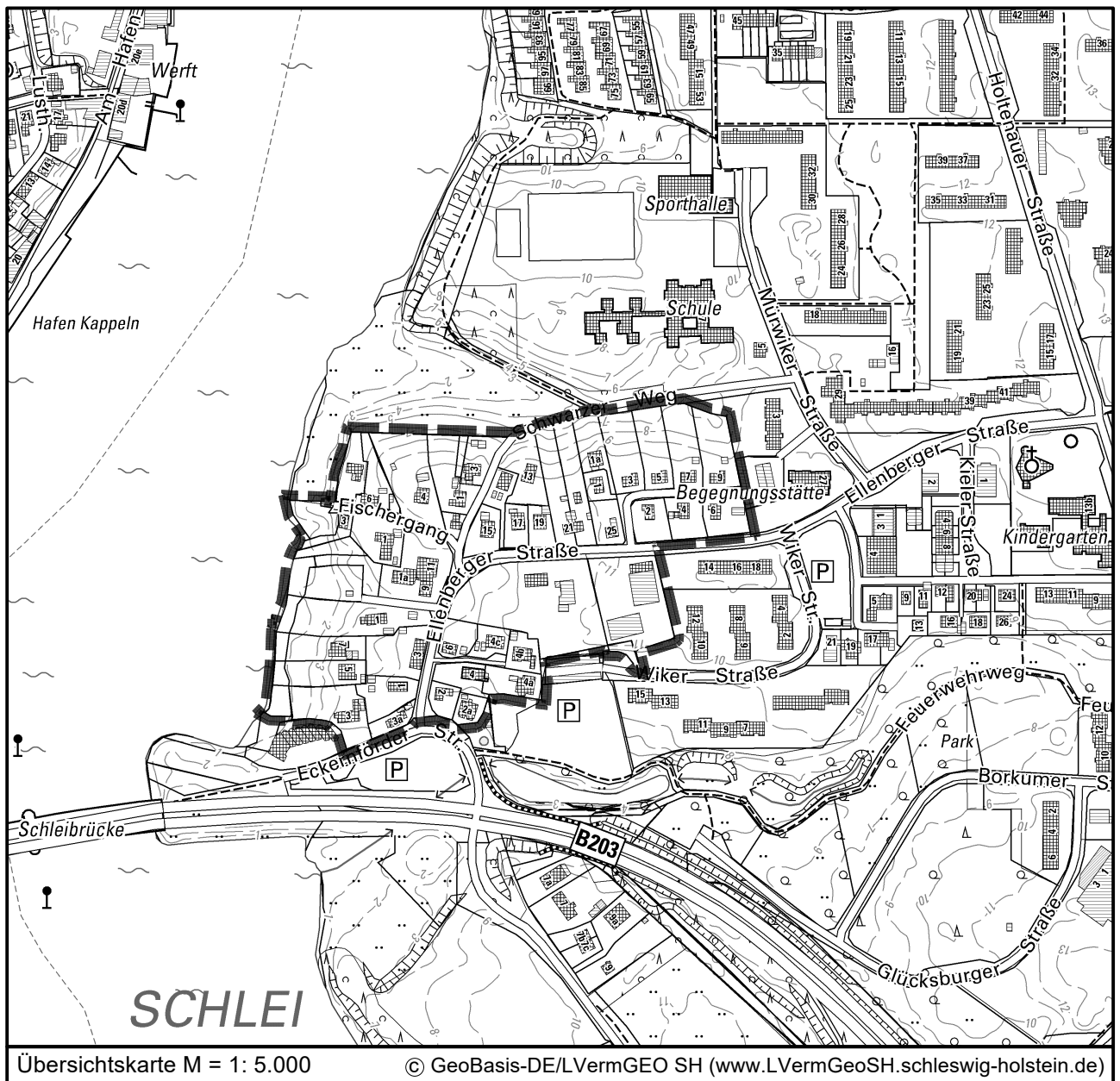




Stadt Kappeln

Bebauungsplan Nr. 97 "Alt - Ellenberg"

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss / Ausfertigung



PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION
 CAMILLA GRÄTSCH • SÖNKE GROTH GbR

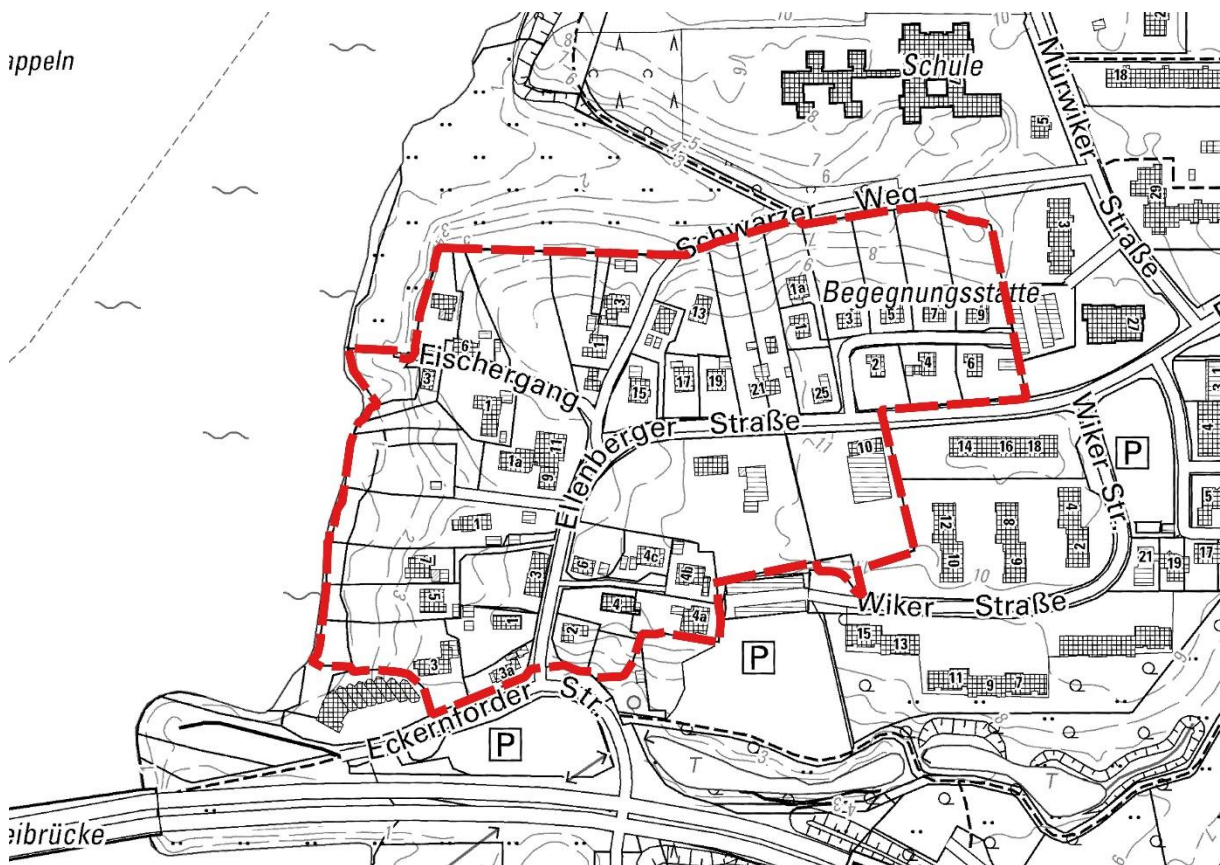
BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461 • 254 81 FAX 0461 • 263 48 INFO@GRZWO.DE

1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den südwestlichen Teil des Kappeler Ortsteils Ellenberg und wird im Westen mit dem Schleiufer durch eine natürliche Grenze markiert. Im Norden grenzen das Grundstück der Gorch-Fock-Schule sowie die benachbarten Grünräume an. Im Osten verläuft die Grenze des Plangebiets im Wesentlichen westlich der Bebauung Mürwiker und Wiker Straße. Die südliche Grenze ist die großflächige Parkplatzfläche zwischen Ellenberger Straße und Wiker Straße sowie ein Abschnitt der Eckernförder Straße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,3 ha.

Abb. 1: Lage des Plangebietes



Quelle: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, eigene Bearbeitung.

2 Planungsziel und Planungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist einerseits die zu beobachtende Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferienwohnungen in Alt-Ellenberg als auch die zunehmende ungesteuerte Nachverdichtung.

Es ist zu befürchten, dass diese Entwicklung im Kontext des anstehenden Generationswechsels im Quartier und aufgrund der äußerst attraktiven Lage an der Schlei und der Nähe zur Innenstadt rasant fortschreiten wird. So wurden in den letzten Jahren im Plangebiet Neubauvorhaben bzw. Umbaumaßnahmen oder Umnutzungen beantragt, die ganz oder teilweise durch Ferienwohnungen genutzt werden sollen. Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen sowie die zusätzliche Errichtung von Freizeitwohnungen dieser Art ist unter stadtplanerischen und wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten problematisch, weil hierdurch zunehmend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung bzw. für den regionalen Wohnungsmarkt verloren geht. Anknüpfend an den sich zuspitzenden Wohnraummangel in Kappeln soll das Plangebiet andererseits auch auf Flächenpotenziale hin untersucht werden, die sich im Rahmen einer behutsamen Nachverdichtung zur Schaffung von Dauerwohnraum eignen. Die skizzierten Problemlagen werden auch in den jüngst ausgearbeiteten Fachkonzepten für die Stadt Kappeln bzw. die Region aufgegriffen und in aller Deutlichkeit dargestellt (vgl. Kapitel 4.4).

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt Kappeln die städtebaulichen Qualitäten der ehemaligen Fischersiedlung Alt-Ellenberg zu sichern. Diese werden u. a. durch die kleinteilige Bebauung auf meist großen Grundstücken charakterisiert und sind von geschichtlicher, künstlerischer sowie nicht zuletzt städtebaulicher Bedeutung.

In dem Geltungsbereich besteht kein Bebauungsplan. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist der Bereich derzeit als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten.

3 Planverfahren

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Mit § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Die mit der Planaufstellung vorgesehene Sicherung der Wohngebiete durch Regulierung des Freizeitwohnens sowie Sicherung der Stadtgestaltung durch Schaffung eines ortsgestalterischen Rahmens stellt eine Maßnahme der qualitativen Innenentwicklung dar. Das Plangebiet ist Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und bislang ausschließlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Planung löst keine weitergehende Flächeninanspruchnahme aus.

Durch die Planung werden erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Natura-2000-Gebiete beeinträchtigt werden. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann und soll daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und somit von der Erstellung des Umweltberichts abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Weiterhin gelten sich

möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst.

4 Entwicklung der Planung

4.1 Übergeordnete Planung

Nach dem Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021) ist die Stadt Kappeln als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen und dem ländlichen Raum zuzurechnen. Auf Grund ihrer Ausstattung mit einer zentralörtlichen Funktion bildet die Stadt Kappeln einen Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichend Wohnungsbau zu ermöglichen. Damit geht einher, dass eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung gesichert und gestärkt werden soll. Dies soll insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, z. B. Erhalt und Weiterentwicklung der Wohnungsbestände.

Kappeln liegt in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Die Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung werden in den Regionalplänen weiter konkretisiert. Die Schlei ist als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft sowie im östlichen Bereich als landesweit bedeutsame Biotopverbundachse dargestellt. Eine Konkretisierung erfolgt auf Ebene der Regionalplanung.

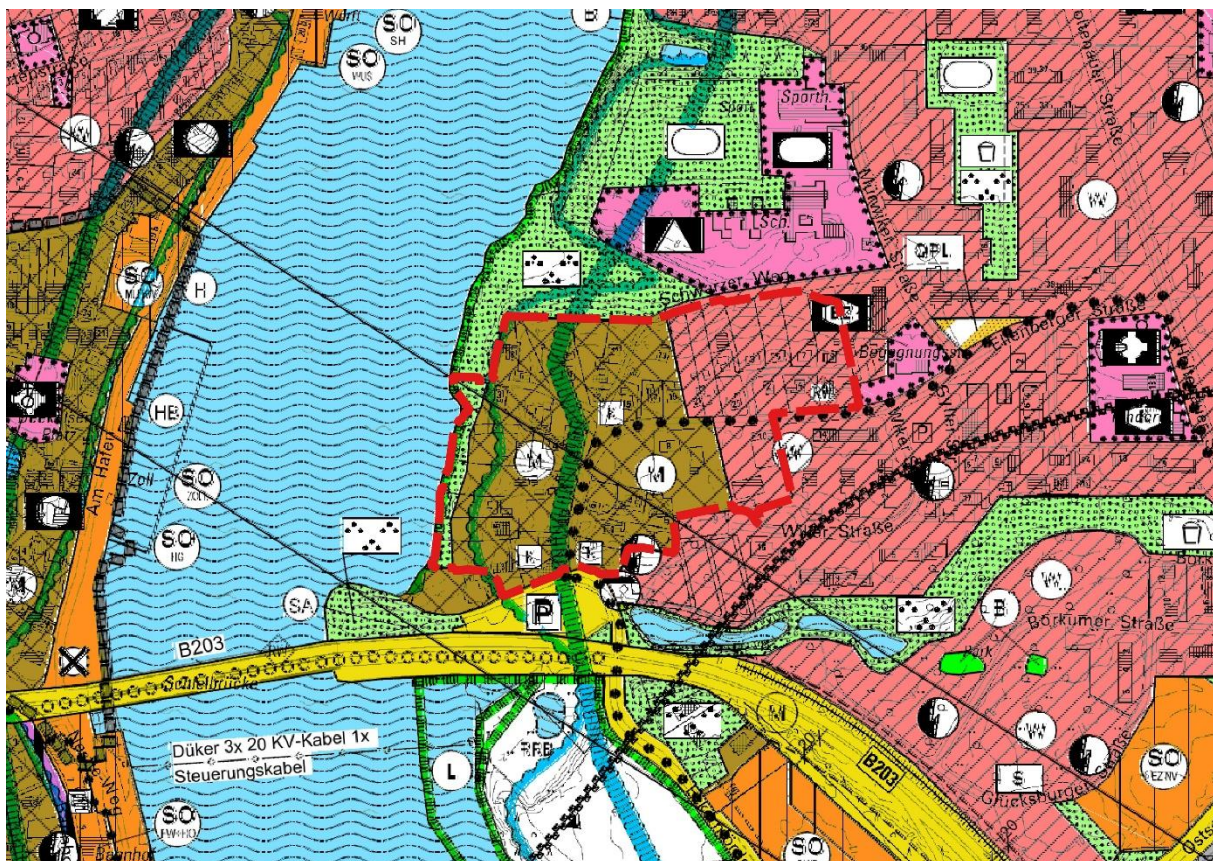
Noch findet der Regionalplan für den Planungsraum V (2002) Anwendung. Danach liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie teilweise in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Auch im derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalplan für den Planungsraum I (Entwurf 2023) befindet sich das Plangebiet in einem Entwicklungsgebiet für Tourismus und Erholung sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Die Stadt Kappeln liegt im Naturpark Schlei.

4.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Die Stadt Kappeln verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung am 12. April 2018). In diesem wird das Plangebiet im westlichen Teil als Gemischte Baufläche (§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO) und im östlichen Teil als Wohnbaufläche (§ 1 (1) Nr. 1. BauNVO) dargestellt. Das Gebiet wird in nord-südlicher Richtung durch die Abgrenzung von Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 7 BauGB) sowie den Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (§ 61 BNatSchG / § 35 LNatSchG) durchzogen.

Abb. 2: Plangebiet im Flächennutzungsplan



Quelle: Stadt Kappeln, eigene Bearbeitung.

Die vorgesehene Festsetzung zur Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) lässt sich für den westlichen Teil des Plangebiets nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird daher nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die dort genannte Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt werden darf, kann als erfüllt angesehen werden, da der Bebauungsplan zu eben diesem Zweck, also der geordneten städtebaulichen Fortführung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung, aufgestellt wird. Vorgesehen ist für den westlichen Teil die Darstellung einer Wohnbaufläche und die Anpassung der Grünflächendarstellung (vgl. Planzeichnung im Anhang).

4.3 Landschaftsplan

Der aktuelle Landschaftsplan der Stadt Kappeln (1997) weist in der Bestandsfassung den überwiegenden Teil des Plangebiets als Siedlungsfläche aus. Im äußersten Westen, längs des Schleifers wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplans geschützte Biotope nach LNatSchG in Form von Brackwasserröhrichten kartiert. Der Entwicklungsplan greift diese Inhalte ebenfalls auf, enthält aber für das Plangebiet keine Entwicklungsziele. Heute sind diese Biotope nicht mehr vorhanden und dementsprechend auch nicht in der landesweiten Biotopkartierung enthalten.

Abb. 3: Das Plangebiet im Landschaftsplan (Bestand).



Quelle: Stadt Kappeln.

Der aktuelle Bestand an Schutzgebieten sowie Biotopen ist im Kap. 9 dargelegt.

4.4 Informelle Planungen

Hinsichtlich des formulierten Planungsziels „Sicherung des Wohnungsbestandes“ sind die unten aufgeführten konzeptionellen Ausarbeitungen von besonderer Bedeutung. Die wesentlichen Kernaussagen sind nachfolgend zusammengefasst:

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge, Kappeln und Nahbereich (2018)

Trotz rückläufiger Einwohnerzahl entwickelt sich der Wohnungsmarkt in der Stadt Kappeln dynamisch. Leerstehende Objekte sind kaum vorhanden, Angebotsmieten und -kaufpreise sind in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Parallel hat auch die Bautätigkeit deutlich zugenommen, wobei das Gros an fertiggestellten Wohneinheiten auf neue Ferienwohnungen im Ostsee Resort Olpenitz entfällt.¹

Schon 2011 weist Kappeln mit 4 % an Ferien- oder Freizeitwohnungen² einen überdurchschnittlich hohen Anteil am Gesamtwohnungsbestand auf. Einige der freiwerdenden Häuser oder Wohnungen werden mit dem Zweck der Selbstnutzung als Zweitwohnsitz oder Vermietung als Ferienwohnung erworben. Insgesamt ist eine zunehmende Konkurrenz zwischen dem Mietwohnungs- und Ferienwohnungsmarkt auszumachen.³

¹ UmbauStadt GbR et al. (2018): Stadt Kappeln – Zukunftskonzept Daseinsvorsorge, S. 40.

² Laut Zensus 2022 betrug der Anteil an Ferien- oder Freizeitwohnungen im Jahr 2022 6,3 % auf.

³ ebenda, S. 40-44.

Konzeptgutachten „Grenzen des Wachstums“, Konzept zur qualitativen Entwicklung und Selbstbeschränkung des regionalen Tourismus in der Region Ostseefjord Schlei (2022)

Für die Stadt Kappeln wird wegen der sehr hohen Tourismusintensität auf die möglichen Risiken für den regionalen Wohnungsmarkt verwiesen. Konkret stellen starke Preisanstiege und die damit verbundene Verdrängung von Einheimischen und Arbeitskräften eine zunehmende Problemlage dar.⁴

Neben der Zuspitzung auf dem Wohnungsmarkt wird auf die saisonale Überlastung öffentlicher Infrastrukturen hingewiesen, welche schon jetzt mit dem festzustellenden Überangebot an Unterkünften einhergeht. Zudem wird seitens der Einwohnerschaft eine abnehmende Tourismusakzeptanz festgestellt.⁵

Das Konzeptgutachten gibt für den Teilraum Stadt Kappeln, zu dem auch das Plangebiet „Alt-Ellenberg“ zählt, die eindeutigen Empfehlungen eines Ausbau-Stopps sowie ggf. Rückbaus von Beherbergungskapazitäten und damit auch Ferienwohnungen.⁶

Wohnraumbedarfsanalyse Kappeln (2024)

Die Wohnraumbedarfsanalyse zeigt auf, dass in den Jahren 2011 – 2022 der Anteil der Zweit- und Ferienwohnungen in Kappeln erheblich gestiegen ist. Dies lässt sich, neben Neubauaktivitäten, vor allem auf die im regionalen Vergleich überdurchschnittlich stark ausgeprägte Umwandlung von Dauerwohnraum zurückführen. Gleichzeitig sind im Stadtgebiet keinerlei Reserven im Wohnungsbestand mehr zu identifizieren; Leerstände sind quasi nicht vorhanden. Zwar wurde in jüngster Vergangenheit neuer Wohnraum geschaffen. Dieser entfällt jedoch zum größten Teil auf Ferienwohnungen und touristische Unterkünfte im Ostseeresort Olpenitz. Der Kappeler Wohnungsmarkt unterliegt deshalb seit Jahren einer dynamischen Entwicklung. Allen voran die Angebotsmieten für Mietwohnungen sind deutlich angestiegen. Mittlerweile ist es selbst für Haushalte mit mittleren Einkommen nur sehr schwer möglich, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Daher hat sich die Konkurrenzsituation zwischen der touristischen Nutzung von Wohnraum bzw. der Nutzung von Wohnraum als Zweitwohnsitz einerseits und der Nutzung von (Dauer)-Wohnraum durch die ortsansässige Bevölkerung andererseits spürbar verstärkt.⁷

Um die Attraktivität Kappelns als Wohn-, Gewerbe- und Tourismusstandort auch weiterhin zu gewährleisten sollte aus Sicht der Gutachter gezielt gegengesteuert werden. Neben passgenauen Neubauaktivitäten wird eindringlich die Anwendung von (bauplanungsrechtlichen) Instrumenten zur Reduzierung der Umwandlung empfohlen.⁸ So wird u.a. die Regulierung der Umnutzung in Ferienwohnungen über Bebauungspläne empfohlen.

⁴ PROJECT M GmbH & Planersocietät (2022): Konzeptgutachten „Grenzen des Wachstums“, S. 60 & 61.

⁵ ebenda, S. 63 & 64.

⁶ ebenda, S. 52.

⁷ ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung (2024): Wohnraumbedarfsanalyse Kappeln, S. 26 & 32.

⁸ ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung (2024): Wohnraumbedarfsanalyse Kappeln, S. 26 & 47-53.

5 Bestandsanalyse

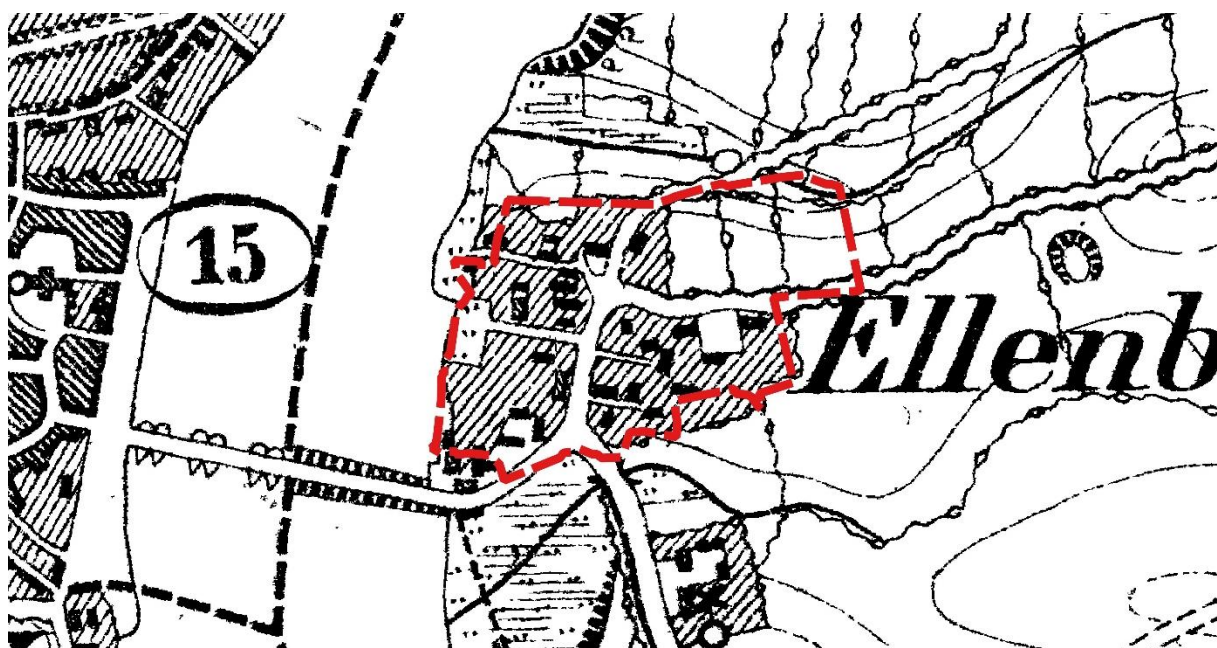
Grundlage für die Festsetzungen ist die Bestandsaufnahme zum Plangebiet. Konkret untersucht wurden die Städtebauliche Struktur, die Ortsgestalt sowie die Nutzungsstruktur (genehmigte Nutzung der Grundstücke sowie ausgeübte Nutzungen).

Die Analyse basiert auf dem automatisierten Liegenschaftskataster (ALK), der Auswertung von Luftbildern und Bauakten, Meldedaten zu Erst- und Zweitwohnsitzen, Recherchen zu Vermietungsportalen sowie einer Ortsbegehung.

5.1 Städtebauliche Struktur

Die Stadt Kappeln kann auf eine jahrhundertealte Geschichte zurückblicken. Die Siedlungsentwicklung konzentrierte sich lange Zeit auf der Westseite der Schlei rund um das historische Zentrum. Gleichwohl ist bereits in der Preußischen Landesaufnahme von 1880 klar zu erkennen, dass auch das östliche Schleiuferr und damit der westliche Teil des Plangebietes schon damals besiedelt waren. Kennzeichnend waren große, teilweise bis direkt an die Schlei heranreichende Grundstücke bei kleinteiliger Bebauung. Diese Struktur ist zum Teil noch heute ablesbar und prägt den Charakter des Plangebiets in besonderem Maße.

Abb. 4: Plangebiet in der Preußischen Landesaufnahme von 1880



Quelle: Landesportal Schleswig-Holstein 2024, eigene Bearbeitung.

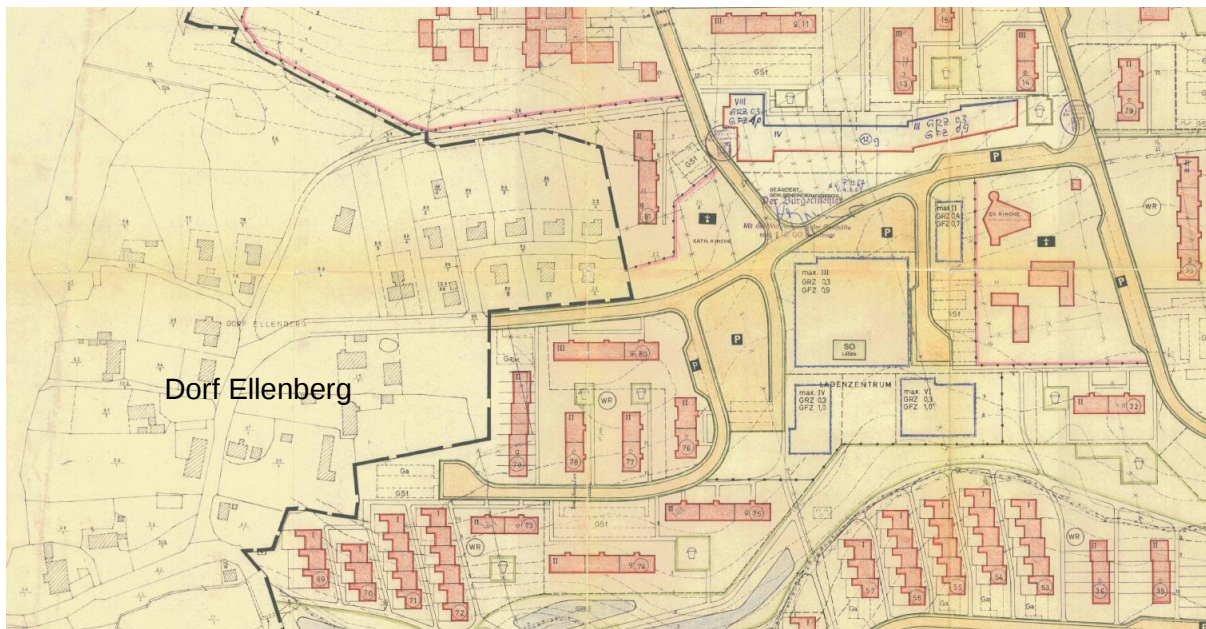
Auch ist in der Karte der Preußischen Landesaufnahme bereits der Verlauf der Ellenberger Straße samt Nebenstraßen zu erkennen. Diese stellen auch heute noch die verkehrliche Erschließung sicher.

Während des Zweiten Weltkriegs veränderte sich Ellenberg erheblich. So wurden u. a. Baracken errichtet, welche nach Kriegsende und der damit einhergehenden Wohnungsnot, umgenutzt wurden.

Ab 1959 wurde der Marinestützpunkt Ellenberg-Olpenitz entwickelt. Zugleich entstand eine neue Wohnsiedlung. Das Gebiet gehörte zunächst zur Gemeinde Kopperby und wurde 1974 nach Kappeln eingemeindet. So grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Wohnquartier „Neu-

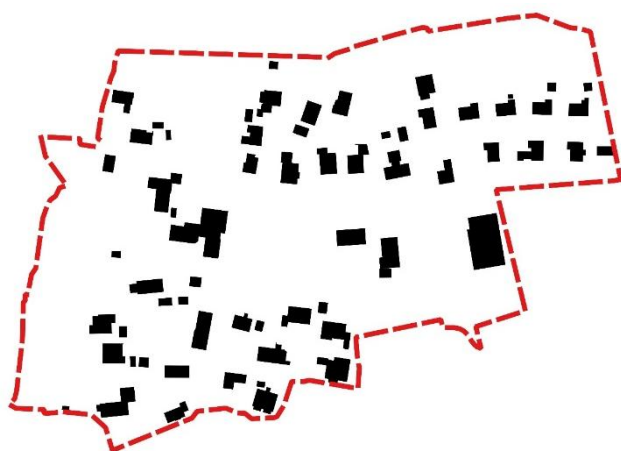
Ellenberg" mit für die 1960er Jahre typischen II- und III-geschossigen Zeilenbauten an (Bebauungsplan Nr. 1 mit Änderungen für das Gebiet Ellenberg der ehemaligen Gemeinde Kopperby).

Abb. 5: 1. Änderung B-Plan Nr. 1 Ellenberg / Kopperby (Dez. 1965; Auszug Planzeichnung)



Das Plangebiet dagegen wird insbesondere durch freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser auf zumeist großen Grundstücken charakterisiert. Im westlichen Teil befinden sich teilweise noch historische reetgedeckte Katen, welche Zeichen des baukulturellen Erbes sind. Erwähnenswert ist die Bebauung rund um die Fischersiedlung, die in den 1950er Jahren entstand und mit ihren Gestaltungsmerkmalen (eingeschossiger Backsteinbau mit Krüppelwalm-dach) ein homogenes Erscheinungsbild vermittelt.

Abb. 6: Schwarzplan des Plangebiets (aktuell)

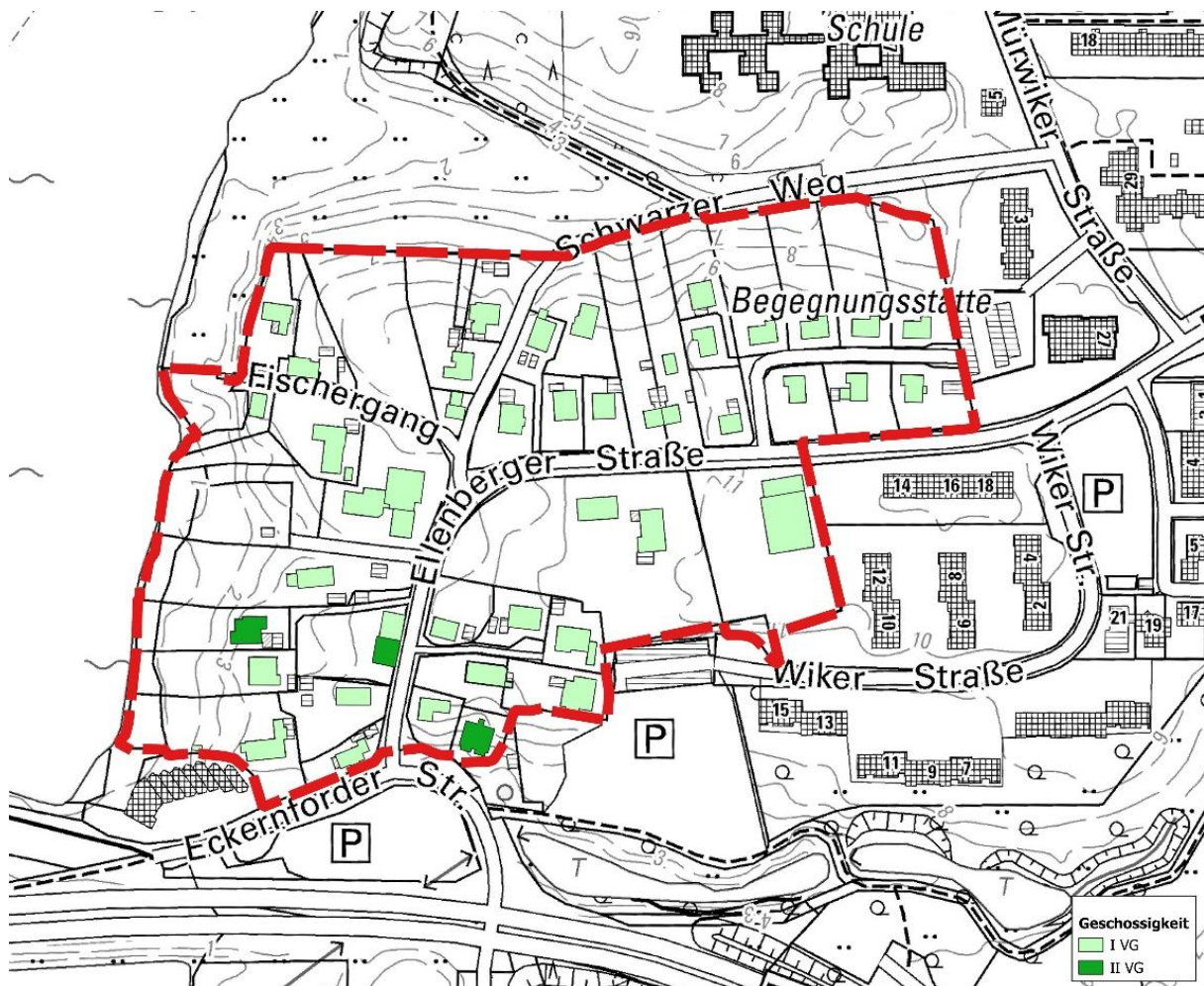


Quelle: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, eigene Bearbeitung.

5.2 Ortsgestalt

Der Gebäudebestand im Plangebiet zeichnet sich mit Blick auf die Geschossigkeit eindeutig durch ein Vollgeschoss aus. Lediglich bei drei Objekten sind zwei Vollgeschosse vorhanden (vgl. nachfolgende Abbildung = Gebäude dunkelgrün). Dabei handelt es sich um ein ehemals in Teilen gewerblich genutztes Gebäude und zwei in den letzten Jahren genehmigte und errichtete Gebäude mit Wohnungen/ Ferienwohnungen.

Abb. 7: Zahl der Vollgeschosse des Gebäudebestandes im Plangebiet

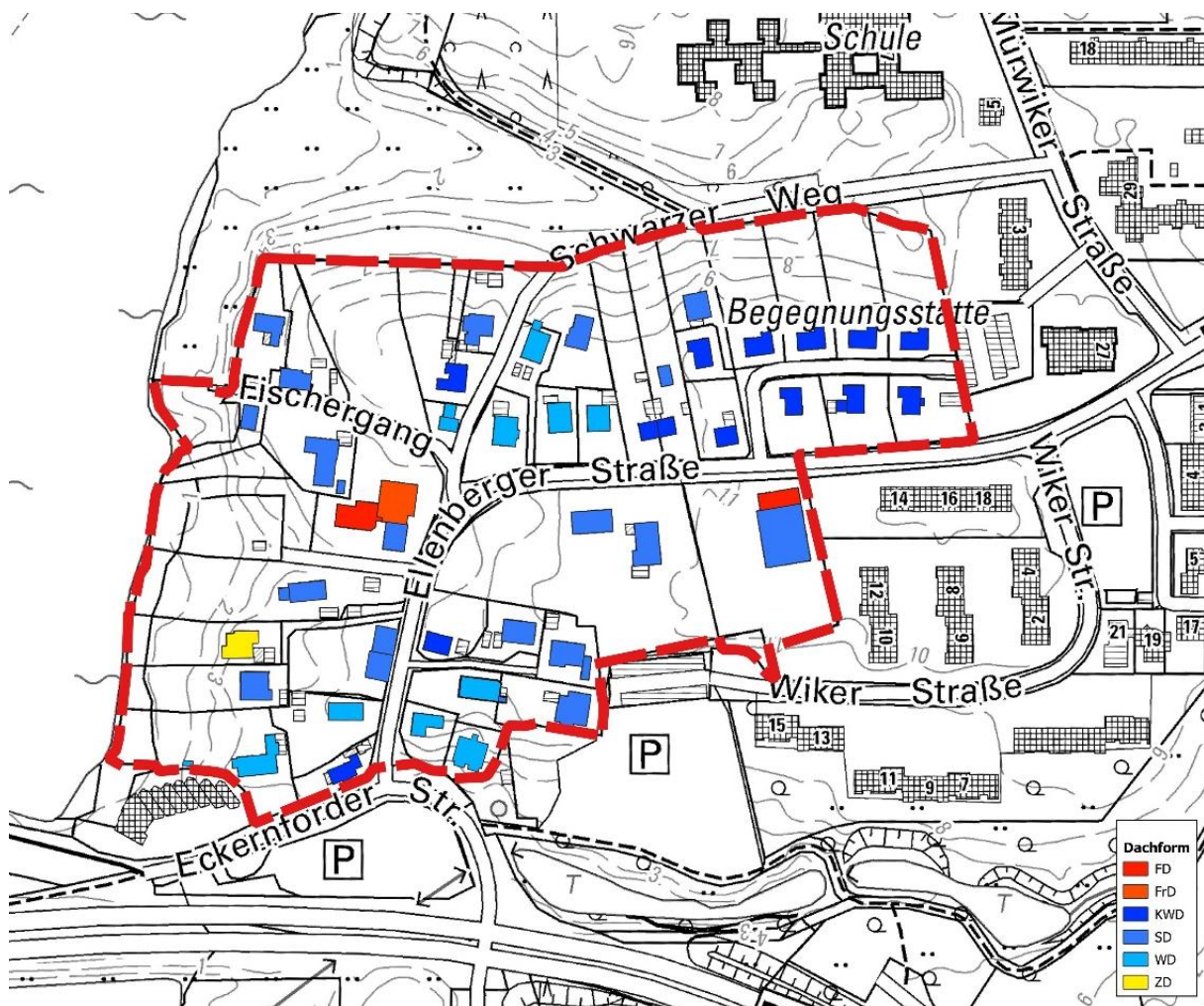


Quelle: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, eigene Bearbeitung.

Das östlich an das Plangebiet angrenzende Wohnquartier ist durch II – III-geschossige Zeilenbauten (Geschosswohnungsbau) gekennzeichnet.

Die Dachlandschaft im Plangebiet wird durch Satteldächer, Krüppelwalmdächer sowie Walmdächer geprägt. Rund um die Fischersiedlung ist aufgrund des einheitlichen Gebäudetyps ein Cluster an Krüppelwalmdächern festzustellen. Ausreißer stellen die Gewerbebauten (ehemalige Autowerkstatt, Ladengeschäft) mit Flachdächern dar.

Abb. 8: Dachformen im Plangebiet.



Quelle: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, eigene Bearbeitung.

Die Dacheindeckungen weisen Farbtöne in rot, rotbraun bis anthrazit auf. Zwei der historischen Gebäude im Bereich Eilenberger Straße und Eckernförder Straße sind mit Reet eingedeckt.

5.3 Grünstrukturen

Eine Besonderheit des Plangebiets stellen die vielfältigen und qualitätsvollen Grünstrukturen dar. Diese zeichnen sich nicht nur durch den ortsbildprägenden Großbaumbestand aus, sondern auch durch die unbebauten, zusammenhängenden und naturnahen Grünflächen im Uferbereich der Schlei, im Niederungsbereich sowie die rückwärtigen Grundstücksbereiche südlich des Schwarzen Weges. Zudem verfügt das Plangebiet über einen parkähnlichen Großgarten inmitten des Quartiers.

Im Rahmen einer Begehung am 27.08.2024 wurden die Bäume im Plangebiet auf ihre Eignung für eine Erhaltungsfestsetzung überprüft.⁹

Geeignete Bäume für eine Erhaltungsfestsetzung sind im Allgemeinen heimische Laubbäume, die ortsbildprägend (üblicherweise Stammumfang über 200 cm) sind und einen Standort haben, an dem sie sich zu ihrer natürlichen Wuchsform entfalten können und dauerhaft (Potential

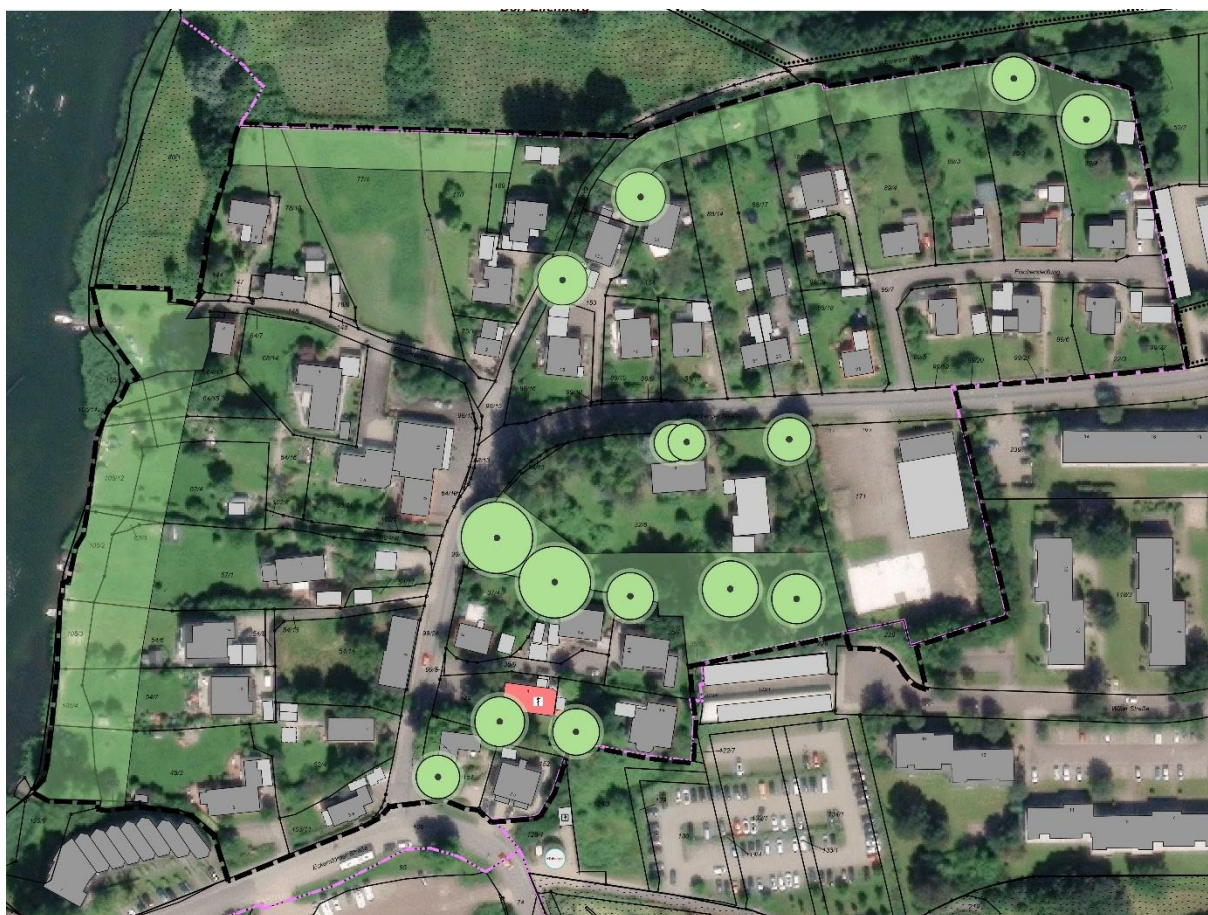
⁹ Die Prüfung der Grünstrukturen und des Großgrüns erfolgte durch das Büro Naturaconcept, Sterup (Dipl. Ing. Alke Buck).

für mehrere Jahrzehnte) erhalten werden können. Bäume, auf die diese Voraussetzungen zu-
trafen, wurden eingemessen und im Bebauungsplan mit einer Erhaltungsfestsetzung verse-
hen.

In zwei Ausnahmefällen wurden auch Bäume mit einem Stammumfang unter 200 cm aufge-
nommen: eine Kastanie (Stammumfang 170 cm) auf dem Grundstück Ellenberger Straße 2 an
der „Einfahrt“ zum Quartier aufgrund ihrer herausgehobenen ortsbildprägenden Funktion. Wei-
terhin eine Buche (Stammumfang 170 cm) auf dem Grundstück Fischersiedlung 7, da diese
hier freistehend besonders gute Standortvoraussetzungen hat, um sich langfristig zu einem
ortsbildprägenden Baum zu entwickeln. Weiterhin wurden die beiden Mammutbäume auf dem
Grundstück Ellenberger Straße 8 aufgenommen, trotzdem es sich um nichtheimische Nadel-
gehölze handelt. Aufgrund Ihrer ortsbildprägenden Besonderheit wurden diese als dauerhaft
zu erhalten aufgenommen.

Nicht aufgenommen wurden Bäume, die für ihre natürliche Größe deutlich zu nahe an Gebäu-
den stehen oder deren Wurzelbereich überwiegend im Bereich von Zufahrten liegt; weiterhin
deutlich vorgeschädigte Bäume und Zwiesel (Aufgabelung des Haupttriebes in geringer Höhe)
sowie schnellwachsende Arten wie Birke und Pappel aufgrund der erhöhten Bruchgefährdung.

Abb. 9: Zu erhaltende Bäume im Plangebiet mit Bezeichnung Art, Stammumfang



Quelle: Bach und Paulsen, ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, eigene Bearbeitung.

5.4 Nutzungsstruktur

Aufgrund des nicht zu vernachlässigenden Anteils an historischer Bausubstanz liegen nicht für alle Gebäude Baugenehmigungen in den Bauakten vor. Mit Blick auf die historische Nutzung wurde das Plangebiet lange vor allem von Fischern bewohnt, welche ihrem Handwerk direkt vor Ort nachgehen konnten. Bestimmend war zudem die Fährverbindung – ab 1867 durch eine Brücke ersetzt – samt Gaststätte.

Heute ist der Gebäudebestand im Plangebiet in weiten Teilen durch Wohnnutzung geprägt. So weisen die vorliegenden Genehmigungen beinahe ausschließlich Wohnnutzung aus.

Laut Meldedaten werden die Wohnungen von lediglich fünf Gebäuden im Geltungsbereich als Zweitwohnsitze genutzt, größtenteils in Kombination mit gemeldeten Hauptwohnsitzen. Diese Objekte befinden sich vorwiegend in der Ellenberger Straße. Reine Zweitwohnungen sind derzeit, bis auf zwei Ausnahmen, nicht vorhanden und stellen aktuell keine Problemlage für das Quartier dar.

Für zwei Gebäude liegen Genehmigungen mit insgesamt fünf Ferienwohnungen vor. Die Bestandsaufnahme ergab für weitere sieben Gebäude ausgeübte (nicht genehmigte) Ferienwohnungsnutzung.

Von den rund 45 Wohngebäuden wird somit rund ein Viertel, zumindest in Teilen, für das Freizeitwohnen (Ferienwohnen, reine Zweitwohnungen) genutzt.

Als weitere Nutzungen finden sich lediglich zwei medizinische Versorgungsangebote in der Ellenberger Straße.

Aktuell gibt es drei leerstehende, ehemals gewerblich genutzte Gebäude. Dabei kann das ehemalige Autohaus (Ellenberger Straße 10) hinsichtlich der ehemaligen Nutzung als auch Gestaltung als Fremdkörper im Quartier bezeichnet werden. Für zwei der drei Leerstandsflächen sind Planungen zur Nachnutzung bekannt (vgl. Kap. 5.5).

Östlich an das Plangebiet reicht das Wohnquartier „Neu-Ellenberg“ an. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Kopperby“ weist auf den angrenzenden Flächen ein Reines Wohngebiet aus.

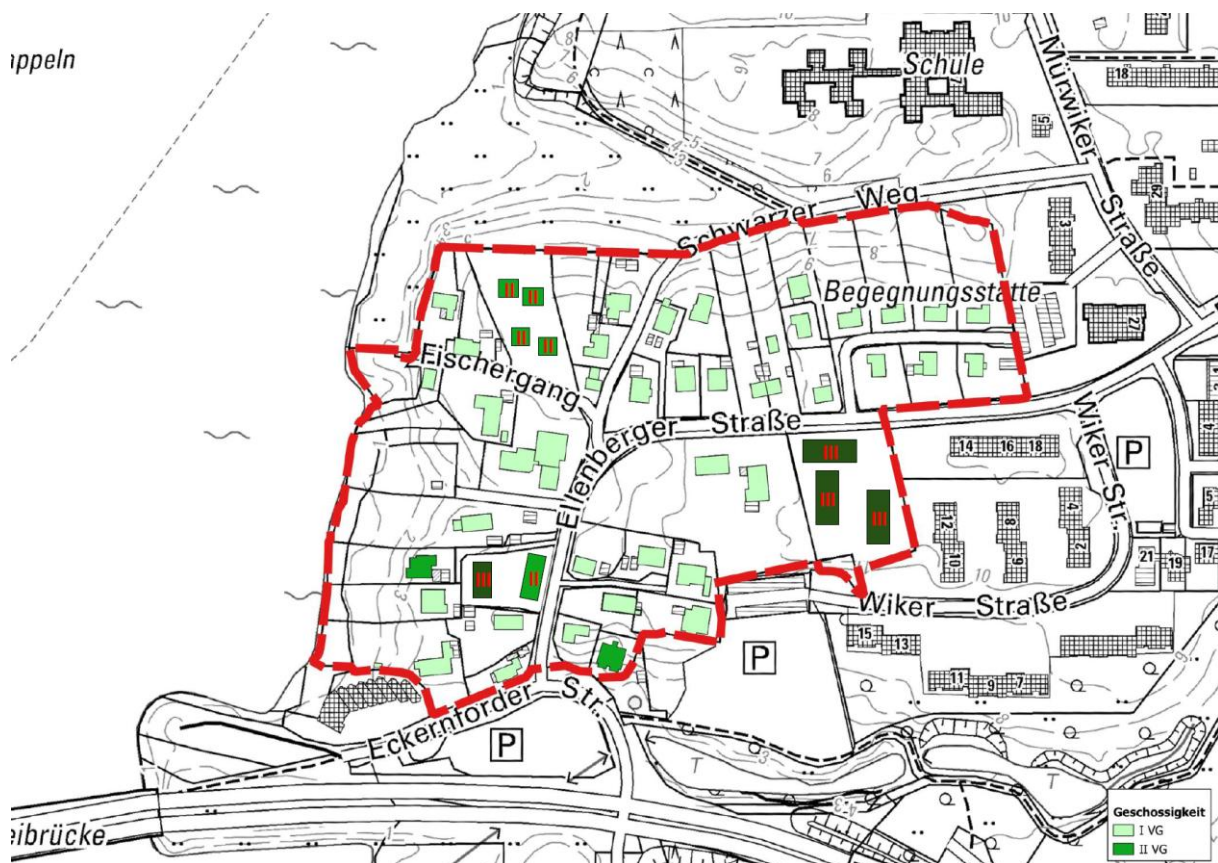
5.5 Geplante Nachverdichtungen

Mit den in den letzten Jahren bereits realisierten Bauvorhaben und auch mit den geplanten Bauvorhaben, die bereits nach §34 BauGB genehmigt sind, zeichnet sich eine nicht unerhebliche Nachverdichtung im Quartier ab. Dies betrifft sowohl die Überbauung der Grundstücksfläche als auch die Höhenentwicklung.

Auf dem Grundstück Ellenberger Straße 3 ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern (zwei-/dreigeschossig) und auf dem Grundstück des ehemaligen Autohauses ist die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern (dreigeschossig) vorgesehen. Entsprechende Baugenehmigungen, die nach § 34 BauGB erteilt wurden, liegen der Stadt Kappeln vor.

Auf dem Grundstück Fischergang 4 wurde das ehemals vorhandene Einfamilienhaus abgerissen. Für das Grundstück liegt ein Bauvorbescheid zur Errichtung von vier Einfamilienhäusern (zweigeschossig) vor.

Abb. 10: Nachverdichtung - Geschossigkeit



Quelle: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, eigene Bearbeitung.

Die vorliegenden Baugenehmigungen für die ehemals gewerblich genutzten Grundstücke ermöglichen den Bau von zwei- und dreigeschossigen Gebäuden. Damit ist die Entwicklungstendenz zu einer massiven Nachverdichtung (hinsichtlich Geschossigkeit und Grundfläche) des Quartiers erkennbar, die eine erhebliche Überformung mit sich bringt.

6 Planinhalte – Festsetzungen

Entsprechend den planerischen Zielsetzungen und auf Grundlage des aktuellen Planungs- und Kenntnisstandes sieht der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Regelung der baulichen Nutzung vor:

Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Die vorhandenen Grundstücke werden nach ihrer Art der baulichen Nutzung gegliedert und als Allgemeine Wohngebiete (WA) sowie Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur werden die bebauten Bereiche innerhalb des Plangebiets überwiegend als **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO** festgesetzt. Dies betrifft die Teilgebiete 2 – 9. In Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude und andere nach der Zweckbestimmung wohnverträgliche Nutzungen zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil der Satzung, da sie den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung in diesem Bereich zuwiderlaufen. Auch Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sollen aufgrund der gegebenen städtebaulichen Struktur nicht zulässig sein.

Grundsätzlich können Ferienwohnungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 13a BauNVO ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden. Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und auch deren weitere Errichtung ist unter stadtplanerischen sowie wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten problematisch, weil hierdurch zunehmend Wohnraum dem städtischen Wohnungsmarkt entzogen wird. Zudem kann bei einer Häufung von Ferienwohnungen das Entstehen von Nachbarschaftsnetzwerken behindert und somit die örtliche Gemeinschaft geschwächt werden. Mit einer zunehmenden Durchsetzung eines Quartiers mit Ferienwohnen wächst zudem das Störpotential für die Wohnbevölkerung.

Auf eine ausufernde Zweckentfremdung von dringend benötigtem Wohnraum im Stadtgebiet soll reagiert und der Genehmigung von Ferienwohnungen nach dem Windhund-Prinzip entgegengewirkt werden. Das in weiten Teilen noch intakte Wohngebiet soll einerseits dauerhaft als solches für die Wohnnutzung gesichert und zugleich die Möglichkeit der Einrichtung von Ferienwohnen auf einen wohngebietsverträglichen Rahmen eingeschränkt werden.

Aus den dargelegten Gründen sind Ferienwohnungen nur untergeordnet (maximal eine Einheit pro Wohngebäude bei maximaler Inanspruchnahme von 40 % der Geschossfläche) im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die Errichtung von Ferienwohnungen in Nebengebäuden ist genauso unzulässig, wie reine Ferienhäuser.

Für die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes genehmigten Ferienwohnungen gilt der Bestandsschutz.

Unter Berücksichtigung des bereits genehmigten Umnutzungsvorhabens für die Ellenberger Straße 10 und in Anlehnung an den gegebenen angrenzenden Baugebietstyp wird das Teilgebiet Nr. 1 als **Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO** festgesetzt. Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil der Satzung, da sie den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung in diesem Bereich zuwiderlaufen. Mit dem Teilgebiet Nr. 1 wird die Nutzungs- und Bebauungsstruktur des östlich angrenzenden Plangebiets des B-Planes Nr. 1 (1. Änderung) mit einem allein dem Dauerwohnen dienenden Wohnquartiers, das durch Geschosswohnungsbau geprägt ist, fortgesetzt. Um den in diesem Teilgebiet neu entstehenden Wohnraum für das Dauerwohnen dauerhaft zu sichern, werden Ferienwohnungen, Ferienhäuser nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll bestimmt werden durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) und Höhe der baulichen Anlagen (GH).

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ = 0,25) in den WA-Gebieten sichert eine dem Ortsteil angemessene und typische Bebauung. Zudem wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl in weiten Teilen die Möglichkeit einer geringfügigen Nachverdichtung gewährleistet.

Im Teilgebiet 5 wird durch die vorhandene Bebauung sowie die genehmigte Planung eine höhere GRZ erreicht. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 soll in diesem Teilgebiet der gegebenen Entwicklung entsprochen werden.

Im Teilgebiet 1 erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) in Anlehnung an das bereits genehmigte Bauvorhaben und orientiert sich an der gegenüber Alt-Ellenberg höheren Dichte der östlich angrenzenden Bebauungsstruktur.

In Anbetracht der vorhandenen Bebauung (überwiegend I-geschossig) sah die Planung zunächst in nahezu allen Teilgebieten die Beschränkung auf ein Vollgeschoss (zzgl. Dachgeschoss) vor. Durch die erfolgten Genehmigungen nach § 34 BauGB, die zwei Vollgeschosse zulassen, sind im Bereich rund um die Ellenberger Straße bereits Überformungen des städtebaulichen Charakters aufgetreten bzw. zeichnen sich durch die geplante Nachverdichtung ab. Daher sollen nunmehr für die übrigen WA-Teilgebiete 2 - 7 bis zu II Vollgeschosse zulässig sein. So wird auch einer potenziellen Ungleichbehandlung der unmittelbar benachbarten Grundstücke entgegengewirkt.

Ausgenommen sind die Teilgebiete 8 und 9, wo weiterhin ein Vollgeschoss zulässig ist. Dies geht zum einen auf die bestehende, homogene Geschossigkeit zurück. Zum anderen weist besonders der nordöstliche Teilbereich des Plangebiets eine einheitliche städtebauliche Struktur auf, welche es zu sichern gilt.

In Teilgebiet 1 sind entsprechend des genehmigten Bauvorhabens und der östlich angrenzenden Bebauung bis zu drei Vollgeschosse zulässig.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (Teilgebiete 2 – 9) ermöglicht die sinnvolle Ausnutzung sowohl eines eingeschossigen als auch zweigeschossigen Gebäudes. In Verbindung mit der Festsetzung zur Höhenlage wird sichergestellt, dass keine unerwünschte Höhenentwicklung im Allgemeinen Wohngebiet stattfindet, die zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und u.U. benachbarter Baugrundstücke führen könnte.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgelegt, dass in weiten Teilen die kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einzelhäusern gesichert wird und zugleich Möglichkeiten behutsamer Nachverdichtung bei ausreichend Spielraum zur Platzierung auf den Grundstücken gegeben ist. Im Zusammenhang mit den festgesetzten Grünflächen wird sichergestellt, dass zusammenhängende Freiflächen auch zukünftig von Bebauung freigehalten werden.

Grünordnung

Wesentliches Element des Ortsbildes sind die vielfältigen und qualitätsvollen Grünstrukturen. Diese sollen auch zukünftig als prägende Grünelemente ohne bauliche Anlagen erhalten bleiben.

Daher werden die in den Randbereichen zusammenhängenden Grünflächen (entlang der Schlei, Grünstruktur südlich Schwarzer Weg) sowie Teile des parkähnlichen Gartens inmitten des Quartiers als private Grünfläche „Gartenland“ festgesetzt.

Innerhalb der Privaten Grünflächen „Gartenland“ befindet sich der Großteil des als zu erhalten eingestuften Baumbestands. Um die flächigen Grünstrukturen zu bewahren, ist die Errichtung baulicher Anlagen darin ausgeschlossen.

Eine Besonderheit stellt die Grünfläche der Stadt Kappeln direkt am Schleiufer dar, welche zur Bewirtschaftung des Kappeler Heringszauns genutzt und als solche festgesetzt wird. Die bedarfsorientierte Nutzung der Grünfläche erfordert das Unterstellen von Gerät und die vorübergehende Lagerung der Boote auf der Fläche. Dementsprechend werden bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² sowie die vorübergehende Lagerung von Booten zugelassen.

Weiterhin sind im Plangebiet mehrere zu erhaltende Bäume festgesetzt. Diese sind in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Bei sich in der Kartendarstellung überlagernden Bäumen ist mit der Erhaltungsfestsetzung der jeweils größere gemeint, da der kleinere an dem Standort keine dauerhafte Zukunft hat. Bei eng stehenden Bäumen (Buchen auf der Grenze zwischen den Grundstücken Ellenberger Straße 8 und 4b) wurde der Baum mit dem größten langfristigen Potenzial aufgenommen.

Die Darstellung von bestandsbezogenen Baufenstern im äußeren Kronenbereich der zu erhaltende Bäume widerspricht in diesem Fall nicht einer Erhaltungsfestsetzung, da sich hier der Wurzelbereich im Laufe der Zeit an den vorhandenen baulichen Bestand angepasst hat.

Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche die jeweils erforderlichen Schalldämm-Maße von Außenbauteilen festgesetzt. Für den südlichen Teil des Geltungsbereichs gelten Lärmpegelbereiche III bis IV. Hier sind erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz zu stellen.

Im südlichen Teil des Plangebiets sind weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer zu gewährleisten. Daher sind innerhalb des festgesetzten Bereichs für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ kann durch Grundrissgestaltung die Einhaltung der Beurteilungspegel erreicht werden. Dazu ist der Nachweis zu führen.

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBO-SH

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften verfolgt die Stadt Kappeln das Ziel, das ortstypische Erscheinungsbild von Alt-Ellenberg zu bewahren und behutsam weiter zu entwickeln. Daher sollen typische Merkmale erhalten und im Einklang mit den heutigen Anforderungen an das Bauen weiterentwickelt werden, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten der Bauherinnen und Bauherren einschließlich der Erfordernisse ökologischen Bauens unangemessen einzuengen.

Glänzende / reflektierende Dacheindeckungen sollen dabei wegen ortsgestalterisch unerwünschter Fernwirkungen durch Reflexionen vermieden werden. Somit sind nur matte Eindeckungen zulässig. Bei Dachziegeln wären dies unbeschichtete bzw. engobierte, nicht aber edelengobierte oder glasierte Pfannen. Der Glanzgrad für matte Oberflächen beträgt nach DIN EN ISO 2813 bis < 30% (seidenmatt). Die Dacheindeckung ist in den Farbtönen rot bis braun oder dunkelgrau bis schwarz vorzunehmen.

Die bereits vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans bestehenden Eindeckungen durch Reet (Natur) dürfen erneuert werden.

Die Gestaltungsregelungen betreffen im Wesentlichen die Hauptbaukörper. Für untergeordnete Teile der Hauptgebäude wie auch für Nebenanlagen, Garagen, Carports werden Abweichungen hiervon zugelassen (z.B. Glasdach und –wand des Wintergartens, Flachdach-Carport usw.).

Die Gestaltung der Dachform ist an das ortstypische Bild anzulehnen. Daher sind im Allgemeinen Wohngebiet (Teilgebiete 2 – 9) ausschließlich geneigte Dächer: Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Eine Ausnahme bildet das Teilgebiet 1. Hier werden

unter Berücksichtigung der im Osten anschließenden Bebauung und des genehmigten Bauvorhabens Flachdächer zugelassen.

Anlagen für Solartechnik sind nach §14 BauNVO regelmäßig zulässig. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild ist durch die Anlagen die jeweilige Dachneigung einzuhalten und ist das Übertreten der Dachfläche unzulässig.

7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Denkmalschutz

Das Plangebiet ist teilweise durch historische Gebäude geprägt. Zwei Gebäude innerhalb des Plangebiets sind als Denkmal in der Liste der Kulturdenkmale Kreis Schleswig-Flensburg¹⁰ eingetragen:

- Ellenberger Straße 1: Kate
- Fischergang 2: Kate

Die eingetragenen Baudenkmale sind nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Durch die örtlichen Bauvorschriften werden wesentliche Beeinträchtigungen innerhalb des Umgebungsbereiches vermieden.¹¹

Archäologisches Interessengebiet

Der westliche Teil des Plangebiets ist als archäologisches Interessengebiet eingestuft. Es handelt sich gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort archäologische Kulturdenkmale befinden. Dazu zählen nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Das Archäologische Landesamt weist daraufhin, dass es frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen ist, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG SH archäologische Untersuchungen erforderlich sind.¹²

Hinweis auf § 15 DSchG:

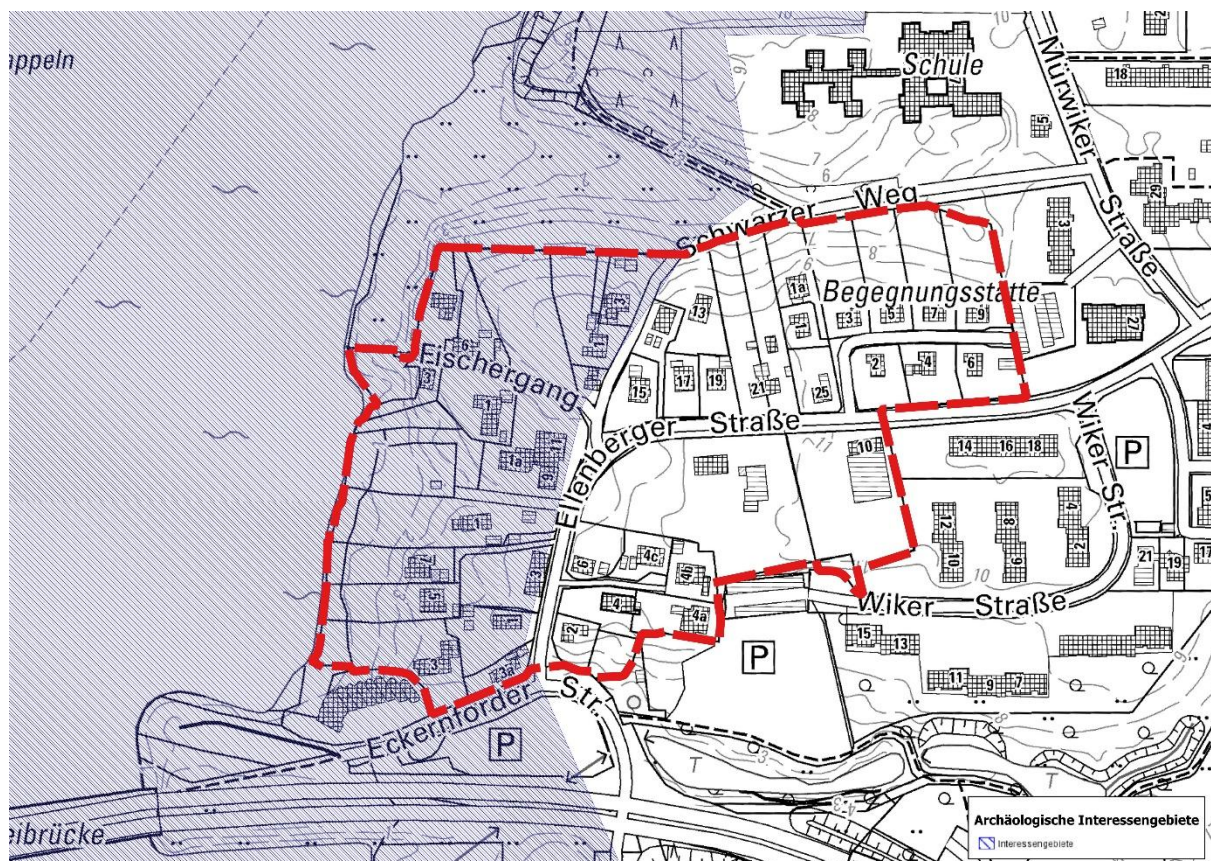
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in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

¹⁰ Liste der Kulturdenkmale Kreis Schleswig-Flensburg (Stand: 03.09.2024)

¹¹ Bestätigung durch die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 17.04.2025

¹² Stellungnahme des ALSH vom 30.06.2025

Abb. 11: Archäologisches Interessensgebiet



Quelle: Archäologie-Atlas Schleswig-Holstein (Zugriff 03.09.2024).

Gewässerschutzstreifen

Der Geltungsbereich liegt zum Teil innerhalb des Gewässerschutzstreifens (150 m landwärts von der Uferlinie einzuhaltender Schutzstreifens an Gewässern nach § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) zur Uferlinie der Schlei).

Gemäß § 35 LNatSchG ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des 150 m breiten Gewässerschutzstreifens der Schlei verboten. Die Untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen nach § 35 Abs. 4 LNatSchG zulassen.

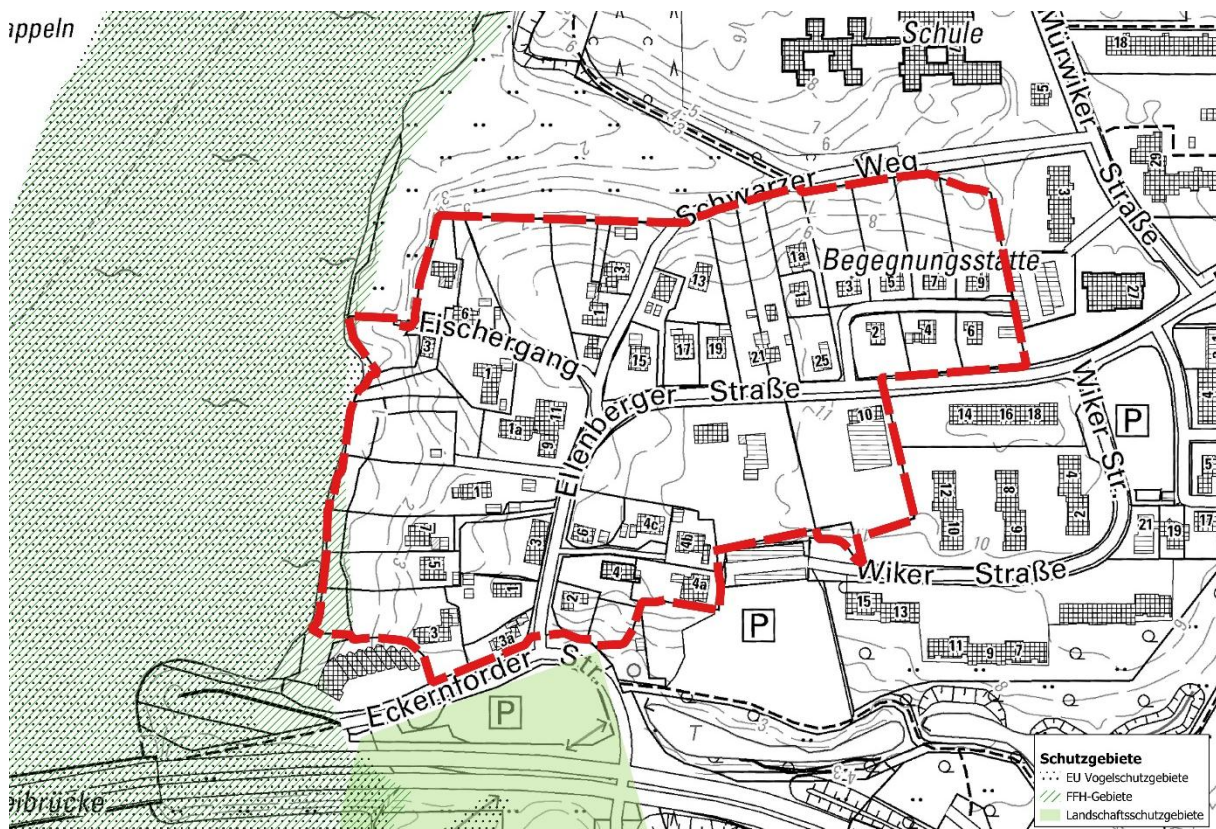
Dieses Bauverbot innerhalb des Gewässerschutzstreifens gilt gemäß § 35 Abs. 3 c LNatSchG nicht für Bauvorhaben, für die nach § 34 BauGB ein Anspruch auf Bebauung besteht. Mit dem Bebauungsplan Nr. 97 „Alt-Ellenberg“ werden Bereiche überplant, die bereits in weiten Teilen einer baulichen Nutzung zugeführt sind und als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusprechen sind. Zum anderen handelt es sich um Flächen, die als zur baulichen Nutzung gehörigen Freiflächen gelten. Es wird somit nicht erstmalig die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich zugelassen. Vielmehr handelt es sich um eine bestandsbezogene Planung.

Natura 2000

Die Schlei ist als FFH-Gebiet¹³ sowie als europäisches Vogelschutzgebiet¹⁴ eingestuft. Die Grenzen der Schutzgebiete verlaufen entlang des Uferbereichs und grenzen damit unmittelbar an bzw. ragen in den Randbereichen in das Plangebiet. Die Grenzen der Natura-2000-Gebiete werden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Da mit diesem Bebauungsplan keine Nutzungsänderung vorgesehen ist, die zu einer Intensivierung oder Ausgreifen in bisher nicht genutzte Bereiche gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht führt, ist nicht zu erkennen, dass Beeinträchtigungen für das EU-Vogelschutzgebiet und das FFH-Gebiet und deren Erhaltungsziele zu erwarten sind.

Abb. 12: Schutzgebiete



Quelle: Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein, ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, eigene Bearbeitung.

Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt in Teilen innerhalb des Hochwasserrisikogebiets (vgl. Kap. 8). Die Grenze des Hochwasserrisikogebiets wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Stellplatzsatzung

Die Zahl der notwendigen KFZ-Stellplätze berechnet sich nach der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Kappeln. Diese hängt von der Nutzungsart ab, z.B. Wohnhaus, Mehrfamilienhaus, Räume mit erheblichem Besucherverkehr, Verkaufsstätten.

¹³ FFH-Gebiet 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“

¹⁴ Europäisches Vogelschutzgebiet 1423-491 „Schlei“

Kampfmittel

Das Landeskriminalamt weist daraufhin, dass im Plangebiet Kampfmittel nicht auszuschließen sind. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die entsprechende Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.¹⁵

Schifffahrtszeichen

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee weist auf § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) hin: Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § weder durch Ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtende Flächen sichtbar sein.¹⁶

8 Hochwasserschutz – Hochwasserrisiko

Zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und des Managements von Hochwasserrisiken“ (HWRL Hochwasserrichtlinie) wurden die Gebiete bestimmt, bei denen davon auszugehen ist, dass ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko besteht oder für wahrscheinlich gehalten werden kann.

Die an die Schlei angrenzenden Bereiche liegen im Hochwasserrisikogebiet. Nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG dürfen bauliche Anlagen in den Risikogebieten nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Der Referenzwasserstand für den Geltungsbereich beträgt +2,60 m NHN (HW 200).

Zur Minderung der Hochwassergefahren wurden die Baufenster so festgesetzt, dass sie außerhalb des Gefahrenbereichs liegen. Es ist festzuhalten, dass sich mit Blick auf den Bestand keine Gebäude im Hochwasserrisikogebiet befinden. Zudem wird die Errichtung von Baukörpern mit Hauptnutzung im Hochwasserrisikogebiet ausgeschlossen. Dementsprechend sind bezüglich des Hochwasserschutzes keine Regelungen durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

Das Landesamt für Küstenschutz bestätigt die korrekte Eintragung des Hochwasserrisikogebietes sowie die Ausweisung der Baufenster und stimmt dem Bebauungsplan zu.¹⁷ Das Landesamt weist daraufhin, dass die Küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) keine Anwendung findet, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).¹⁸

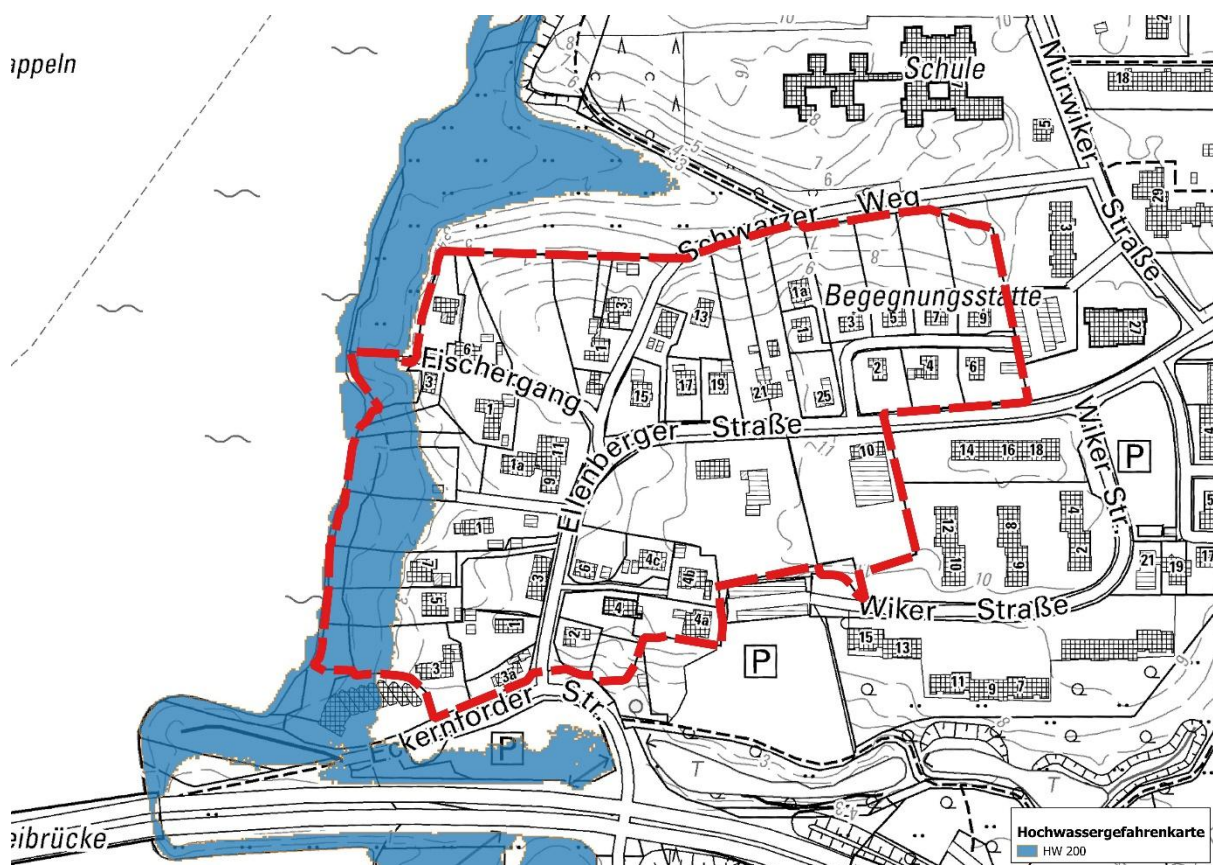
¹⁵ Stellungnahme des LKA SH vom 26.02.2025

¹⁶ Stellungnahme des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee vom 04.03.2025

¹⁷ Stellungnahme des LKN SH vom 27.03.2025

¹⁸ Stellungnahme des LKN SH vom 01.07.2025

Abb. 13: Hochwassergefahrenkarte HW200



Quelle: <https://umweltanwendungen.schleswig-holstein.de> (Zugriff am 08.04.2024), ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, eigene Bearbeitung.

9 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt ca. 50 m nördlich der stark befahrenen B 203 mit nachfolgender Schleibrücke.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt¹⁹. Untersucht wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet.

Grundlage zur Geräuschbeurteilung ist die DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“.

Danach betragen die Orientierungswerte:

- für Allgemeine Wohngebiete (WA): tags 55 dB und nachts 45 dB.
- für Reine Wohngebiete (WR): tags 50 dB und nachts 40 dB

Da die Einhaltung der Orientierungswerte bei hoher Verkehrsbelastung oftmals problematisch ist, kann zu Beurteilung der Schallimmissionssituation auch die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung betragen für Allgemeine Wohngebiete und für Reine Wohngebiete tags /59 dB und nachts /49 dB.

¹⁹ T + H-Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Alt-Ellenberg“ der Kappeln (02.03.2026)

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen wurden Rasterlärmkarten für eine Immissionshöhe von 2 m, 5 m und 8 m berechnet (vgl. Schallgutachten im Anhang).

Für die Tageszeit stellen sich die Ergebnisse wie folgt dar:

Im Teilgebiet WA 4 sind durch den Verkehrslärm in 5 m Höhe an der südlichsten Plangebietsgrenze Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) gegeben. Die Orientierungswerte werden in allen Baufenstern (vollständig oder teilweise) des WA 4 überschritten. Im WA 5 werden die Orientierungswerte im östlichen Baufenster an der Ellenberger Straße überschritten. Im Teilgebiet WA 3 sind die südlichen 5 Baufenster von einer Überschreitung der Orientierungswerte betroffen.

Der Grenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete wird am südlichen Rand des Teilgebiets WA 4 um bis zu 1 dB überschritten. Innerhalb der Baufenster kommt es zu keiner Überschreitung des Grenzwerts.

Die für die Außenwohnbereiche entscheidende Rasterlärmkarte (2 m Höhe tags) weist keine Überschreitungen des Grenzwerts der 16. BImSchV für Wohngebiete auf. Daher ist davon auszugehen, dass für die Nutzung der Außenwohnbereiche keine unverträglichen Lärmbelastungen für die Nutzer bzw. Bewohner zu gewärtigen sind.

Für das Reine Wohngebiet sind aufgrund der Zulässigkeit von bis zu 3 Vollgeschossen die Beurteilungspegel in 8 m Höhe zu betrachten. Danach werden an der am stärksten belasteten nördlichen Baugrenze tags Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) erreicht. Der Orientierungswert nach DIN 18005 für Reine Wohngebiet kann tags im gesamten Teilgebiet WR 1 nicht eingehalten werden. Der Grenzwert der 16 BImSchV wird eingehalten.

Für die Nachtzeit wurden folgende Ergebnisse ermittelt:

In 5 m Höhe ergeben sich an der am stärksten belasteten südlichsten Plangebietsgrenze Beurteilungspegel im Teilgebiet WA 4 von bis zu 55 dB(A) und im Teilgebiet WA 3 bis zu 53 dB(A). An der südöstlichen Grenze des Teilgebiets WA 5 wurden Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) ermittelt. Damit wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 10 dB überschritten.

Der Grenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete wird innerhalb des Teilgebiets WA 4 im südlichen Bereich um bis zu 6 dB überschritten, im Teilgebiet WA 3 um bis zu 4 dB und im Teilgebiet WA 5 um bis zu 3 dB überschritten.

Im Teilgebiet WR 1 berechnen sich für die Nachtzeit in 8 m Höhe an der am stärksten belasteten Baugrenze nachts Beurteilungspegel von bis zu 48 dB(A). Damit wird der Orientierungswert für die Nachtzeit um bis zu 8 dB überschritten und der Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Grundsätzlich ist aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) Vorrang gegenüber passiven Schallschutzmaßnahmen zu geben. Da es sich um ein bestehendes vollständig bebautes Gebiet handelt, kommen aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulicher Sicht nicht in Betracht. Zum Schutz der Aufenthaltsräume u.ä. in Gebäuden von Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Im Rahmen des Gutachtens wurde der maßgebliche Außenlärm-

pegel und darauf aufbauend Lärmpegelbereiche ermittelt. Entsprechend erfolgt die Festsetzung der Lärmpegelbereiche I, II, III und IV. Im gesamten Plangebiet ist das Schalldämm-Maß von 30 dB einzuhalten.

Durch die entsprechenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ist ein hinreichender Schutz auch der Schlafräume gegeben. Bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Im südlichen Teil des Plangebiets sind weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da hier der Beurteilungspegel nachts auch den Grenzwert von 49 dB(A) überschreitet. Daher sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ kann durch Grundrissgestaltung die Einhaltung der Beurteilungspegel erreicht werden. Dazu ist der Nachweis zu führen.

10 Umwelt²⁰

Da der Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 1 S.2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, wird entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei der Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bewegt sich in dem Rahmen der bereits nach § 34 BauGB als Maßstab der Nachverdichtung herangezogen wurde. Somit erfolgt keine Erhöhung der nach der bisher geltenden Rechtslage zulässigen Grundfläche. Demzufolge sind keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in Schutzgüter zu gewärtigen.

Es ist insgesamt nicht zu erkennen, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes maßgebliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

10.1 Bestand und Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Alt-Ellenberg“ ist einerseits die zu beobachtende Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferienwohnungen in Alt-Ellenberg. Andererseits soll das Plangebiet im Rahmen der Aufstellung des B-Planes auf Flächenpotenziale hin untersucht werden, die sich im Rahmen einer behutsamen Nachverdichtung zur Schaffung von Dauerwohnraum eignen. Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt Kappeln die städtebaulichen Qualitäten der ehemaligen Fischersiedlung Alt-Ellenberg zu sichern.

In dem Geltungsbereich besteht kein Bebauungsplan. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist der Bereich derzeit als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten und unterliegt

²⁰ Das Kapitel 9 „Umwelt“ wurde vom Büro Naturaconcept, Sterup (Dipl. Ing. Alke Buck) bearbeitet.

nach § 34 BauGB einer permanenten Entwicklung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Entwicklung unter Berücksichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Aspekte gesteuert werden.

Das Plangebiet wird insbesondere von freistehenden Einfamilienhäusern auf häufig schmalen aber langen Grundstücken charakterisiert.

Die Grundstücke westlich der Ellenberger Straße sind zur Schlei hin geprägt durch weite Rasenflächen mit nur wenig Gehölzbestand. Nördlich der Ellenberger Straße finden sich ebenfalls überwiegend schmale, lang gestreckte Grundstücke mit zum Teil wenig Baumbestand.

Eine Besonderheit bildet das große Grundstück Ellenberger Straße 8 mit einem parkähnlichen Großgarten mit viel Gehölzbestand. Hier finden sich einige Großbäume (Kastanie, Buche, Walnuss, Mammutbaum), jedoch auch viele Nadelgehölze, Birken und Pappeln, die sich durch Sukzession entwickelt haben. Die Mammutbäume vor dem Wohnhaus sind prägend für den Straßenzug.

In einigen Teilbereichen des Plangebietes sind auch kleinere Grundstücke mit nur wenig Gartenfläche vorhanden. Die schmalen und zum Teil kleinen Grundstücke bedingen, dass, wenn größere Bäume vorhanden sind, diese aufgrund beengter Platzverhältnisse häufig schlechte Standortbedingungen haben.

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Im Landschaftsplan (1997) wurden entlang des Schleiuferes Brackwasserröhrichte als gesetzlich geschützte Biotope kartiert. Diese finden sich in der zweiten landesweiten Biotopkartierung nicht wieder.

Die im Plangebiet vorhandenen Großbäume mit guten Standortbedingungen und Zukunftsperspektiven werden im Bebauungsplan mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen. Auf den Privatgrundstücken wird in den tiefer gelegenen Bereichen Richtung Schlei eine private Grünfläche Gartenland festgesetzt, ebenso nach Nordwesten Richtung Niederung und im Nordosten am Schwarzen Weg. Eine weitere private Grünfläche Gartenland mit Erhaltungsgebot für mehrere Großbäume wird im südlichen Teil des großen Grundstücks Ellenberger Straße 8 festgesetzt, um hier dauerhaft eine Grünachse mit Baumbestand zu erhalten.

10.2 Natura2000

Im Westen des Plangebietes, teilweise im westlichen, tief gelegenen Bereich der dortigen Gärten, verläuft die Grenze des FFH-Gebietes Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe (1423-394) bzw. des Vogelschutzgebietes Schlei (1423-491). In diesen tiefergelegenen Bereichen ermöglicht der Bebauungsplan keine Veränderungen gegenüber dem Bestand. Hier wird, entsprechend dem Bestand, eine Grünfläche Gartenland festgesetzt.

Die Grenze des Hochwasserrisikogebietes (+2,60 m NHN), unterhalb derer keine Bebauung möglich ist, verläuft in deutlichem Abstand zur Grenze des FFH- und Vogelschutzgebietes.

Die gesamte Schlei ist als FFH-Lebensraumtyp 1160 „Flache große Meeresarme und Buchten“ eingestuft. In diesem siedlungsstrukturell überprägten Uferbereich sind gemäß Biotopkartierung Land SH keine Röhrichte vorhanden. Die im Bereich der Wasserfläche der Schlei vorkommenden Vogelarten sind an die bestehende Siedlungsnutzung angepasst.

Negative Auswirkungen durch die Planung auf die Erhaltungsziele des FFH- und des Vogelschutzgebietes können sicher ausgeschlossen werden.

10.3 Artenschutzrechtliche Bewertung gem. § 44 BNatSchG

Anlass und Aufgabenstellung

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist der Artenschutz gem. § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Dabei ist zu prüfen, ob es zu einer Verwirklichung der Verbotstatbestände kommen kann bzw. ob durch die Maßnahme besonders oder streng geschützte Arten betroffen sind.

Einem besonderen Schutz unterliegen hierbei Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A oder B der EG-Verordnung Nr. 338/97, des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG sowie europäische Vogelarten gem. EU-Vogelschutzrichtlinie.

Die nach BNatSchG streng geschützten Arten sind in Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 und in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG benannt.

Zur Beurteilung, ob durch den geplanten Eingriff besonders oder streng geschützte Arten gem. Definition des BNatSchG betroffen sind, erfolgt eine Relevanzprüfung anhand einer Ortsbegehung und aufgrund einer Potenzialanalyse.

Beschreibung des Vorhabens

Mit der Planung soll u.a. die bauliche Entwicklung und städtebaulichen und naturschutzfachlichen Aspekten gelenkt und eine behutsame Nachverdichtung im Bestand ermöglicht werden.

Es wird durch Festsetzung von Baugrenzen zusätzliche Fläche überbaubar. Die Baufenster befinden sich ausschließlich im Bereich siedlungsstrukturell überprägter Gartenflächen. Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche und Großbäume werden nicht in Anspruch genommen.

Im Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor:

- Gebäudebestand
- Rasenflächen
- Gartengehölze

Relevanzprüfung

Auf der Grundlage der vorhandenen Biotoptypen bietet das Plangebiet Potenzial für das Vorkommen folgender Tierarten:

- Fledermäuse (Gebäude, Baumhöhlen)
- Vögel (Gehölzstrukturen)

Fledermäuse

Alle Arten stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie. Gehölze (Baumhöhlen) haben eine potenzielle Bedeutung als Quartierstandort für Fledermäuse.

Großbäume mit Potenzial für fledermausrelevante Strukturen werden durch die Baufenster nicht beeinträchtigt. Die zukunftsfähigen Großbäume im Plangebiet werden mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen.

Die bestehenden Wohn- und Nebengebäude können ggfs. als Quartier für Fledermäuse dienen. Durch die Darstellungen des Bebauungsplanes werden an den bestehenden Wohn- und Nebengebäuden keine nicht auch bisher schon denkbaren Veränderungen am baulichen Be-

stand ermöglicht, die gegebenenfalls vorhandene Fledermausquartiere beeinträchtigen könnten.

Quartiere von Fledermäusen werden somit durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Eine potenzielle Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden. Die Artengruppe Fledermäuse wird daher nicht weiter behandelt.

Brutvögel

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet haben als Bruthabitat eine potenzielle Bedeutung für Gehölzbrüter. Ggfs. kommt es im Zuge der Nachverdichtung zu Fällungen von Gartengehölzen. Da Gehölzrodungen per Gesetz nur außerhalb der Brutzeit möglich sind und für Gehölzbrüter in der Umgebung genügend Ausweichhabitate vorhanden sind, kann eine potenzielle Betroffenheit der Artengruppe Gehölzbrüter sicher ausgeschlossen werden.

Fazit

Die Potenzialanalyse ergab Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Säugetieren (Fledermäusen) und Vögeln (Gehölzbrütern) als Artvorkommen mit artenschutzrechtlicher Relevanz im Wirkraum des Vorhabens.

Der Bebauungsplan ermöglicht keine Eingriffe in für Fledermäuse geeignete Bereiche. Ggfs. fallen im Zuge der Nachverdichtung Gartengehölze weg. Aufgrund der Rodung außerhalb der Brutzeit und zahlreichen Ausweichhabitaten in der Umgebung kann eine potenzielle Betroffenheit der Artengruppe Gehölzbrüter sicher ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten somit nicht ein.

Zur Berücksichtigung des neuen § 41a BNatSchG (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) sind ausschließlich fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Anbringung soll in möglichst geringer Höhe mit nach unten abstrahlender Ausrichtung erfolgen. Für Außenbeleuchtungen wird der Einbau von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern empfohlen, um Dauerbeleuchtungen zu vermeiden.

11 Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Das Erfordernis ergänzender Erschließungsmaßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln wären, ist nach heutigem Kenntnisstand nicht gegeben.

12 Flächenbilanz

(Die Größen der festgesetzten Flächen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Nutzung	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Allgemeines Wohngebiet	44.069	69,68
WA 2	3.482	5,51
WA 3	5.016	7,93
WA 4	4.080	6,45
WA 5	2.248	3,55
WA 6	7.719	12,21
WA 7	6.066	9,59
WA 8	12.783	20,21
WA 9	2.675	4,23
Reines Wohngebiet	3.716	5,88
Private Grünfläche	10.404	16,45
Gartenland	9.650	15,26
Bewirtschaftung Heringszaun	754	1,19
Verkehrsflächen	5.053	7,99
Geltungsbereich	63.242	100,00

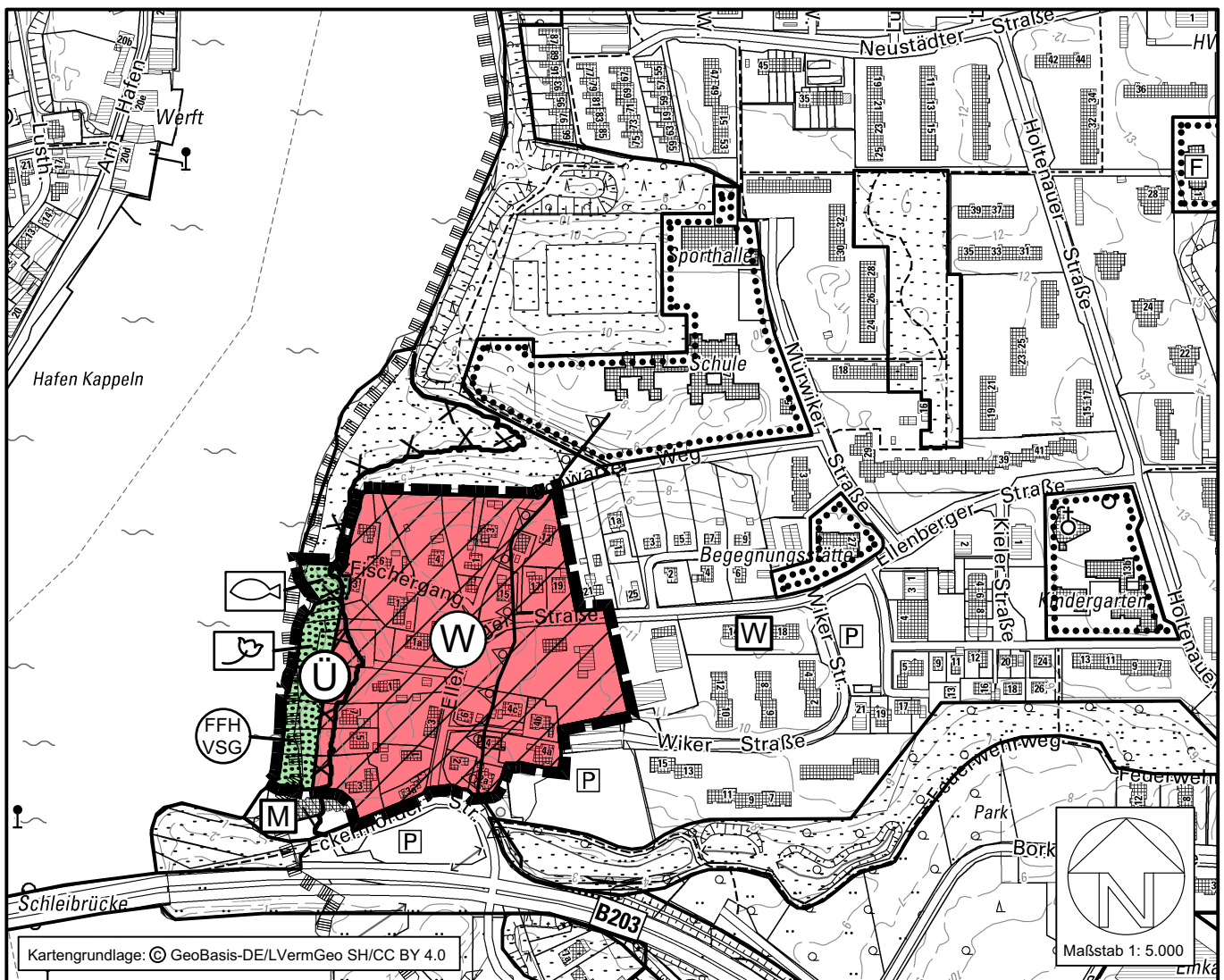
Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung vom 01.07.2026 gebilligt.

Stadt Kappeln am

.....
(Bürgermeister)

Anhang

- Planzeichnung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes (durch Berichtigung)
- T+H-Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Alt-Ellenberg“ der Stadt Kappeln (02.03.2026)



Planzeichenerklärung

	Wohnbaufläche	(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
	Private Grünfläche	(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
	- Bewirtschaftung Heringszaun -	
	- Gartenland -	
	Umgrenzung der Flächen, die als Hochwasserrisikogebiet gelten (Referenzwasserstand +2,60 m NHN)	(§ 5 Abs. 4a BauGB)
	FFH-Gebiet Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei	(§ 22 LNatSchG)
	Grenze des 150 m - Gewässerschutzstreifens	(§ 35 LNatSchG)
	Grenze des Geltungsbereiches der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes	

Stadt Kappeln Flächennutzungsplan 57. Änderung (durch Berichtigung)