muss die im Gebiet faktisch vorhandene Nutzungsstruktur, also die schon bestehende Mischung aus temporären und dauerhaften Wohnnutzungen, analysiert werden. Diese Analyse basiert auf Hinweisen der Eigentümer bzw. Nutzern (aus mehreren Bürgerversammlungen), aus Ortsbegehungen und Luftbildauswertungen sowie einer Auswertung von Einwohnerlisten und Bauakten.

Bildung von Teilgebieten

In einem ersten Schritt wurde untersucht, ob sich in räumlich abgrenzbaren Teilgebieten bestimmte Nutzungskategorien verfestigt haben. In diesem Fall könnten räumliche Einheiten gebildet werden, die planungsrechtlich klarer einzustufen wären ("vertikale Trennung").

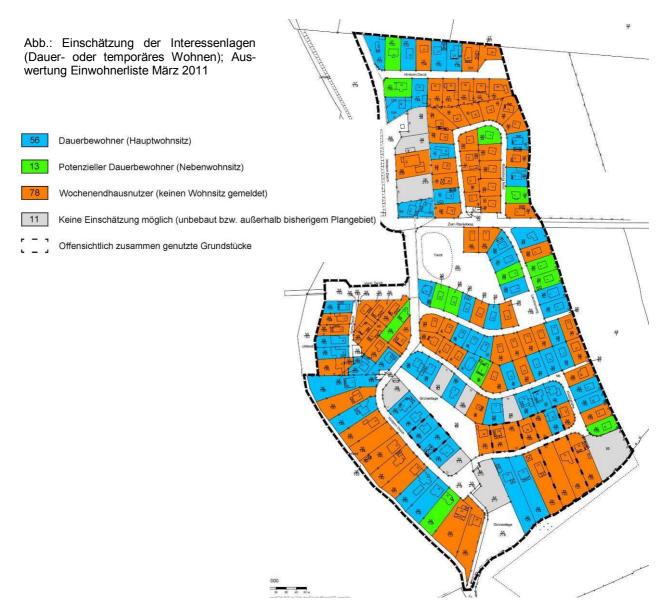
Hierfür wurden die Einwohnerlisten bzw. Meldelisten für das Wochenendhausgebiet ausgewertet, indem die Kategorien Haupt-, Erst- und Nebenwohnsitze sowie keine Meldung auf einer Kartengrundlage dargestellt werden (siehe folgende Abbildung "Einschätzung der Interessenlagen (Dauer- oder temporäres Wohnen)").

Aus der Auswertung der Daten ergibt sich kein eindeutiges Bild, es können keine räumlichen Einheiten gebildet werden, in denen ein Nutzungstypus klar überwiegt. Vielmehr stellt sich ein "Grundstücks-Flickenteppich" aus Dauerbewohnern und Wochenendhausnutzern dar.

Aus den Daten lassen sich unterschiedliche Nutzerinteressen ablesen. Die Eigentümer, die dort mit ihrem Hauptbzw. Nebenwohnsitz gemeldet sind, können als Dauerbzw. als potenzielle Dauerbewohner eingestuft werden, wohingegen die Eigentümer ohne Wohnsitzmeldung eher als Wochenendhausnutzer eingeschätzt werden. Beide Nutzergruppen sind etwa gleich groß: Wochenendhausnutzer mit ca. 53 % und Dauerbewohner / Potenzielle Dauerbewohner mit ca. 47 %.

Eine "vertikale Trennung" des Siedlungsgebietes in Bereiche für Dauerbewohner und Bereiche für temporäre Bewohner scheidet somit aus.

Juni 2012 Begründung



Untersuchung der Grundstücksstrukturen

Weiterhin wurde untersucht, inwieweit die bestehenden Gebäudegrundflächen den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes entsprechen und ob die Grundstücksgrößen auch für Dauerbewohner ausreichend bemessen sind.

Hierfür wurden stichprobenartig Auszüge aus den Bauakten ausgewertet und der Auszug aus dem aktuellen Liegenschaftskataster (ALK) untersucht sowie mehrere Ortsbegehungen vorgenommen. Die Daten wurden auf einer Kartengrundlage aufgetragen.

Abbildung: Gebäudegrundflächen (Bestand)"





Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die überwiegende Mehrheit der Eigentümer die maximal zulässige Grundfläche für die Hauptnutzungen (Wochenendhausnutzungen) einhält (ca. 79 %). Jeder 6. Eigentümer (ca. 16 %) befindet sich in der Zone zwischen 60 m² und 70 m². Zwischen 70 m² und 80 m² Grundfläche werden von 3 % und über 80 m² von 1 % der Eigentümer erreicht.

D.h., für 20 % der Bewohner müssten neue Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, die Gegenstand dieses Planverfahrens sind. Von einer Erweiterung der zulässigen Grundfläche auf 70 m² würde ca. 16 % der Eigentümer profitieren, so dass dann insgesamt ca. 96 % der Gebäudeflächen innerhalb dieser Grundflächenbegrenzung liegen würden.

5.2. Eignungsprüfung des Konzeptes

Um zu überprüfen, ob die vorhandenen Siedlungs- und Grundstücksstrukturen eine Umwandlung von einem Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" in ein Sonstiges Sondergebiet "Wohnen und Erholung" zulassen, wurden folgende Aspekte vertieft erörtert:

- 1. Art und Umfang der vorhandenen und erforderlichen inneren Erschließung des Gebietes (Straßenraumprofile, Parkplätze, etc.), ,
- 2. die unterschiedlichen Interessen und mögliche Konfliktsituationen zwischen Dauer- und Freizeitnutzern,
- die Möglichkeiten der Einflussnahme der Stadt, so dass die Durchmischung des Gebietes mit beiden Nutzungstypen gewährleistet bleibt,
- 4. die Umsetzbarkeit der Festsetzungen in den vorhandenen Grundstücks- / Siedlungsstrukturen
- 5. die Anpassung der Bausubstanz an mögliche weitergehende Wohnwünsche,
- die möglicherweise erwachsenden Ansprüche an die öffentliche Infrastruktur (z.B. Schulen, Personenbeförderung).

1. Innere Erschließung des Gebietes

Wie in Kapitel 4 (Bestandsbeschreibung) ausgeführt, wird die vorhandene Erschließung sowie die technische Infrastruktur des Wochenendhausgebietes für die jetzt bestehenden Nutzungen als ausreichend eingeschätzt. Diese Aussage wurde von den Eigentümern bzw. Bewohnern der Grundstücke bestätigt. Es sind keine Änderungen am Erschließungssystem geplant.

Eine moderate Anhebung der zulässigen Gebäudegrundfläche von 60 m² auf 80 m² würde zu keiner Erweiterung der Anzahl der Wohneinheiten und allenfalls zu einer geringen Steigerung der Bewohnerschaft führen. Durch die unterschiedlichen Nutzungstypen würden aber die Belastungen der Infrastrukturen "entzerrt" werden. Spitzenwerte, die bisher an den Wochenenden und in den Ferien erreicht werden, würden gekappt werden und sich gleichmäßiger verteilen.

Bezüglich der Verkehrsbelastungen sind an den Werktagen erhöhte Zahlen zu erwarten, da die Dauerbewohner regelmäßigere Wege zurücklegen werden als die Wochenendhausnutzer. Diese höheren Belastungen sind de facto schon jetzt vorhanden und werden "lediglich" planerisch nachvollzogen.

Die vorhandenen Straßenbreiten von ca. 4 - 6 Metern sind nach den Richtlinien der RAST 06 (Richtlinien für die An-

lage von Stadtstraßen) ausreichend für die Anlage bzw. die Abwicklung von Verkehren in Wohnwegen und Wohnstraßen, wie sie im Wochenendhausgebiet Am Rückeberg bestehen. Das beinhaltet auch die Benutzung der Straßen durch die Feuerwehr, Müllabfuhr, etc.

Vorhandene, von den Straßen abgetrennte, Parkplätze können als Parkplätze festgesetzt werden. Im Straßenraum können, wo es die Straßenbreiten zulassen, auch weitere Parkplätze vorgesehen werden. Private Stellplätze sind bislang auf den Grundstücken vorhanden, dies soll beibehalten werden.

2. Mögliche Konfliktsituationen zwischen Dauerbewohnern und temporären Bewohnern

Mögliche Konfliktsituationen zwischen den Dauerbewohnern und den Wochenendhausnutzern ergeben sich aus dem unterschiedlichen Nutzerverhalten. Die Dauerbewohner werden eher an den Wochenenden "ihre Ruhe" haben wollen, während die Wochenendhausnutzer in diesen Zeiträumen und auch in den Ferien stärkere Aktivitäten entfalten werden.

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens gab es aus den Eigentümerversammlungen bzw. öffentlichen Bürgerveranstaltungen keine Hinweise zu bestehenden oder potenziellen Konflikten in Bezug auf das unterschiedliche Nutzerverhal-

Um die Belange des Wochenendhausnutzers zu schützen und damit auch die Durchmischung des Sondergebietes langfristig zu erhalten, muss dieser Nutzungstyp einen besonderen ordnungsrechtlichen Schutz erhalten. D.h. seitens der Stadt müssen Regeln aufgestellt werden, um die unterschiedlichen Ruhebedürfnissen der unterschiedlichen Bewohner zu sichern und damit auch den Vorrang der Wochenendhausnutzer.

3. Sicherung der Durchmischung

Ein wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist es, das Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" in ein Sondergebiet "Wohnen und Erholung" zu verändern.

Eine unmittelbare und dauerhafte Zuweisung einer Kategorie für einzelne Grundstücke ist planungsrechtlich nicht begründbar und auch nicht durchführbar. Somit müssen andere Instrumente / Festsetzungen Anwendung finden. die eine Einflussnahme der Stadt hinsichtlich der Durchmischung sichert.

Die bislang zulässigen Gebäudegrundflächen von 60 m² für die Hauptnutzungen (Wochenendhauswohnen) sind im derzeit aktuellen Landesentwicklungsplan (2010) auf 70 m² erweitert worden. Diese Größe wird als ausreichend und zeitgemäß für Wochenendhausnutzungen angesehen.

Um auch den Typus des dauerhaften Wohnens im Sondergebiet angemessen zu integrieren, erscheint es sinnvoll, diese Grundflächengröße maßvoll zu erhöhen. Dabei soll ein Wert gewählt werden, der beide Nutzungstypen ermöglicht, aber den Einstieg in ein nicht gewolltes "echtes" Wohngebiet verhindert.

Deswegen soll die maximal zulässige Grundfläche auf 80 m² (in Verbindung mit der Begrenzung auf 1 Vollgeschoss) erhöht werden. Damit wird dem Wochenendwohnen im kleinen Rahmen mehr Raum zugedacht und das Dauerwohnen soweit begrenzt, dass voraussichtlich nur ein eingeschränkter Personenkreis angesprochen wird (bspw. Paare, Senioren, Alleinstehende). Verwiesen wird dabei auch auf den errechneten durchschnittlichen Wohnflächenbedarf aus dem Jahr 2006 (aktuell vorliegender Wert) mit knapp 43 m² pro Person (Quelle: Statistisches Bundesamt).

4. Umsetzbarkeit in den vorhandenen Grundstücks-/ Siedlungsstrukturen

Die bestehenden Grundstücksgrößen befinden sich in einer Spanne zwischen ca. 220 m² (Rückeberg Nord) und ca. 1.100 m² (an der Schlei). Auf den kleinsten Grundstücken wurden die niedrigsten Grundflächengrößen (zwischen 40 m² und 50 m²) realisiert. Für temporäres Wohnen erscheint diese Grundstücksgröße als ausreichend. Eine für Dauerwohnen auskömmliche Grundstücksgröße wird aus § 17 BauNVO abgeleitet, hier wird für ein Allgemeines bzw. für ein Reines Wohngebiet eine GRZ von 0,4 als Obergrenze festgelegt. Auf das Sondergebiet "Wohnen und Erholung" Am Rückeberg übertragen, ergäbe sich eine Grundstücksgröße von ca. 330 m² (Grundfläche für Hauptnutzungen: 80 m², Grundfläche für Nebenanlagen: 50 m²). Eine "Mindest"-Grundstücksgröße von ca. 330 m² wird von der überwiegenden Anzahl der Grundstücke übertroffen (siehe folgende Abbildung "Charakterisierung der Teilgebiete").

Abb.: Charakterisierung von Teilgebieten

TEILGEBIET NORD (Hinterm Deich Nord)

- Randlag
- Mittelgroße Grundstücke (350 500 m²)
- Mittlere Straßenraumbreite (6,00 7,50 Meter)

TEILGEBIET OST (Rückeberg Nord, Lerchenstraße, Kiebitzhöhe Nord)

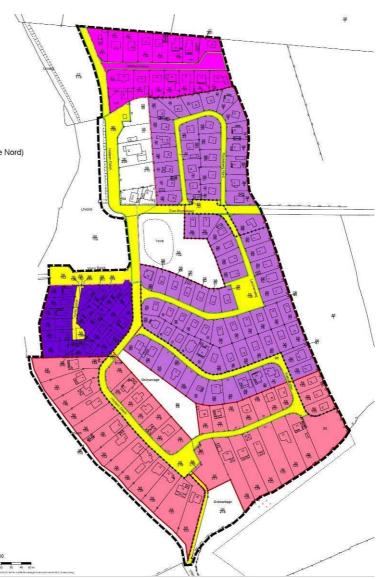
- · Lage in zweiter Reihe (kein direkter Wasserbezug)
- Kleine Grundstücke (200 550 m²)
- Schmaler Straßenraum (4,00 6,50 Meter)

TEILGEBIET SÜD (Hinterm Deich Süd, Kiebitzhöhe Süd)

- · Attraktive Lage mit Seeblick
- Z.T. sehr große Grundstücke (320 1.100 m²)
- Breiter Straßenraum (6,00 8,00 Meter)

TEILGEBIET WEST (Vorm Deich, Hinterm Deich Mitte)

- · Attraktive, separate Lage mit Seeblick
- Kleine Grundstücke (350 500 m²)
- Schmaler Straßenraum (4,70 Meter)



5. Die Anpassung der Bausubstanz an mögliche weitergehende Wohnwünsche

Ergeben sich durch Eigentümerwechsel oder aus anderen Gründen höhere Anforderungen an die Wohnstandards, so stellt sich die Frage nach der Realisierbarkeit entsprechender baulicher Maßnahmen in der vorhandenen Bausubstanz. Entspricht die vorhandene Bausubstanz nicht mehr den Wohnwünschen oder den allgemein gültigen Wohn- und Baustandards, so können im Rahmen der planerischen Festsetzungen die alten Gebäude ersetzt werden. Im Folgenden einige Beispiele, wie moderne Gebäude im Rahmen der jetzt gültigen Festsetzungen entstanden sind.





6. Wachsende Ansprüche an die öffentliche Infrastruktur

Durch die eingeschränkte Zulässigkeit des Aspektes der Dauerwohnnutzung für das Sondergebiet können neue Ansprüche an das Netz der öffentlichen Infrastruktur erwachsen. Das kann sich bspw. auf die Personenbeförderung beziehen (Schülerbeförderung, Liniennetzerweiterung) oder auf die Schaffung neuer Angebote wie z.B. Kindergartenplätze.

Im Sondergebiet "Wohnen und Erholung" sind nur die Nutzungen des temporären Wohnens und des Dauerwohnens zulässig. Weitergehende Nutzungen werden ausgeschlossen, um den Nutzungstyp des temporären Wohnens zu schützen. Es sollen ausdrücklich keine Angebote (wie z.B. Dienstleistungen für Senioren) entstehen, die das Dauerwohnen stützen und die Nachfrage danach im Gebiet stär-

ken. Dadurch werden nicht gewünschte Sonderformen wie bspw. "privilegiertes Altenwohnen unmittelbar an der Schlei" verhindert.

Um die Verkehrsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr in der Region zu reduzieren, kann eine bessere Anbindung des Gebietes an das ÖPNV-Netz in Kappeln als wünschenswert bezeichnet werden. Ein erhöhter Anspruch aus der Änderung der Art der Nutzung an das ÖPNV-Netz entsteht nicht.

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wohnen und Erholung" festgelegt.

In den Teilgebieten SO 1 und SO 2 sind zulässig:

- Wochenendhäuser, die der vorübergehenden Nutzung für Erholungszwecke dienen,
- Ferienhäuser und
- Wohngebäude für dauerhaftes Wohnen.

Weitere Nutzungen als die oben bezeichneten werden ausgeschlossen, um so trotz der zusätzlichen Zulassung von Wohnnutzungen den Charakter des Gebietes zu erhalten.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche für die Wohngebäude (Wochenendhäuser, Ferienhäuser und dauerhaft bewohnte Häuser) wird auf 80 m² (SO 1) festgesetzt. Mit erfasst in SO 1 werden auch die beiden neu in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke (Flurstücksnummern 93 und 94), da diese sich in Bezug auf die Grundstücks- und Gebäudegröße an den dort gültigen Maßen orientieren. Die Erhöhung der Grundfläche von bisher maximal 60 m² auf 80 m² entspricht den heutigen Bedürfnissen der Wochenendhausnutzer und folgt den Zielen und Grundsätzen zur Infrastruktur für Tourismus und Erholung des Landesentwicklungsplanes für Wochenendhäuser.

Für die neu in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke (SO 2) wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Die Bestandsgebäude und die Grundstücksgrößen haben hier deutlich höhere Maße als die umgebende Bebauung. Unter Berücksichtigung des Bestandes und der bestehenden umgebenden Bebauung und Nutzung wird hier mit Bezug auf die höheren Grundstücksflächen eine niedrige GRZ festgesetzt.

Die Festlegung auf eine Höchstgrenze von 80 m² für die Grundfläche der Wohngebäude (SO 1) bzw. einer GRZ von 0,2 (SO 2) entspricht nicht uneingeschränkt den heutigen "normalen" Bedürfnissen von Dauerbewohnern. Vielmehr soll diese Beschränkung dazu beitragen, die planerisch gewollte Mischung aus temporärem und dauerhaftem Wohnen zu sichern und einen nicht gewollten Einstieg in ein "echtes" Wohngebiet zu verhindern.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Für das SO 2 werden die Baugrenzen so festgelegt, dass eine Beschattung der Nachbargrundstücke im Norden und im Osten weitgehend vermieden wird.

6.4. Nebenanlagen

Im Teilgebiet SO 1 beträgt die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen (ober- und unterirdisch) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 50 m².

Die Grundflächenzahl im Teilgebiet SO 2 darf für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um maximal 50 % überschritten werden. Dies entspricht den allgemein gültigen Regeln der BauNVO.

Um Durchblicke bis zur Schlei zu sichern wird festgelegt, dass bauliche Anlagen nach § 6 Abs. 7 LBO sowie die in § 6 Abs. 8 LBO genannten baulichen Anlagen, von denen gebäudegleiche Wirkungen ausgehen, im SO 1 in einem Abstand bis zu 3 Metern zu einer seitlichen Grundstücksgrenze und im SO 2 zu beiden seitlichen Grundstücksgrenzen nicht zulässig sind.

6.5. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Geschosse wird auf 1 Vollgeschoss für das Teilgebiet SO 1 begrenzt. Mit dieser Festsetzung wird die Gesamtwohnfläche beschränkt, so dass dauerhaftes Wohnen nur für einen eingeschränkten Personenkreis (wie z.B. Alleinstehende oder Rentnerpaare), attraktiv ist.

Für das Teilgebiet SO 2 wird die Anzahl der Geschosse auf 2 Vollgeschosse eingeschränkt. Damit wird das vorhandene Maß der baulichen Nutzung, für die neu in den Plangeltungsbereich einbezogenen Grundstücke, berücksichtigt.

6.6. Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,00 m im SO 2 bezogen auf den definierten Höhenbezugspunkt orientiert sich an der angrenzenden Bebauung.

Die Gebäudehöhe liegt damit nur geringfügig über den Gebäudehöhen, die derzeit im Plangebiet bereits vorhanden sind. Dadurch soll einer möglichen Beeinträchtigung des Landschafsbildes wirksam begegnet werden.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante der Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Grundstück.

7 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie zur Minimierung des Eingriffs beachtet und verbindlich festgesetzt. Grünordnerisches Ziel für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist es:

- die im Bebauungsplan Nr. 35 festgesetzten Grünanlage und Gehölze weiterhin zu sichern
- Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotope zu vermeiden

7.1. Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen, die bereits im Bebauungsplan Nr. 35 festgesetzt wurden, werden übernommen und auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Darüber hinaus wird das Flurstück 56/218 an der südlichen Spitze des Plangeltungsbereichs als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Aufgrund der Lage im gesetzlich geschützten Biotop ist dieses Grundstück nicht bebaubar und wird zu einer naturnahen öffentlichen Grünfläche entwickelt.

7.2. Erhalt von Gehölzen

Die Gehölzreihe entlang der Fußwegeverbindung von der Straße Hinterm Deich zum Schleiufer ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8 Erschließung, Verkehr

8.1. Straßenverkehrsflächen

Erschlossen wird der Plangeltungsbereich über die bestehende innerörtliche Straße Zum Rückeberg, die am südlichen Rand des Siedlungsteils Lüttfeld entlang und in das Plangebiet hinein führt. Die Straßen besitzen im Plangeltungsbereich z.T. abgesetzte Gehwege und sind als Tempo-30-Bereiche festgesetzt.

Die Grundstücke werden im Plangeltungsbereich über die vorhandenen und ausgebauten Anliegerstraßen Rückeberg Nord, Hinterm Deich, Kiebitzhöhe und Lerchenweg sowie Vorm Deich (Teilstück der Zuwegung zum Steg ist nicht ausgebaut) erschlossen. Innerhalb des Gebietes werden die bestehenden Straßen verkehrsberuhigt

ausgebaut (Mischverkehrsflächen, Straßenbreiten von 4 m bis 6 m) und entsprechend gestaltet (Baumstandorte, Parkbuchten etc.).

Die Straße Hinterm Deich endet im nördlichen Teilgebiet in einer Wendeanlage, die für Müll- und ähnliche Fahrzeuge ausgelegt ist (einseitiger Wendehammer).

Die Straße Vorm Deich ist eine Privatstraße und führt zur Steganlage eines privaten Yachthafenbetreibers, erschließt aber auch einige Wohngrundstücke.



Abb.: Privatstraße Vorm Deich

8.2. Stellplätze

Die zu den Haushalten gehörenden Kfz sind gemäß § 50 LBO bzw. dazugehöriger Stellplatzerlass auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen, da die vorhandenen Erschließungsstraßen zum Teil sehr schmal sind und eine reine Gebietserschließungs- und in hohem Maße Aufenthaltsfunktion erfüllen sollen.

8.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Straße Vorm Deich ist eine Privatstraße und wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten aller Anlieger, der Stadt und der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden. Aus heutiger Sicht wird es so eingeschätzt, dass die Anlagen auch für die zulässigen Um-, Erweiterungsund Neubauten ausreichend dimensioniert sind.

9.1. Frischwasserversorgung

Die Frischwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Nordschwansen.

9.2. Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserkanalisation ist an eine Pumpstation (Straße "Hinterm Deich") angeschlossen. Diese Station wurde 2009 komplett erneuert, die Fördermenge ist begrenzt. Sollte die Kapazität nicht mehr ausreichen, so ist die Station hydraulisch zu vergrößern, die Kosten müssten ein etwaiger Erschließer bzw. die Anlieger anteilig übernehmen.

9.3. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenwasser der Straßen wird in das zentrale Regenrückhaltebecken geleitet. Ansonsten ist im Geltungsbereich kein Regenwasserkanal vorhanden. Anfallendes Regenwasser wird diffus auf den Grundstücken versickert.

9.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON-Hanse bzw. über die Schleswig-Holstein Netz AG.

9.5. Telekommunikation

Eine fernmeldetechnische Versorgung ist bereits vorhanden und ist ggf. zu erweitern bzw. zu ergänzen.

9.6. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Schleswig-Flensburg durchgeführt.

Für Sondermüll stehen die Beseitigungsanlagen des Landes Schleswig-Holstein zur Verfügung.

9.7. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Kappeln und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe sichergestellt. Der Löschwasserbedarf wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz erfüllt.

10 Prüfung der FFH-Verträglichkeit

10.1. FFH-Vorprüfung

Für Pläne, die ein Gebiet des Netzes "Natura 2000" (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG die Prüfung der Verträglichkeit diese Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor. Zunächst ist in einer FFH-Vorprüfung zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura-2000-Gebietes kommen kann. Sind erhebliche Be-

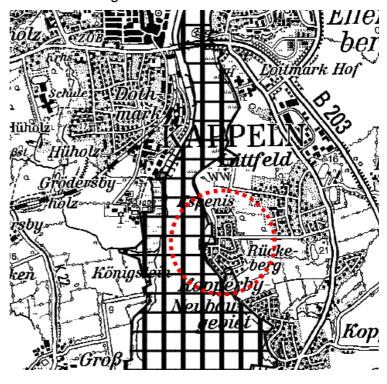
Juni 2012 Begründung

einträchtigungen auszuschließen, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

10.2. Lage der FFH-Gebiete

Die Schutzgebiete "Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe" (FFH DE 1423-394) und "Schlei" (EGV DE 2323-401) befinden sich westlich direkt an der Grenze des Plangebietes.

Das EU-Vogelschutzgebiet wird von dem FFH-Gebiet räumlich überlagert.



10.3. Erhaltungsziele

"Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe" (FFH DE 1423-394):

Erhaltung des größten Brackwassergebietes des Landes, der Schleiförde, mit ihren charakteristischen geomorphologischen Strukturen, mit in weiten Bereichen noch naturnaher Biotopausstattung und ökologisch vielfältigen, eng verzahnten marinen und limnischen Lebensräumen, die auf Grund hoher standörtlicher Variabilität und Übergangssituationen ein für Schleswig-Holstein einzigartiges Küstengebiet repräsentiert. Der Erhaltung weitgehend ungestörter Bereiche und natürlicher Prozesse wie der Dynamik der Ausgleichsküste oder aktiver Moränensteilhänge kommt im gesamten Gebiet eine sehr hohe Bedeutung zu. Die auf zahlreichen Standortkomplexen in das Gebiet einbezogenen wichtigsten und wertvollsten Salzwiesengebiete der Ostseeküste sind in ihrer regionaltypischen Ausprägung zu erhalten Übergreifend soll im Gebiet die Wiederherstellung einer guten Wasserqualität angestrebt werden:

Juni 2012 Begründung

"Schlei" (EGV DE 2323-401):

Erhaltung des größten Brackwassergebietes des Landes, der Schleiförde, als Feuchtgebiet internationaler Bedeutung mit seinen charakteristischen geomorphologischen Strukturen, mit in weiten Bereichen noch naturnaher Biotopausstattung und ökologisch vielfältigen, eng verzahnten marinen und limnischen Lebensräumen, die auf Grund hoher standörtlicher Variabilität und Übergangssituationen ein für Schleswig-Holstein einzigartiges Küstengebiet repräsentiert. Der in der Ostsee liegende Schleisand sowie die strömungsberuhigten Wasserflächen der Schlei sind als bedeutende Rast- und Überwinterungsgebiete für Wasservögel zu erhalten. Die strömungsberuhigten Noore sind als wichtige Rast- und Überwinterungsgebiete sowie als störungsarme Bruthabitate vor allem für Röhrichtbrüter zu erhalten. Erhaltung dieser weitgehend ungestörten Brut-, Rast- und Überwinterungsplätze der wertgebenden Vogelarten des Gebietes sowie die Erhaltung ihrer Nahrungshabitate, vor allem der Miesmuschelbänke, ausgedehnter Unterwasservegetation der Schlei und der Flachwasserbereiche der Ostsee sowie fischreicher Bereiche. Für überwinternde Arten ist die Erhaltung störungsfreier Gebiete in der Zeit vom 15. Oktober bis 15. April zu gewährleisten. Die Erhaltung eines überwiegend offenen Landschaftscharakters, aber auch natürlicher Sukzessionsstadien in Teilbereichen durch Zulassen natürlicher dynamischer Prozesse, extensiver Nutzung sowie durch gezielte Pflegemaßnahmen (vor allem in bestehenden Naturschutzgebieten) ist von sehr hoher Wichtigkeit. Die Erhaltung bzw. Wiederherstellung einer hohen Wasserqualität und -klarheit ist gebietsübergreifend notwendig. Zum Schutz der vorkommenden Großvögel ist das Gebiet von Strukturen wie Windkraftanlagen und Hochspannungsleitungen freizuhalten.

10.4. Prognose zu erwartender Beeinträchtigungen

Grundlage für die Prüfung des Vorhabens sind die von dem Vorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Mit der Realisierung des Vorhabens ist insbesondere von folgenden möglichen Wirkfaktoren auszugehen:

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkungen sind alle nachhaltigen und dauerhaften Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes (einschließlich des Landschaftsbildes), die in Folge der Realisierung des Vorhabens verursacht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Auswirkungen sind von der Lage, der Dimensionierung sowie der Ausgestaltung der baulichen Anlagen abhängig.

Die Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall:

 Zusätzliche geringfügige Überbauung und Versiegelung von bisher unversiegelten Grundflächen innerhalb der Siedlungsfläche

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind - im Gegensatz zu den anlagebedingten Auswirkungen - zeitlich begrenzt, so dass in der Regel keine bleibenden Belastungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie der betroffenen Nutzungen verursacht werden.

Hier sind zu nennen:

- vorübergehende Flächeninanspruchnahme über die anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Bereiche hinaus (Angaben zum Flächenumfang sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich)
- zeitweilige Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Staubentwicklung durch den Baubetrieb (Quantifizierung nicht möglich)

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der Wohnnutzung und der Nutzung der Verkehrsflächen.

 Geringfügige Erhöhung des Oberflächenabflusses (auf versiegelten Flächen)

Alle genannten Wirkfaktoren wirken nur kleinräumig. Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen außerhalb des Plangeltungsbereichs führen könnten, finden nicht statt.

10.5. Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens

Die zu erwartenden Auswirkungen der zulässigen neuen Bebauung wirken nur kleinräumig im Plangeltungsbereich.

Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen außerhalb des Plangeltungsbereichs führen könnten, finden nicht statt. Auch die vorgesehenen Nutzungen führen zu keinen Beeinträchtigungen des Natura-2000-Gebietes.

Die Erhaltungsziele der Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da keine Veränderungen in den Schutzgebieten eintreten werden und die geplante Bebauung keine in die Schutzgebiete hineinwirkenden Beeinträchtigungen verursacht.

Insgesamt gesehen führt die FFH-Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete "Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe" (FFH DE 1423-394) und "Schlei" (EGV DE 2323-401) auszuschließen ist.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

11 Umweltbericht

Gesetzliche Grundlagen und Ziele der Umweltprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Darstellungen des Flächennutzungsplanes betroffen sein können.

Die Umweltprüfung hat im Rahmen dieses Planverfahrens insbesondere die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und -vorgaben zu untersuchen und zu bewerten. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Klima/Luft, Boden, Wasser und Landschaftsbild sind voraussichtlich durch die Planungen betroffen.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 a BauGB erstellt.

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 sowie dessen Umgebung, die durch die vorgesehenen Maßnahmen betroffen sein könnte.

Planungsvorhaben

Die Stadt Kappeln möchte das Wochenendhausgebiet Rückeberg, das mit dem Bebauungsplan Nr. 35 "Vorm Deich / Hinterm Deich" überzogen ist (festgesetzt als Sondergebiet "Wochenendhausgebiet"), eingeschränkt auch dem dauerhaften Wohnen (Ferien- und Dauerwohnsitz) öffnen und die maximal zulässige Grundfläche der Hauptnutzungen maßvoll erhöhen.

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des Plangebietes im Wasserschongebiet dar. Der Plangeltungsbereich ist zudem Teil eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung.

Die Niederung südlich des Plangebietes sowie Salzwiesen werden als Teil des Biotopverbundsystems dargestellt. Die Schlei und ihre Uferbereich sind als Europäisches Vogelschutzgebiet sowie FFH-Gebiet dargestellt.

Der Raum südlich und nordwestlich vom Geltungsbereich des B-Plangebietes ist als Landschaftsschutzgebiet "Kopperby/Olpenitz" ausgewiesen.

Das Schleiufer wird als wichtige Verbundachse bezeichnet, als Entwicklungsziel wird formuliert: Erhalt und Entwicklung naturnaher und halbnatürlicher Biotope der Verlandungszone im Abschnitt zwischen Arnis und Kappeln.

Der Landschaftsplan stellt als Bestand im Plangeltungsbereich Siedlungsfläche dar. Rund um das Plangebiet befinden sich einige gesetzlich geschützte Biotope: entlang der Schlei Weiden-Ufergebüsche, Röhrichtflächen sowie Salzwiesenbereiche, östlich des Plangebietes einige Kleingewässer.

Darüber hinaus wird das Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Im Entwicklungsplan werden die gesetzlich geschützten Biotope dargestellt, das Landschaftsschutzgebiet sowie die Eignungsflächen für den Biotopverbund. Dazu gehören die Uferbereiche der Schlei sowie die Niederung südlich des Plangeltungsbereichs.

Berücksichtigung bei der Planung:

Die Planungen greifen nicht in die Biotopstrukturen außerhalb des besiedelten Bereichs ein. Das gesetzlich geschützte Biotop an der südlichen Grenze des Plangebietes wird nachrichtlich dargestellt und eine Teilfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten / Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben

Anderweitige standortbezogene Lösungsmöglichkeiten

Da die Planung bestehende Siedlungsflächen betrifft und keine Siedlungserweiterungen vorgesehen sind, wurden keine Standortalternativen betrachtet.

Anderweitige planinhaltbezogene Lösungsmöglichkeiten

Zielsetzung der Planungen war es, ein Nebeneinander von Wochenendhäusern und Dauerwohnen zu ermöglichen und gleichzeitig durch geeignete Festsetzungen zu verhindern, dass sich das Plangebiet zu einem "echten" Wohngebiet entwickelt. Vor diesem Hintergrund erscheinen die getroffenen Festsetzungen am geeignetsten, um diese Zielsetzung zu erreichen.

Null-Variante

Ohne die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes wäre die zulässige Grundfläche weiterhin pro Grundstück 60 m², und dauerhaftes Wohnen wäre unzulässig.

Wirkfaktoren / Mögliche Umweltauswirkungen Die Auswirkungen des Vorhabens bestimmen sich zum einen in Abhängigkeit von Art, Umfang und Intensität vorhabenspezifischer Wirkungen und zum anderen in Abhängigkeit von der Bedeutung und der Empfindlichkeit (gegenüber vorhabenspezifischen Wirkungen) der betroffenen Schutzgüter bzw. der betroffenen Umweltbelange.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist insbesondere von folgenden möglichen Wirkfaktoren auszugehen:

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkungen sind alle nachhaltigen und dauerhaften Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes (einschließlich des Landschaftsbildes), die in Folge der Realisierung des Vorhabens verursacht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Auswirkungen sind von der Lage, der Dimensionierung sowie der Ausgestaltung der baulichen Anlagen abhängig.

Die Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall:

- Überbauung und Versiegelung von bisher unversiegelten Grundflächen
- visuelle Veränderungen durch bauliche Nutzung bisher unbebauter Bereiche

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind - im Gegensatz zu den anlagebedingten Auswirkungen - zeitlich begrenzt, so dass in der Regel keine bleibenden Belastungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie der betroffenen Nutzungen verursacht werden.

Hier sind zu nennen:

- vorübergehende Flächeninanspruchnahme über die anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Bereiche hinaus (Angaben zum Flächenumfang sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich)
- zeitweilige Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Staubentwicklung durch den Baubetrieb (Quantifizierung nicht möglich)

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der künftigen Nutzung und der Nutzung der Verkehrsflächen.

- Schall- und Schadstoffemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (Prognose und Beurteilung dieser Veränderungen für die angrenzende Bebauung s. nächstes Kapitel).
- Licht- und Bewegungsreize (Lichtabstrahlungen in die Umgebung)
- Erhöhung des Oberflächenabflusses (auf versiegelten

Flächen; das Oberflächenwasser wird den festgesetzten Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung zugeführt.)

Tab.: Übersicht über die wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren

Wirkfaktor		potentiell betroffenes Schutzgut					
	Mensch	Pflanzen / Tiere	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur-/ Sachgüter
anlagebedingt							
Flächeninanspruchnahme	Х	Х	Х	Х	Х	Х	Х
Visuelle Veränderungen	Х					Х	Х
baubedingt							
Zeitweilige Flächeninanspruchnahme		Х	Х	Х	Х	Х	Х
Zeitw. Lärm, Schadstoffe, Staub	Х	Х	Χ	Х	Х		Х
betriebsbedingt							
Lärm- und Schadstoffemissionen	Х	Х	Х	Х	Х		X
Licht- und Bewegungsreize	Х	Х	,			Х	X
Erhöhung des Oberflächenabflusses			Х	Х			

11.1. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet besteht aus ca. 150 Grundstücken, die bis auf wenige unbebaute Grundstücke mit Wochenendhäusern bebaut sind und teilweise bereits dauerhaft bewohnt werden. Die Erschließung erfolgt über schmale öffentliche Straßen.

Innerhalb der besiedelten Fläche befinden sich drei Grünflächen, die für die Durchgrünung des Plangebietes von Bedeutung sind.

Der Plangeltungsbereich wird rundum von freier Landschaft umgeben. In östlicher Richtung liegt ein Waldgebiet, nördlich und südlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit hügeligem Relief an, westlich liegt die Schlei. Die Lage an der Schlei und inmitten freier Landschaft macht den sehr hohen Erholungswert des Plangebietes aus.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen ("Lärm"), ggf. Luftschadstoffimmissionen sowie gesundheitliche Gefährdungen aufgrund von Bodenbelastungen.

Gefährdungen der menschlichen Gesundheit durch Schallimmissionen sind auszuschließen. Die vorgesehene Erhöhung der zulässigen Grundfläche wird nicht zu einer Zunahme der Wohneinheiten bzw. zu einer erheblichen Erhöhung der Bewohnerzahl führen, so dass nicht mit zunehmendem Verkehr gerechnet werden muss. Neue Wohneinheiten können lediglich auf drei Grundstücken entstehen.

Im Plangebiet sind keine Altlasten vorhanden.

Ebenso kann ausgeschlossen werden, dass die Grenzwerte für die zulässigen Immissionen von Feinstaub und Stickstoffdioxid der 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft - 22. BImSchV) überschritten werden.

Die zulässigen Veränderungen im Plangebiet spielen für die landschaftsbezogene Erholung keine Rolle. Bezüglich der wohnortnahen Erholung besteht ein gewisses Konfliktpotential darin, dass Dauerbewohner am Wochenende und in Ferienzeiten ein besonderes Ruhebedürfnis haben, währen Freizeitnutzer hier ihre Aktivitäten entwickeln. Da allerdings derzeit bereits ca. 50 % der Grundstücke dauerbewohnt werden und keine Konflikte in dieser Hinsicht aufgetreten sind, ist davon auszugehen, dass auch weiterhin ein konfliktfreies Nebeneinander von Dauerwohnen und temporärem Wohnen möglich sein wird.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Begrenzung der zulässigen Grundfläche
- Erhaltung der innerörtlichen Grünflächen

11.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus bebauten Wochenendhausgrundstücken, die mit dem im Siedlungsbereich üblichen Repertoire an Siedlungsgehölzen bestückt sind. Es überwiegen standortfremde Nadelgehölze sowie immergrüne Gehölze.

Darüber hinaus sind drei Grünflächen unterschiedlicher Ausprägung vorhanden. Zentral befindet sich ein Teich (Regenrückhaltebecken), der von Gehölzen und einem ungenutzten Uferrandstreifen sowie zu den Grundstücken hin mit Rasenflächen umgeben ist.

Desweiteren verbindet ein Grünzug die Straße Kiebitzhöhe mit der Straße Hinterm Deich. Es handelt sich hier um dichte Strauchpflanzungen, wo ein breiter gemähter Weg durchführt.

Im Süden des Plangebietes erstreckt sich im Niederungsbereich ein gesetzlich geschütztes Brackwasserröhricht. Ein Teil davon befindet sich auf dem unbebauten Flurstück 56/218, das als Grünfläche festgesetzt wird.

In der näheren Umgebung befinden sich einige gesetzlich geschützte Biotope sowie naturnahe Biotopstrukturen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die Planung darf nicht gegen § 44 (1) BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten
- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten
- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur.

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des bereits besiedelten Bereichs, durch den Bebauungsplan werden nur geringfügige bauliche Erweiterungen auf den bestehenden Grundstücken zugelassen. Da das Vorkommen geschützter Arten in diesem Bereich auszuschließen ist und nur häufig vorkommende Brutvögel der Siedlungsgehölze im Plangebiet zu erwarten sind, sind keine Konflikte mit bestehendem Artenschutzrecht zu erwarten, sofern die gesetzlich vorgeschriebene Frist zur Beseitigung von Gehölzen (1.10. bis 15.3.) eingehalten wird.

Die durch den Bebauungsplan zugelassene Art der Nutzung wird zu keinen Veränderungen außerhalb der Siedlungsfläche führen. Auswirkungen auf angrenzende Biotope, ökologisch wertvolle Bereich, in denen unter Umständen geschützte Arten vorkommen, sind auszuschließen.

Somit treten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten ein. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Durch die vorgesehene zusätzliche Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Direkt betroffen sind allerdings nur geringwertige Flächen der genutzten Grundstücke, zumeist Rasenflächen oder sonstige intensiv gärtnerisch genutzte Flächen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

• Festsetzungen zum Erhalt der vorhanden Grünflächen

11.3. Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Der Boden im Plangeltungsbereich ist aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Nutzung bereits anthropogen überformt und zu großen Teilen bereits versiegelt.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Planungen sehen nur geringfügige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten im bereits besiedelten Bereich vor. Somit sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nur in einem geringen Umfang zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Über Vorgaben für die Baudurchführung zum Schutz des Oberbodens können zusätzliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Sollten bei Umsetzung der Planvorgaben der verbindlichen Bauleitplanung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs im Rahmen der Eingriffsregelung für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden wurde auf Basis des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 3.7.1998 (Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998, Nr. 31, S. 604 ff) durchgeführt.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.705 m².

11.4. Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Im Plangeltungsbereich befindet sich ein naturnahes Regenrückhaltebecken, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Westlich außerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich die Schlei, die Teil eines FFH-Gebietes ist.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Durch zusätzlich zulässige Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem geringfügig erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ist gem. Runderlass erreicht, wenn folgendes sichergestellt ist:

 normal und stark verschmutztes Niederschlagswasser ist in naturnah gestalteten Regenklärbecken und Regenrückhaltebecken zu behandeln

 die Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser (gemäß der Technischen Bestimmung zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation ist das gesamte anfallende Niederschlagswasser als gering verschmutzt einzustufen) vor Ort.

Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin auf den Grundstücken versickert. Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser sind nach dieser Konzeption ausgeglichen.

11.5. Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Das Klima in Kappeln ist ozeanisch geprägt. Das Temperaturmittel liegt im Januar bei -2° C, im Juli bei +20° C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 700 mm/Jahr.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Das Planungsgebiet ist aufgrund der räumlichen Nähe großer Wasserflächen und landwirtschaftlich genutzter Flächen als unproblematisch bezüglich Veränderungen des Klimas bei eventuellen Flächenversiegelungen einzuschätzen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung Durch die Festsetzungen für die Erhaltung und die Anpflanzung von Gehölzen werden Aufheizeffekte und die Verringerung der Luftfeuchte minimiert.

Verbleibende Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft nicht zu erwarten. Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis ist nicht gegeben.

11.6. Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Das Landschaftsbild ist im Siedlungsbereich durch die relativ dichte, in Abschnitten sehr einheitliche Bebauung geprägt sowie den hohen Anteil an immergrünen Nadelgehölzen.

Für die Durchgrünung des Siedlungsbereichs von Bedeutung sind drei Grünflächen mit Großbaumbestand.

Im Gegensatz dazu steht die naturgeprägte Umgebung mit weiten Ausblicken über die Wasserflächen der Schlei und die umliegenden Felder sowie der Baumkulisse des östlich angrenzenden Waldes.

Die Ortsränder sind zu den landwirtschaftlichen Flächen

Juni 2012 Begründung

hin gut eingegrünt, während die an der Schlei liegenden Häuser vom Wasser aus gut sichtbar sind.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Planungen sehen auf dem Großteil der Grundstücke nur eine geringfügig erhöhte zusätzlich zulässige Grundfläche vor. Eine neue Bebauung, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben könnte, ist nur auf drei Grundstücken an der Straße "Hinterm Deich" möglich. Hier ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig, allerdings wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9 m begrenzt und liegt damit nur geringfügig über den im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäudehöhen. Damit wird einer möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegengewirkt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Erhalt der Grünflächen
- Begrenzung der Gebäudehöhen

11.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im räumlichen Geltungsbereich kommen weder Elemente der historischen Kulturlandschaft noch archäologische Denkmale (vor- und frühgeschichtliche Siedlungs- und Grabstätten) oder Baudenkmale (kulturhistorisch bedeutende Gebäude und Freianlagen) vor.

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

11.8. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 werden Anforderungen aus Umweltsicht formuliert, mit dem Ziel einer Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. des Ausgleichs für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen. Sie werden als grünordnerische Ziele in die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 35 eingearbeitet. Die in den Bebauungsplan zu übernehmenden Maßnahmen werden dabei als eingriffsmindernde Festsetzungen berücksichtigt.

11.9. Kenntnis- und Prognoselücken

Aus heutiger Sicht bestehen keine Kenntnis- und Prognoselücken, die zur Beurteilung erheblicher Umwelt-

Juni 2012 Begründung

auswirkungen erforderlich wären.

11.10. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gem. § 4 c BauGB besteht die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

11.11. Zusammenfassung

Die Stadt Kappeln möchte das Wochenendhausgebiet Rückeberg, das mit dem Bebauungsplan Nr. 35 "Vorm Deich / Hinterm Deich" überzogen ist (festgesetzt als Sondergebiet "Wochenendhausgebiet"), eingeschränkt auch dem dauerhaften Wohnen (Ferien- und Dauerwohnsitz) öffnen und die maximal zulässige Grundfläche der Hauptnutzungen maßvoll erhöhen. Mit dieser Zielsetzung sollen de facto bereits vorhandene bauliche Nutzungen planungsrechtlich abgesichert und absehbaren weiteren Wünschen nach einer auf Dauer angelegten Wohnnutzung der bisherigen Wochenendhäuser entsprochen werden. Durch eine deutliche Begrenzung der Wohnflächengröße soll das Dauerwohnen aber nur für einen eingeschränkten Personenkreis attraktiv sein. Dadurch sollen der Schutz der Wochenendhausnutzungen und somit auch die Mischung beider Wohnformen sichergestellt werden. Die notwendige Wandlung des Gebietscharakters im Rahmen eines öffentlich geführten Bauleitplanverfahrens soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus bebauten Wochenendhausgrundstücken, die mit dem im Siedlungsbereich üblichen Repertoire an Siedlungsgehölzen bestückt sind. Es überwiegen standortfremde Nadelgehölze sowie immergrüne Gehölze.

Darüber hinaus sind drei Grünflächen unterschiedlicher Ausprägung vorhanden. Zentral befindet sich ein Teich (Regenrückhaltebecken), der von Gehölzen und einem ungenutzten Uferrandstreifen sowie zu den Grundstücken hin mit Rasenflächen umgeben ist.

Desweiteren verbindet ein Grünzug die Straße Kiebitzhöhe mit der Straße Hinterm Deich. Es handelt sich hier um dichte Strauchpflanzungen, wo ein breiter gemähter Weg durchführt.

Im Süden des Plangebietes erstreckt sich im Niederungsbereich ein gesetzlich geschütztes Brackwasserröhricht. Ein Teil davon befindet sich auf dem unbebauten Flurstück 56/218, das als Grünfläche festgesetzt wird.

In der näheren Umgebung befinden sich einige gesetzlich geschützte Biotope sowie naturnahe Biotopstrukturen.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planungen auf die einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, Schallimmissionen ("Lärm"). Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit können ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen bestehen insbesondere in der Zerstörung geringwertiger Biotoptypen (Rasenflächen oder sonstige gärtnerisch genutzte Flächen). Da die Planungen nur geringfügige Erweiterungen des bereits vorhandenen baulichen Bestandes zulassen, sind Verstöße gegen geltendes Artenschutzrecht auszuschließen.

Durch die Planungen kommt es zu geringfügigen Bodenversiegelungen, die zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser führen. Diese Eingriffe werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert.

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planungen nicht betroffen, desgleichen gilt für Kultur- und Sachgüter.

Eine Veränderung des Landschaftsbildes ist bei Realisierung der geplanten Bebauung in einem kleinen Teilbereich, wo zusätzliche Bebauung ermöglicht wird, nicht zu umgehen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9 m begrenzt.

Zusammenfassend steht aus Sicht der Belange von Natur und Umwelt einer Umsetzung der Planungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 nichts im Wege.

12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planungen der 1. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 35 ermöglichen geringfügig zusätzliche Versiegelungen und erlauben somit nach § 8 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft. Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt für die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen, aufgrund derer ein Eingriff in verschiedene Schutzgüter zu erwarten ist, die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG (entsprechend § 8 a LNatSchG) vor.

Die geplante Erschließung des Gebietes für bauliche Nutzungen wird zu Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers, der Arten- und Lebensgemeinschaften und des Landschaftsbildes führen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung dieser Schutzgüter sind bei der Erstellung des Gesamtkonzeptes für das Planungsgebiet - wie oben beschrieben - so weit wie möglich vorgesehen worden. Der weitere Kompensationsbedarf ergibt sich aus den unvermeidlichen oder nicht weiter zu minimierenden Eingriffen. Auch hier sind - soweit möglich - Maßnahmen im Plangebiet selbst vorgesehen.

12.1. Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt bestehen aus Überbauung und Versiegelung von Grundstücksflächen sowie Versiegelung der Straßenverkehrsfläche in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Die Richtwerte des Runderlasses schreiben für den Ausgleich vollständig versiegelter Böden mindestens im Verhältnis 1:0,5 und für wasserdurchlässige Beläge im Verhältnis 1:0,3 vor (in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz).

Aus dem geplanten Eingriff und den beschriebenen landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich für das Plangebiet die in der folgenden Tabelle aufgeführte Kompensationsberechnung.

Eingriff	Gesamt- fläche	Versiegelungs-/ Befestigungsgrad	Versieg. / Befest. Fläche		
151 Grundstücke (SO 1)	70.680 m ²	Pro Grundstück 80 m ² Grundfläche + 50 m ² für Nebenanlagen	19.630 m ²		
6 Grundstücke (SO 2) 3.340 m ²		GRZ 0,2 + 50% f. Nebenanlagen = 30 %	1.002 m ²		
Maximal zulässige Versiegelung	20.632 m ²				
Abzüglich bereits vorhandener Versiegelung					
Vorhandene Bebauung (SO 1)	70.680 m ²	Pro Grundstück 60 m ² Grundfläche + 50 m ² für Nebenanlagen	-16.720 m ²		
Vorhandene Bebauung (SO 2)	3.340 m ²	502 m ²	-502 m ²		
Summe Eingriffsumfang Schutze	3.410 m ²				

Tab.: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden

Bei dem anzuwendenden Ausgleichsfaktor von 0,5 gemäß dem Runderlass beträgt das Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden 1.705 m².

Der Ausgleich kann nicht innerhalb des Plangeltungsbereichs erfolgen. Der Ausgleich wird planextern in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf folgenden Flächen durchgeführt:

- 1.610 m² auf der Öko-Konto-Fläche der Gemarkung Melby, Flur 5, Flurstück 76/1 (Wilhelminenhöh)
- 95 m² auf der Öko-Konto-Fläche der Gemarkung Melby, Flur 1, Flurstücke 387 und 22/24

Damit gelten die vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft als kompensiert.

13 Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

13.1. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

Das Brackwasserröhricht an der südlichen Grenze des Plangebietes ist nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt und dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

13.2. Hochwasserschutz

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der "Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken" - Hochwasserrichtlinie - 2007/60/EG werden alle Bereiche unter NN + 3,0 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Als maßgebliche Höhen gelten die tatsächlichen Höhen vor Ort.

Die Niederungsbereiche unter NN +3,0 m im überplanten Bereich sind für die Ausweisung als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen. Entsprechende Darstellungen befinden sich in der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35.

(siehe nachfolgende Abbildung "Höhenlagen")

Es wird empfohlen, im Hochwasserrisikogebiet kein dauerhaftes Wohnen sowie zusätzliche bauliche Anlagen zuzulassen. Dieser Empfehlung soll auch bei der Erteilung von Baugenehmigungen gefolgt werden.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee bzw. der Schlei die Einhaltung folgender Grundsätze empfohlen:

- Räume mit Wohnnutzung auf mindestens NN + 3,50 m
- Verkehrs- und Fluchtwege auf mindestens NN + 3,00 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NN + 3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mindestens NN + 3,50 m.

S:\@projekte\Kappeln\070454 BP 35-1ae und FNP-35ae WE-Rückeberg\G-Endfassung\Texte\Begründung\120618_BP35-1ae_Begr.doc

Juni 2012 Begründung

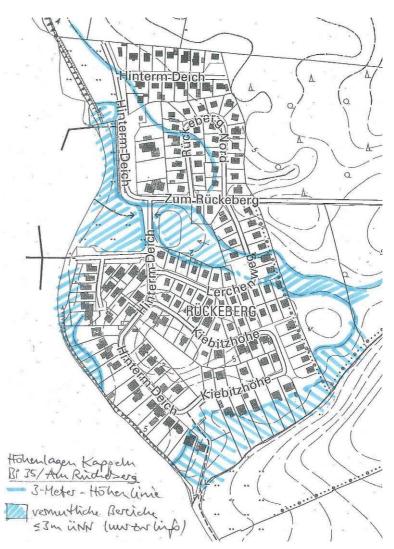


Abb. Höhenlagen (Skizze mit 3-Meter-Höhenlinie; blau schraffiert sind die Flächen ≤ NN + 3,00 Meter)

Darüber hinaus soll der Gefahr durch Küstenhochwasser Rechnung getragen werden, indem jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Stadt Kappeln sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

13.3. Wasserrechtliche Hinweise

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBI I S. 962) weder durch die Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

13.4. Waldabstand

Im nordöstlichen Bereich des Plangeltungsbereichs ist eine Fläche gekennzeichnet, die in einem Abstand von 30 Metern entlang des bestehenden Waldes verläuft (Waldabstand). Hier gelten zur Sicherung des Waldes und der Bebauung die Anforderungen des § 24 LWaldG.

Kappeln, den	
	Bürgermeister