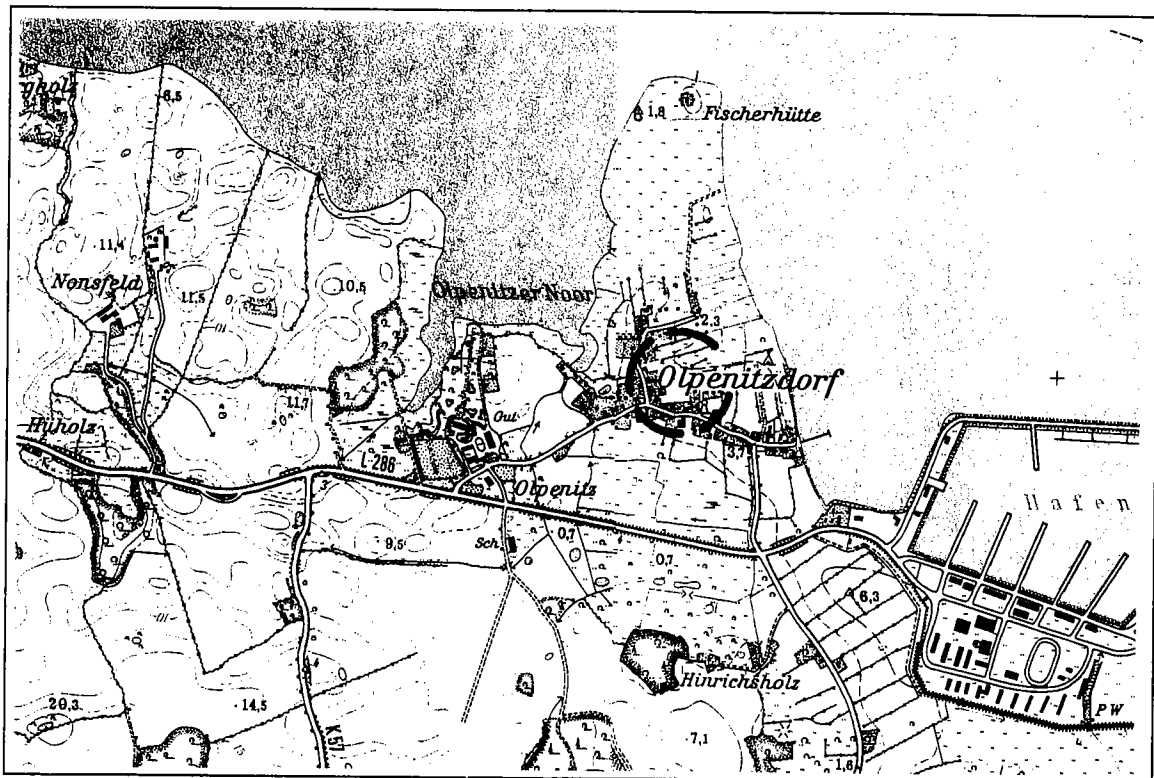


STADT KAPPELN BEBAUUNGSPLAN NR. 48 „OLPENITZDORF“



FÜR DAS GEBIET :

NÖRDLICH „OLPENITZER DORFSTRASSE“ (K 56), ÖSTLICH DER
RANDBEBAUUNG „OLPERÖRWEIG“, WESTLICH DER RANDBEBAUUNG
„AM EHRENMAL“ UND SÜDLICH DER FREIEN LANDSCHAFT



BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand : Stadtvertretung vom 19.02.2003 Satzungsbeschluss / Genehmigungsverfahren	Planverfasser : BIS · SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Datum : 22.10.2002, zul. ergänzt : 19.02.2003
---	---	--

Inhaltsverzeichnis

- 0. Vorbemerkungen
- 1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
- 2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
- 3. Planungserfordernis und Planungsvorgaben
 - 3.1 Entwicklungsgebot
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Landschaftsplan
 - 3.4 Abweichungen vom Landschaftsplan
 - 3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung
- 4. Städtebauliche Zielsetzungen
- 5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
- 6. Natur, Landschaft und Eingriffsregelung
- 7. Verkehr
- 8. Ver- und Entsorgung
- 9. Brandschutz
- 10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
- 11. Nachrichtliche Übernahmen
 - 11.1 Knick
 - 11.2 Landschaftsschutzgebiet
- 12. Kennzeichnung
- 13. Hinweise

Anlagen :

- „Bestand und Planungsvorgaben“ vom 27.05.2002 und „Städtebauliche Konzeption / Variante 1a“ zum Bebauungsplan Nr. 48 „Olpenitzdorf“ vom 28.08.2002, ergänzt am 15.10.2002
- „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag“ zum Bebauungsplan Nr. 48 „Olpenitzdorf“ der Stadt Kappeln vom 09.09.2002, zuletzt ergänzt am 19.02.2003
- Auszug aus dem Vorentwurf zur Erschließung B-Plan 48 der Stadt Kappeln, OT Olpenitz, „Querschnitt“ im Maßstab 1:25 (bzw. als maßstäbliche Verkleinerung) vom 16.10.2002

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs.1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Genehmigung § 10 Abs. 2 BauGB

0. Vorbemerkungen

Die Stadt Kappeln beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Olpenitzdorf“ für den innenliegenden Bereich zwischen den rückwärtigen Grundstücksflächen der im Süden, Osten und Westen angrenzenden Randbebauung der Straßen „Olpenitzer Dorfstraße“, „Am Ehrenmal“ und „Olperörweg“ sowie im Übergangsbereich zur freien Landschaft Richtung Schlei die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines kleineren Wohngebietes zu schaffen, mit dem geeignete Baugrundstücke unterschiedlicher Grundstücksgröße bereitgestellt werden sollen. Zugleich soll die vorhandene Siedlungsstruktur weiterentwickelt werden und entsprechend der Flächennutzungsplanung der Stadt Kappeln in diesem Bereich von „Olpenitzdorf“ zur Arrondierung der nördlichen Ortslage führen.

Mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung einschließlich eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages als „integrierter Bestandteil“ der Bebauungsplanung soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

Im Sinne einer integrierten Bauleitplanung wird parallel zum Bebauungsplan ein „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag“ aufgestellt, der mit seinen Inhalten und Zielsetzungen aus landschaftsplanerischer Sicht eine wesentliche Planungsgrundlage ist und entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 48 werden wird. Zudem werden die tiefbautechnischen Belange durch eine frühzeitige Einbindung der Erschließungsplanung im Hinblick auf eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende und wirtschaftliche Erschließungsfähigkeit des Plangebiets im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB in den Planungsprozeß eingebunden.

Der von der Stadtvertretung am 19.02.2003 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 48 beinhaltet die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption - Variante 1a - (Stand vom 15.10.2002) und die Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Anregungen privater Personen aus dem Beteiligungsverfahren entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung unter Berücksichtigung des Verfahrens zur Entlassung des Plangebiets aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Der Satzungsbeschluss wurde mit der Vorgabe beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 48 erst nach Rechtskraft der 2. Änderungsverordnung der vorgenannten Kreisverordnung dem Landrat zur Genehmigung vorgelegt werden darf.

Die Begründung wurde entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die verbindliche Bauleitplanung baut hierbei grundsätzlich auf den Ergebnissen der vorbereitenden Bauleitplanung in Form der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kappeln auf.

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Olpenitzdorf“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, nicht eingehalten werden, da die zur Überplanung anstehenden Flächen in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als gemischte Bauflächen dargestellt sind.

Diese Nutzungsform, die im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung als Mischgebiet festzusetzen und tatsächlich als gemischt genutztes Baugebiet im Sinne von „Wohnen und Arbeiten“ zu realisieren wäre, könnte an diesem Standort und aufgrund der vorherrschenden Topographie sowie der angrenzenden Wohnnutzung und der tatsächlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nur schwerlich umgesetzt werden. Der rechtlichen Wertung zu einem späteren Zeitpunkt, ob letztendlich eine gemischt genutzte Siedlungsstruktur erreicht worden oder doch eher ein allgemeines Wohngebiet entstehen ist, wollen sich die städtischen Gremien nicht aussetzen und haben daher ein allgemeines Wohngebiet als Entwicklungsziel für den nunmehr als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 48 formuliert.

Die Stadtvertretung hat sich dafür ausgesprochen, eine Änderung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes allein für diesen kleinen Teilbereich zur Zeit nicht aufstellen zu lassen, sondern dieses Änderungserfordernis zusammen mit anderen noch anstehenden Korrekturen und Änderungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen und somit insgesamt auch Kosten sparen sowie eine Aktualisierung der Flächennutzungsplanung vornehmen zu können.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Anzeigepflicht für einen Bebauungsplan nur dann, wenn der Bebauungsplan sich aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der Bebauungsplanes Nr. 48 ist somit als sogenannter „vorzeitiger Bebauungsplan“ gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB anzusehen und dem Landrat des Schleswig-Flensburg zur Genehmigung vorzulegen. Da grundsätzliche Bedenken zu der baulichen Entwicklung dieser Teilfläche von „Olpenitzdorf“ aus ortsstruktureller und landschaftsplanerischer Sicht seitens der städtischen Gremien nicht erwartet werden, wird diese Vorgehensweise als durchaus angemessen angesehen. Anregungen bzw. Bedenken wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren seitens der Landes- und Kreisbehörden hierzu nicht vorgebracht.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 kann die Stadt Kappeln für die geplante Wohngebietsausweisung von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige und dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 48 aus landesplanerischer Sicht konkretisiert dargelegt werden.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Die Stadt Kappeln übernimmt nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ die Aufgaben und Funktionen als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Mit dieser Funktionszuweisung ist die Stadt Kappeln aus landesplanerischer Sicht aufgefordert, neben den Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Struktur, eine Vorhaltung von Wohnbauflächen, auch über den örtlichen Bedarf hinaus, selbst vorzunehmen. Dies ist für die Wahrnehmung der Funktionen der Stadt als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums von nicht unwesentlicher Bedeutung.

Die städtischen Gremien gehen aufgrund der bisherigen Stellungnahmen u.a. auch zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes davon aus, dass diese kleinere und überschaubare wohnbauliche Entwicklung zu einer maßstäblichen Arrondierung und Abrundung der bebauten Ortslage in „Olpenitzdorf“ führen wird.

Dies wurde mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 29.01.2002 im Rahmen der Planungsanzeige bestätigt, so dass aus landes- und raumordnerischer Sicht den städtischen Planungsabsichten keine Bedenken bestehen.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses kleineren siedlungsnahen Teilbereiches in der Stadt Kappeln entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wurde bereits grundsätzlich durch die Darstellung des Plangebiets als potentielle Baufläche im festgestellten Landschaftsplan Rechnung getragen, gleichwohl der Schutzstatus des Landschaftsschutzgebietes derzeit noch besteht.

3.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Olpenitzdorf“ für den vorher beschriebenen Bereich werden erstmalig und schwerer als bisher geplant Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass nach § 6 Abs. 1 LNatSchG die Verpflichtung besteht, umgehend bzw. gleichzeitig einen Landschaftsplan aufzustellen.

Die Stadtvertretung hat sich bereits frühzeitig mit der Landschaftsplanung als Entscheidungsgrundlage für die städtische Entwicklung auch bewusst über den sonst

allgemein gültigen Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 befasst. Die stadt- und landschaftsplanerischen Belange zu einer möglichen baulichen Entwicklung der Stadt Kappeln wurden insbesondere durch die Planungsebene der örtlichen Landschaftsplanung fachlich für die gemeindliche Entscheidung vorbereitet und auf mögliche Konfliktbereiche hingewiesen.

Der Landschaftsplan gilt als festgestellt. In der abschließenden Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig - Flensburg wurden das Plangebiet betreffend keine grundsätzlichen Widersprüche geltend gemacht und eine Entlassung des Plangebiets aus dem Landschaftsschutz im Rahmen der Neuaufstellung zum Flächennutzungsplan bereits in Aussicht gestellt (und dementsprechend auch so dargestellt).

Durch die frühzeitige Einbindung der Ergebnisse und der Konfliktdarstellung aus der örtlichen Landschaftsplanung in Verbindung mit dem jetzt erstellten landschaftsplanerischen Fachbeitrag konnten die plangebietsbestimmenden Landschaftselemente (geprägt durch das nach Norden zu den Niederungsflächen nahe der Schlei hin abfallende Gelände und die noch vorhandene Knickstruktur) frühzeitig berücksichtigt werden und entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sowie Möglichkeiten der gebietsnahen Kompensation für die Bauleitplanung aufgezeigt werden.

Im Rahmen des in die städtebauliche Entwurfsplanung eingebundenen landschaftsplanerischen Fachbeitrages wurde auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption (Variante 1a, siehe auch Anlage dieser Begründung) für die unvermeidbaren Eingriffe ein landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept entwickelt. Ziel hierbei ist es, die tiefer liegenden Bereiche frei von baulichen Anlagen zu halten und durch landschaftspflegerische Maßnahmen in seinen potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten zu stärken und durch eine den südlich angrenzenden Baugrundstücke vorgelagerten Grünfläche in seiner Entwicklung nachhaltig zu schützen.

Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher Planungsebene werden unter Einhaltung der landschaftsplanerischen Vorgaben aus dem „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ zwar berührt, jedoch sind nach heutiger Erkenntnis keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Schutzziele des EU-Vogelschutzgebietes und des gemeldeten FFH-Gebietes des Landschaftsraumes „Schlei“ zu erwarten. Gründe dafür sind zum einen die geringfügige Nutzungsintensivierung durch die geplante Wohnbebauung und zum anderen die Entfernung von ca. 500 m zwischen dem Plangebiet und der Schlei und ihrer Niederungsflächen.

Zugleich bleibt die geplante Wohnbebauung auf den höher gelegenen Flächen des Plangebiets, wobei die nördlichen (und somit relevanten) Baugrundstücke eine gedachte Bauflucht mit der vorhandenen Wohnbebauung „Am Ehrenmal“ aufnehmen, so dass eine mögliche Nutzungsintensivierung gegenüber der bereits durch die vorhandene Bebauung verursachten Einflüsse auf den Landschaftsraum „Schlei“ nicht zu erwarten sind.

Zudem wird mit der Ausweisung und Herrichtung von Grün- und Ausgleichsflächen in Richtung der vorgenannten Schutzgebiete einerseits eine weitergehende bauliche Entwicklung unterbunden und andererseits eine Pufferung zugunsten der Schutzgebiet vorgenommen, die zur Erreichung der Schutzziele hilfreich sind.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des vorgenannten grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes innerhalb des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt und im Bebauungsplan Nr. 48 nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 92 LBO festgesetzt.

Die Durchführung der grünordnerischen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgt durch den Erschließungsträger auf Grundlage des Maßnahmenkonzeptes im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages für die Ausgleichsfläche.

Die Absicherung der Ausgleichsfläche selbst und die Durchführung der grünordnerisch Maßnahmen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Kappeln und dem Grundstückseigentümer / Erschließungsträger.

Während des Planaufstellungsverfahrens hat die Stadtvertretung für das geplante Wohngebiet einschließlich der privaten Grünflächen die Entlassung aus der Schutzgebietsverordnung beantragt. Erst nach Rechtskraft der Entlassung aus dem Landschaftsschutz kann der Bebauungsplan dem Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg zur Genehmigung vorgelegt werden.

3.4 Abweichungen vom Landschaftsplan (§ 4 Abs. 3 LNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Olpenitzdorf“ und den damit verbundenen modifizierten und konkretisierten Planungsabsichten der Stadt Kappeln gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sind geringfügige Abweichungen vom festgestellten Landschaftsplan verbunden.

Nach den gesetzlichen Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes, § 4 Abs. 3 LNatSchG, sind :

„Abweichungen von den Ergebnissen der Landschaftsplanung nur zulässig, wenn dadurch die Ziele des Naturschutzes nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt werden oder andere Belange bei der Abwägung den Belangen des Naturschutzes bei Würdigung aller Umstände im Range vorgehen. Abweichungen sind in den Entscheidungen darzustellen und zu begründen; dabei ist darzulegen, wie Beeinträchtigungen der Natur vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.“

Die Abweichungen ergeben sich im wesentlichen nur aus der angestrebten Nutzung des Planbereichs als Wohnbaufläche und nicht als gemischte Baufläche. Eine weitergehende Flächeninanspruchnahme im Außenbereich als bisher dargestellt, ist mit diesem Bauleitplan nicht verbunden.

Die im Landschaftsplan dargestellten Grünflächen werden teilweise als Ausgleichsflächen ökologisch aufgewertet und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung naturschutzfachlich konkretisiert und für den Naturschutz gesichert.

Die Abweichungen sind daher nach Auffassung der städtischen Gremien aus dem städtebaulichen Zusammenhang begründbar und führen nicht zu wesentlichen oder nachhaltigen Veränderungen in den Zielen und Inhalten des festgestellten Landschaftsplanes.

3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung.

Die verspätete Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001. Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB wird u.a. durch Aufnahme des § 2a „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 48 wird es zu einer planungsrechtlich ermöglichten Versiegelung von voraussichtlich ca. 5.900 m² durch das geplante Wohngebiet einschließlich der Verkehrsflächen und der Maßnahmen gegen den Hochwasserschutz („Warften“) führen. Der o.g. Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung von 20.000 m² wird somit insgesamt deutlich unterschritten, so dass die Umwelterheblichkeit im Einzelfall dieses Vorhabens nicht besteht.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierüber wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch einen entsprechenden Hinweis in der Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt.

4. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der städtischen Grundsatzentscheidung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, den innenliegenden und den durch die dreiseitig umschließende Wohnbebauung vorgeprägten Bereich am nördlichen Rand der bebauten Ortslage von „Olpenitzdorf“ wohnbaulich zu entwickeln, hat die Stadtvertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 beschlossen.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes mit Einmessung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes, der Knicks und des leicht, aber stetig nach Norden hin abfallenden Geländes wurde bereits in der Konzeptphase gemeinsam daraufhin gearbeitet, die ortstypischen Merkmale und die vorherrschende und umgebende Bebauungsstruktur in ihren strukturellen Aussagen sowie in ihrer plangebietsbezogenen Bedeutung möglichst als Gestaltungselemente in die Entwurfsidee einzubinden.

In der Entwurfsidee (städtebauliche Konzeption / Variante 1a) sollten daher Aussagen zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, insbesondere :

- zur Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende öffentliche Verkehrssystem („Olperörweg“ in Verbindung mit „Olpenitzer Dorfstraße“)
- zur Nutzung bestehender technischer und sozialer Infrastruktureinrichtungen
- zur Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum durch grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und durch Sicherung von Flächen für den Naturschutz
- zur Beachtung der Vorgaben zum Hochwasserschutz
- zum Erhalt vorhandener linearer Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zur Gliederung örtlicher Landschaftselemente unter besonderer Beachtung der gestalterischen Gesichtspunkte des Orts- und Landschaftsbildes
- zu Möglichkeiten der Begrenzung einer nachhaltigen Bodenversiegelung und zur Entwicklung einer möglichst orts- und landschaftsgerechten sowie maßstäblichen Planungs- und Baukonzeption innerhalb des durch die angrenzende Wohnnutzung vorgeprägten siedlungsnahen Bereiches
- zur Sicherung und Entwicklung örtlicher Biotopstrukturen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes
- zu Möglichkeiten der Entwicklung und Sicherung von Maßnahmen zum behutsamen Umgang bei der Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser
- zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung und Arrondierung des baulich vorgeprägten Standort sind unter anderem die ortsstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten, den Belangen der Landschaftspflege unter den o.g. Planungsvorgaben für den Bebauungsplan Nr. 48 zu entwickeln.

Mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 48 wird gemeinsam das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 19 Abs. 1 BNatSchG n.F. in Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Übergeordnetes Ziel der Bebauungsplanung soll es somit sein, für das geplante Vorhaben an diesem sensiblen Standort und in reizvoller Lage zum Landschaftsraum eine sich in die Orts- und Landschaftsstruktur möglichst behutsam einfügende Bebauung vorzubereiten, die Anforderungen an den Hochwasserschutz vollständig zu erfüllen und innerhalb des Plangebiets möglichst einen Interessensausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen zu ermöglichen sowie Spannungsfelder mit den nachbarschaftlichen Nutzungen zu minimieren.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets sowie zum Erhalt des Ortsbildes werden für die allgemeinen Wohngebiete Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, Anlage für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig.

In Verbindung mit einer gebietsbezogenen „Bauteppich-Festsetzung“, einer gestaffelten Mindestgrundstücksgröße und insbesondere durch die räumlich wirksame Zusammenfassung von „Warften“ wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend der städtebaulichen Konzeption und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Wohnbebauung als Arrondierung zu der vorhandenen Wohnbebauung gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird teilgebietsbezogen für die (Einfamilienhaus-) Einzelhausbebauung durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, durch die Mindestgrundstücksgröße und durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen nach § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (zuzüglich einer Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen von 100 m² bzw. 125 m² gestaffelt gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) wird zur Eingriffsminimierung als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt. In Abhängigkeit zu der teilgebietsbezogen festgesetzten Mindestgrundstücksgröße kann somit eine verdichtete Bauweise, die in dieser Planungssituation zu wesentlichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führen könnte, vermieden und zugleich flexibel gehalten werden. Die Staffelung der Mindestgrundstücksgrößen ergibt sich aus der räumlichen Lage der Teilgebiete und der damit im Zusammenhang stehenden Zusammenfassung von „Warften“. Ausnahmen bilden hierbei die „Eckgrundstücke“ am östlichen Plangebietsrand, die aufgrund ihres Grundstückszuschnittes und ihrer vorgegebenen Erschließungsfähigkeit nicht einer zusätzlichen Regelung bedürfen.

Als Ausnahme wird im Teil B (Text) für alle Teilgebiete festgesetzt, dass die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR max.) ausnahmsweise und ausschließlich nur für Terrassen mit deren Einfriedungen pro Wohnbaugrundstück maximal bis zu 30 m² überschritten werden kann. Von einer generellen Erhöhung der maximalen Grundfläche (GR max.) wurde abgesehen, um eindeutige und klare Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung insgesamt treffen und „Fehlinterpretationen“ vermeiden zu können.

Im Hinblick auf die bekannte Problematik der „Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser“ haben die städtischen Gremien in dem hier vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 48 Festsetzungen derart aufgenommen, dass für alle Teilgebiete eine Mindestgrundstücksgröße eingehalten werden muss. Diese Festsetzung steht in inhaltlicher Verbindung mit den Festsetzungen zur Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden, so dass mit den gewählten Festsetzungen die Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes nach heutiger Einschätzung hinreichend gesichert ist. Ein gänzlicher Ausschluss der o.g. „bauordnungsrechtlich zulässigen Doppelhäuser“ als Einzelhäuser kann aufgrund der derzeit fehlenden Rechtslage des BauGB nicht erreicht werden.

Eine sogenannte „Teilungssatzung“ nach § 19 Abs. 2 BauGB, nach der die Teilung eines Grundstückes dem gemeindlichen Einvernehmen bedarf, ist aufgrund der vorgenannten Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung nach Auffassung der städtischen Gremien derzeit nicht erforderlich.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude stellen zwar ein hohes Maß an Reglungsdichte und somit auch an Einschränkungen für den privaten Bauherrn dar, schützen aber die Stadt Kappeln und letztendlich auch alle Beteiligten (Neubürger und „Altanlieger“) vor unerwünschten und problematischen Nachverdichtungen bzw. einer später steigenden Bebauungsdichte.

Dies geschieht zum Schutz und zur Neugestaltung des Stadtbildes, zur Wahrung der vorhandenen Siedlungsstruktur und insbesondere zur Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets.

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die Teilgebiete örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. max. Sockel-, Wand- und Firsthöhen, Dachform, Dachneigung usw.) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze, Einfriedungen, Baum- und Gehölzpflanzungen) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

Besondere Aufmerksamkeit haben die städtischen Gremien hierbei auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und den Hochwasserschutz gelegt. Durch Festsetzung einer mind. und max. Sockelhöhe wird neben den festgesetzten Maßnahmen zum Hochwasserschutz („Warften“) nach derzeitigem Kenntnisstand ein hinreichender Schutz (Oberkanten der Erdgeschossfußböden mit mind. 3,75 m ü. NN) vor den möglichen Naturgewalten geschaffen. Zugleich haben die städtischen Gremien gerade aufgrund der Lage des Plangebiets am Rande der Niederungsflächen nahe der Schlei und des offen einsehbaren Plangebiets eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch Festsetzung einer maximalen Wand- und Firsthöhe Rechnung getragen.

Sie sollen einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach entsprechend den Regelungen der LBO) ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen.

Ansonsten lassen sich die städtischen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem besonderen Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen vorzunehmen. Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die aufgrund des Hochwasserschutzes festgesetzt sind, sind mit Realisierung des Bebauungsplanes zulässig, durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert und beschränken sich auf die überbaubaren Flächen in dem erforderlich werdenden Maße.

6. Natur, Landschaft und Eingriffsregelung **(§ 1a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 15 und 20 BauGB)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Olpenitzdorf“ ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der im Rahmen des „Landschaftsplanerischen Fachbeitrages“ aufgestellten Bilanzierung (siehe Anlage dieser Begründung) verbunden. Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der örtlichen Landschaftsplanung und vertiefend durch den landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurden auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption (Variante 1a) für die verbindliche Bauleitplanung Zielvorstellungen vorgegeben, die wie folgt konkretisiert festgesetzt werden :

- Einbindung des geplanten Wohngebiets in die vorgeprägte Ortsstruktur
- Einfügung aller baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
- Sicherung, Schutz und Fortentwicklung der angrenzenden Knickstrukturen durch grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken in Form von Saumstreifen mit Freihaltegebot und Bepflanzungsgeboten
- Bereitstellung und Sicherung einer Ausgleichsfläche innerhalb des Plangelungsbereiches und Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen in einer Flächengröße von insgesamt 4.400 m² mit dem Entwicklungsziel einer Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung und der Entwicklung eines Weidengebüschstandortes
- Bereitstellung einer Retentionsfläche für eine mögliche Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswassers als private Grünfläche mit ökologischen Ausgleichsfunktionen als Doppelnutzung
- Ausweisung von privaten Grünflächen zur nachhaltigen Sicherung ortstypischer Siedlungsstrukturen
- Schutz und Erhalt, soweit es die Maßnahmen für den Hochwasserschutz es zu lassen, der gewachsenen Geländestruktur
- Freihaltung des Senkenbereichs von baulichen Anlagen und gärtnerischer Nutzung
- Maßnahmen zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch Anlage von Hecken, Gehölzstrukturen, Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen und innerhalb der inneren Erschließungsflächen sowie auf den Ausgleichsflächen
- Bereicherung und Aufwertung des Wohngebiets durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Festsetzung eines flächenbezogenen Anpflanzungsgebots für Laubbäume bzw. Obstbäume zur Aufwertung der örtlichen Siedlungsstruktur und zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Plangebiets
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine wesentliche Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO bereits im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes und durch Festsetzung von max. Grundflächen
- Minimierung der Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen

- Minimierung der Eingriffe in das Ortsbild durch eine der Geländestruktur möglichst angepaßte innere Erschließung und durch Vorgaben für die äußere Gestalt baulicher Anlagen

Als Empfehlungen für den privaten Grundstückseigentümer werden als weitere Maßnahmen der Eingriffsminimierung folgende Hinweise gegeben :

- Auffangen und Wiederverwendung von unbelastetem Dachflächenwasser auf den Grundstücken
- Fassadenbegrünungen und Begrünungen von Nebenanlagen (z.B. Garage, Carport) sowie Anlage von lebenden Laubholzhecken sind als zusätzliche grüngestalterische Maßnahmen wünschenswert.

Nach § 21 BNatSchG n.F. sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB abschließend zu entscheiden. Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 Abs.1 und 2 BNatSchG n.F. in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 21 BNatSchG n.F. Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den geplanten Grundstücksflächen selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden oder zu minimieren.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen können die verlorengegangenen Leistungen des Naturhaushalts nicht im naturwissenschaftlichen Sinne ausgeglichen oder ersetzt werden. Vielmehr handelt es sich um eine Kompensierung der örtlichen Schäden durch Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor Ort des Eingriffs oder im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Fortentwicklung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 92 Abs. 4 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die Beschränkung von Nutzungen von nicht der Stadt gehörenden Grundstücken durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele und Belange einer städtebaulich geordneten Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB'98 zu verwirklichen.

In den jeweiligen Bauanträgen ist nachzuweisen, dass die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt auch für die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die in dem Bebauungsplan Nr. 48 „Olpenitzdorf“ innerhalb des Plangebiets planzeichnerisch und textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen reichen aus, die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung vollständig auszugleichen. Aus der innerhalb des Plangeltungsbereiches festgesetzten Ausgleichsfläche wird das bilanzierte Kompensationsdefizit in einer Flächengröße von 4.400 m² aufgelöst. Verbleibende Restflächen stehen, soweit sie nicht für Maßnahmen der Regenwasserableitung benötigt werden, für den Naturschutz zur Verfügung.

Die Ausgleichsfläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer / Erschließungsträger und der Stadt Kappeln sowie durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch für den Naturschutz gesichert. Die innerhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den privaten Grundstücksflächen und den Verkehrsflächen sowie der Grünfläche als mögliche Retentionsfläche als Eingriffsverursacher zugeordnet.

Die Umsetzung der Kompensations- und Eingrünungsmaßnahmen wird im Erschließungsvertrag und über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger sichergestellt. Dabei sollte aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht daraufhin gewirkt werden, dass die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche und die Maßnahme zur Ortsrandeingrünung mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen bereitgestellt und angelegt werden.

Der durch den Bebauungsplan Nr. 48 ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild erfordert nach derzeitigem Planungsstand Kompensationsmaßnahmen, die auf Grundlage einer überschlägigen Kostenschätzung im Rahmen des „Landschaftsplanerischen Fachbeitrages“ (vom 21.10.2002) voraussichtlich Kosten von netto ca. € 7.980,– verursachen werden.

Die Kostenschätzung beinhaltet alle Kosten für Maßnahmen, die Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Flächen im Sinne des Bebauungsplanes sind. Kosten des Grunderwerbs für externe Ausgleichsflächen, der Baumpflanzungen und der Maßnahmen im privaten Bereich sind den oben genannten Kosten hinzuzurechnen.

7. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit dem „Olperörweg“ und der „Olpenitzer Dorfstraße“ (K 56) als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über das innerörtliche Straßennetz mit Anbindung an die L 286 in Richtung Kappeln und weiter an die B 203 in Richtung Eckenförde bzw. an die B 201 / A7 in Richtung Schleswig / Flensburg.

Ein Ausbau der Straße „Olperörweg“ im Zuge der Realisierung des geplanten Wohngebietes ist ausschließlich im Bereich der neuen Anbindung der inneren Erschließungsstraße an den „Olperörweg“ erforderlich. Der verkehrstechnische Nachweis und die sich daraus ergebenden tiefbautechnischen Ausbaumerkmale werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung erstellt. Im Rahmen der Plangebietserschließung sollte die relative Nähe zum Kreuzungsbereich „Olperörweg“ / Olpenitzer Dorfstraße“ beachtet werden.

Eine mögliche Erschließung des Plangebiets im Bereich der heutigen landwirtschaftlichen Zufahrt, die sich unmittelbar in dem vorgenannten Kreuzungsbereich befindet, wurde frühzeitig aus Gründen der Verkehrssicherheit verworfen.

Eine Einsehbarkeit der Kreuzungsbereiche kann an dieser Stelle für die aus dem Plangebiet kommenden Fahrzeuge nicht sichergestellt werden. Daher erfolgt die Anbindung des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 30 m zum Einmündungsbereich „Olperörweg“ / Olpenitzer Dorfstraße“ an der aus topographischen Gründen eher ungünstigen Stelle, wie im Planentwurf festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt aufgrund des Plangebietszuschnitts, der zuvor beschriebenen Verkehrsanbindung aus ortsstrukturellen Gründen und der Begrenztheit des Plangebiets als Stichstraßensystem mit einem ausreichend dimensionierten Wendeplatz ($R = 11,0 \text{ m}$) etwa mittig im geplanten Wohngebiet. Dem Charakter der angrenzenden Bebauung und der örtlichen Siedlungsstruktur entsprechend werden die inneren Erschließungsflächen als Verkehrsflächen mit der Option als geplante „Tempo 30-Zone“ festgesetzt. Wie auch an anderer Stelle im Stadtgebiet (bei kleineren wohnbaulichen Arrondierungen innerhalb gewachsener Ortsstrukturen) haben sich die städtischen Gremien dafür ausgesprochen, dass aus verkehrsplanerischer Sicht in diesem Planungsfall die Integration des neuen Wohnbaugebietes in die schon vorhandene „Tempo 30-Zone“ am sinnvollsten ist.

Mit Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereiches als „Spielstraße“ läge durchaus ein Argument vor, ähnlich gestaltete Straßenzüge in Olpenitzdorf zu verkehrsberuhigten Bereichen als „Spielstraßen“ umzuwidmen. Dies würde jedoch dann aber Umbaumaßnahmen und entsprechende Kosten verursachen, die gegenüber der heutigen Verkehrssituation unverhältnismäßig wären. Das Plangebiet wird sich mit der inneren Erschließung (vgl. hierzu Regelquerschnitt als Anlage dieser Begründung) an die Ausbaumerkmale der anliegenden Straßen innerhalb der „Tempo 30-Zone“ in „Olpenitzdorf“ angleichen.

Zur Durchsetzung der angestrebten Geschwindigkeitsminderung in Wohngebieten („Tempo 30-Zone“) wird eine Reduzierung des Straßenprofils auf die Mindestanforderungen der EAE 85/95 vorgenommen (vgl. hierzu Straßenquerschnitt in der Anlage). Unterstützend hierzu wirkt einerseits das vom „Olperörweg“ ansteigende und zur Ausgleichsfläche hin abfallende Gelände und andererseits die leicht geschwungene Straßenführung in Verbindung mit der platzartigen Aufweitung in der Mitte des Wohngebietes.

Zudem können bei der Oberflächengestaltung der Erschließungsstraße und der Wendeplatzanlage durch eine durchdachte Material- und Farbauswahl besondere Verkehrsführungen, Platzbereiche und Verkehrsabläufe besonders betont werden. Unterstützend hierzu erfolgt eine straßenbegleitende Bepflanzung.

Die Erschließung der beiden „Eckgrundstücke“ im Nordwesten und Südosten werden über eine sogenannte „Pfeifenstielzufahrt“ bzw. über einen privaten Wohnweg (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche) an den Wendeplatz als öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Im Nordwesten wird diese teilweise auch zur Anfahrbarkeit der Grün- und Ausgleichsflächen zwecks Unterhaltungsmaßnahmen genutzt und öffentlich-rechtlich entsprechend gesichert.

Die in Aussicht genommenen privaten Grundstücke erhalten zur Reduzierung der Versiegelung (und der hier notwendigen Aufschüttungen) sowie aus Gründen eines angemessenen Orts- und Straßenbildes als örtliche Bauvorschrift jeweils nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 3,5 m, bezogen auf die jeweilige Straßenbegrenzung. Für das geplante Grundstück (10) findet diese Regelung aufgrund der besonderen Lage des Grundstückes und dem Anschluss an den Wendeplatz keine Anwendung.

Innerhalb der Erschließungsstraße werden in einem begleitenden Grünstreifen sowie am Wendeplatz separat Parkplätze entsprechend der nachgeordneten Erschließungsplanung nachgewiesen. Die dargestellte Anzahl an öffentlichen Parkplätzen reicht nach heutiger Einschätzung der Gemeindevertretung und nach Erfahrungswerten aus anderen Bereichen im Stadtgebiet durchaus auch zukünftig aus. Da mit dem Stellplatzerlass vom Oktober 1995 die bisherigen Regelungen zum ruhenden Verkehr (auch in der Bauleitplanung) aufgehoben worden sind, beziehen sich die städtischen Gremien in ihrer Entscheidung auf Erfahrungen vor Ort, soweit keine Anregungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geltend gemacht werden.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Aus ortsplanerischen und landschaftspflegerischen Gründen ist darauf zu achten, dass diese nicht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen errichtet werden. Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen, gestaffelt von 100 m² bis von 125 m², die eine Unterbringung der privaten Stellplätze in der Gebäudezone aufgrund der Flächenbegrenzung und den Maßnahmen zum Hochwasserschutz („Warften“) eigentlich aus sich heraus erfordert, obliegt dem Nachweis im jeweiligen Bauantrag.

Als Zuwegung zu den östlich des Plangebiets liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird innerhalb der privaten Grünflächen eine Überwegung als Nutzungszweck planzeichnerisch festgesetzt, so dass ausgeschlossen werden kann, dass landwirtschaftlicher Verkehr durch das geplante Wohngebiet geführt werden muss.

Die Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

8. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich des Kreuzungspunktes „Olperörweg“ / „Olpenitzer Dorfstraße“ (K 56) angeschlossen.

8.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Beseitigung des häuslichen Abwassers erfolgt zentral durch die Abwasserentsorgung Kappeln GmbH (AKG) mit Abgabe an den Hauptsammler im „Olperörweg“ mit nachfolgendem Transport zur Kläranlage westlich der Schlei.

Das vorhandene Leitungsnetz, die jeweiligen baulichen Anlagen sowie die Kläranlage sind nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend dimensioniert.

Der erforderliche hydraulische Nachweis erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung.

Alle Grundstücke sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

8.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die Frischwasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Nordschwansen im „Olperörweg“ mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Hierbei wird kann Aussage des Wasserbeschaffungsverbandes an die im „Olperörweg“ vorhandene Frischwasserleitung (DN 100) angeschlossen werden. Versorgungsengpässe werden nach derzeitigem Kenntnisstand des Wasserbeschaffungsverbandes nicht gesehen.

Der Wasserbeschaffungsverband ist im Rahmen der Bauausführung durch das beauftragte Ing.- Büro in die Materialwahl einzubeziehen bzw. hierüber in Kenntnis zu setzen.

8.3 Regenwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird, soweit es nicht direkt am Ort des Niederschlags versickern kann, über Freigefälleleitungen gesammelt und in ein vorhandenes Grabensystem, welches letztendlich in die Schlei mündet, eingeleitet.

Vorgespräche mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband Olpenitz - Schleibek bestätigen die grundsätzliche Machbarkeit, wie vorangestellt ausgeführt.

Im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung und parallel zum zusammengefaßten Beteiligungsverfahren sind die Anforderungen an technische Einrichtungen zur Behandlung und zur Reduzierung (Rückhaltung / Ableitung) des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers zu definieren und mit der unteren Wasserbehörde einvernehmlich zu konkretisieren.

In dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 48 werden weiterhin entsprechende Festsetzungen zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswassers getroffen. Einerseits wird nördlich an das Wohngebiet angrenzend eine private Grünfläche als Retentionsfläche in einer Flächengröße von 1.300 m² festgesetzt und somit auch nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes ist sowie durch eine randliche Aufwallung von max. 50 cm ein ausreichendes Aufstauvolumen ermöglicht. Zugleich ist in der nordöstlich anschließenden Ausgleichsfläche die Ableitung von Niederschlagswassers über einen Graben als zulässig festgesetzt worden. Dies beinhaltet auch die Anlage einer Pumpstation, wobei das Erfordernis seitens der Abwasserentsorgung Kappeln GmbH nicht festgestellt worden ist.

Die Zugänglichkeit der möglichen Retentionsfläche bzw. des Ableitungsgrabens für Unterhaltungsmaßnahmen ist durch ein Fahr- und Leitungsrecht aus dem Wohngebiet heraus gegeben. Zudem ist eine Befahrung und Unterhaltungsmaßnahmen der Einrichtungen innerhalb der Grün- und Ausgleichsflächen für diesen Nutzungszweck zugelassen.

8.4 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen der Telekom AG im „Olperörweg“.

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Plangebiet, im Bereich der Straßen und Wege, Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung zu verlegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung schriftlich anzuzeigen.

8.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die SCHLESWAG AG (Niederlassung Jarplund - Weding) das Stadtgebiet von Kappeln mit Strom.

Die vorhandenen Leitungen zur elektrischen Versorgung des Plangebiets liegen im „Olperörweg“.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurde durch das Versorgungsunternehmen kein Erfordernis für eine zusätzliche Trafostation ermittelt.

Eine Flächenfestsetzung bzw. Flächenvorhaltung für eine Trafostation innerhalb des Plangebiets wird daher nicht vorgenommen. Sollte eine Fläche benötigt werden, kann diese auch über entsprechende Grunddienstbarkeiten zugunsten des Versorgungsträgers gesichert werden.

8.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die SCHLESWAG AG (Niederlassung Jarplund - Weding) das Stadtgebiet von Kappeln mit Gas.

8.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Schleswig - Flensburg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfallentsorgung wird von der Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig - Flensburg mbH (asf) abgewickelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern oder in Wertstoffsäcken zu sammeln.

9. Brandschutz

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

Das Löschwasser erfolgt entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums über die herzustellende Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Nordschwansen. Im Bedarfsfall erfolgt eine Entnahme in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen aus der nahe gelegenen Schlei.

10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit den Straßen „Olperörweg“ und „Olpenitzer Dorfstraße“ (K 56) vorhanden.

Zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen für die inneren Erschließungsflächen werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro nachgewiesen und durch den Erschließungsträger zu dessen Lasten entsprechend den gemeindlichen Vorgaben aus dem Erschließungsvertrag und entsprechend dem technischen Regelwerk hergestellt.

Eine überschlägige Kostenschätzung erfolgt in der nachgeordneten Erschließungsplanung entsprechend dem jeweils vorliegenden Planungsstand.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Widmung erforderlich.

11. Nachrichtliche Übernahmen

11.1 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die innerhalb des Plangebietes an den Grundstücksgrenzen vorhandenen Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Knicks als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Knicks erhalten innerhalb der allgemeinen Wohngebiete auf den privaten Grundstücksflächen zu seinem Schutz und zur Entwicklung einen einseitigen 2,0 m breiten Saumstreifen, in dem bauliche Anlagen und deren Nutzung unzulässig sind (Knickfreihaltezone). Die Knickpflege obliegt den Grundstückseigentümern entsprechend den Anforderungen aus dem geltenden Knickerlass.

Zudem werden sie durch planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25 b in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit geschützt. Vorhandene Knickwälle sind entsprechend den fachlichen Ausführungen in Verbindung mit dem geltenden Knickerlass neu zu bepflanzen und Knicklücken durch die Neuanlage von Knickabschnitten zu schließen.

11.2 Landschaftsschutzgebiet (§ 21 LNatSchG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des nach Kreisverordnung vom 31.10.1991 festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Kopperby / Olpenitz“. Die Abgrenzung dieses Landschaftsschutzgebietes wird entsprechend der 2. Änderungsverordnung in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Bereits in der genehmigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, in dem der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 als bauliche Entwicklungsfläche (gemischte Baufläche) dargestellt ist, ist die Aufhebung des Schutzstatus für diesen Bereich planzeichnerisch dargestellt worden.

Eine Entlassung des Bebauungsplanes aus dem Landschaftsschutz wurde vor Einleitung dieses Bauleitplanverfahrens seitens der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Einen Antrag hierzu wurde durch die Stadt Kappeln im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gestellt. Das Entlassungsverfahren wurde durch die untere Naturschutzbehörde parallel zur TÖB-Beteiligung / öffentliche Auslegung durchgeführt.

Die 2. Änderungsverordnung zur Änderung der Landschaftsschutzverordnung „Kopperby / Olpenitz“ wird voraussichtlich Mitte März 2003 in Kraft treten.

Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB und die Bebauungsplan-Satzung können erst nach in Kraft treten der Änderungsverordnung eingeleitet und nach Genehmigung durch den Landrat in Kraft treten.

12. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt mit seinen überwiegenden Flächen innerhalb des durch Hochwasser gefährdeten Schutzbereiches.

Für die das Wohnen und dem ständigen Aufenthalt vorgesehenen Räume und Anlagen in Form von überbaubaren Grundstücksflächen sind vor dem Hochwasser durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Hierfür sind Festsetzungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Aufschüttungen als „Warften“ getroffen worden, wobei diese „Warften“ aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und zum Schutz des Bodens teilgebietsbezogen zusammengefaßt werden müssen. Der Nachweis erfolgt in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen nehmen hierauf bereits Rücksicht und sind auf Normal Null bezogen.

Die Flächenabgrenzung des Hochwasser gefährdeten Bereiches wird als Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB in die Planzeichnung aufgenommen.

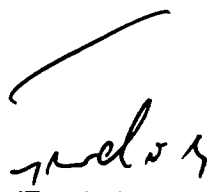
13. Hinweis

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur Schlei ist darauf zu achten und in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Von der Schlei als Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt beleuchtete oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Stadt Kappeln, den 30.04.2004




(Feodoria)
- Bürgermeister -