

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist und nach der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: § 18 Abs. 8 gestrichen (Art. 4 Ges. v. 17.01.2011, GVOBl. S. 3).

2. Lage und Umfang des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Stadt Kappeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 umfasst eine Größe von ca. 1,8 ha. Das Plangebiet wird im Westen durch die Bahnstrecke der Museumseisenbahn Süderbrarup – Kappeln, im Norden durch eine Mischbaufläche mit Tischlereibetrieb und im Osten durch das Sonstige Sondergebiet „Erlebnis-Werft“ mit gewerblichen Produktionsstätten begrenzt. Im Süden schließt der offene Landschaftsraum mit Graben an.

3. Planungserfordernis

Der an der Arnisser Straße ansässige Tischlereibetrieb benötigt weitere Lager- und Fertigungsflächen. Zusammenhängende Gewerbeflächen wie sie vom Betrieb benötigt werden, stehen anderweitig im Stadtgebiet nicht zur Verfügung.

Daher soll südlich des bestehenden Werksgeländes mit genehmigten Werkstatt- und Lagerhallen die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als Erweiterungsfläche für den Tischlereibetrieb und betriebsbezogenes Wohnen ausgewiesen werden. Ziel der Planung ist es, die nachhaltige Sicherung des Betriebes am Standort zu gewährleisten.

Um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4. Entwicklung der Planung

Flächennutzungsplan

Die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes lässt sich nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ableiten. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Es ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche vorgesehen, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt sein wird.

Landschaftsplan

Die Festsetzung eines Baugebietes, hier Gewerbegebiet, weicht von den Aussagen des festgestellten Landschaftsplanes ab, der an dieser Stelle keine weitere bauliche Entwicklung vorsieht. Die Abweichung begründet die Stadt Kappeln wie folgt: Der Landschaftsplan der Stadt Kappeln sieht im überplanten Bereich die Erweiterung einer Tischlerei nicht vor. Die städtische Landschaftsplanung stellt die betroffene Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche Acker dar. Von der Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotop betroffen. Es handelt sich um eine Erweiterung einer vorhandenen gewerblichen Nutzung. Die Auswahl anderweitiger Standorte würde die Gesamtverlagerung des Betriebes erfordern. Da die vorgesehene Fläche laut Landschaftsplan mit allgemeiner Wertigkeit eingestuft ist, ist es aus Sicht der Stadt Kappeln in diesem Fall vertretbar von den Ergebnissen der Landschaftsplanung abzuweichen, um so das bestehende Gewerbe vor Ort durch die vorgesehene Erweiterung zu fördern.

5. Konzept

Direkt nördlich des Plangebietes hat die Tischlerei Mau ihren Betriebssitz (Arnisser Straße 65a).

Bislang werden Lagerhallen an anderen Standorten der Stadt genutzt. Diese extern angemieteten Hallen stehen jedoch nur noch befristet bis Ende 2011 zur Verfügung. Zur Optimierung der Betriebsabläufe und zur Schaffung zusätzlicher Produktionskapazitäten ist die Erweiterung des Betriebes geplant. Die Konzentration aller Betriebsteile an einem Standort hat zudem den Vorteil, dass Transportwege und damit auch Verkehrsbewegungen im städtischen Gebiet entfallen.

Vorgesehen ist die Erweiterung des Betriebsgeländes in südlicher Richtung. um ca. 1,5 ha . Im ersten Schritt soll der Betrieb um eine Fertigungshalle und eine Lagerhalle erweitert werden. (vgl. anliegender Plan Nutzungskonzept). Optional sind Flächen für eine weitere Lagerhalle im Westen des Gebietes vorgesehen. Mittelfristig soll das derzeitige Betriebsleiterwohnhaus auf dem Flurstück 74 als Bürogebäude des Betriebes genutzt werden. Dann ist die Herrichtung eines neuen Betriebsleiterwohnhauses auf der Erweiterungsfläche vorgesehen. Die weiter südlich angrenzenden Flächen sollen für darüber hinausgehende Erweiterungserfordernisse des Betriebes vorgehalten werden.

Direkt im Anschluss an die bereits vorhandene landwirtschaftliche Maschinenhalle, die zukünftig auch gewerblich genutzt werden wird, soll eine Fertigungshalle von ca. 50 x 25 m errichtet werden. Westlich von der Fertigungshalle ist die Errichtung einer Lagerhalle von ca. 73 x 25 m vorgesehen.

Die Zufahrt zu den Hallen erfolgt über die Arnisser Straße nördlich der vorhandenen Maschinenhalle. Die Ladezone befindet sich zwischen Lager- und Fertigungshalle.

Östlich der Fertigungshalle und südlich der beiden neuen Hallen ist eine Stellplatzanlage für Mitarbeiter und Besucher mit bis zu 55 PKW-Stellplätzen geplant. Die Zufahrt der Stellplatzes erfolgt über die Arnisser Straße vom südlichen Ende des Baugrundstückes.

Wie bereits auf der vorhandenen Maschinenhalle sollen auch auf den geplanten Hallen Sonnenkollektoren aufgestellt werden.

Zukünftig soll das vorhandene Betriebsleiterwohnhaus (Arnisser Str. 65 b) auf dem Flurstück 74 als Büro des Betriebes genutzt werden. Als Ersatz ist die Errichtung eines neuen Betriebsleitergebäudes im Südwesten des Geländes vorgesehen.

Am westlichen und südlichen Rand des Teilgeltungsbereiches 1 ist die Eingrünung mit einem Knick vorgesehen, um die Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verringern.

6. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der derzeit spezifisch ausgeprägten Produktpalette der Tischlerei Mau (u.a. Herstellung von Windrädern) war zunächst die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes angedacht. Bei einem Tischlereibetrieb handelt es sich grundsätzlich um einen Gewerbebetrieb, der in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO zulässig ist. Da der Tischlerei auch zukünftig die flexible Ausrichtung auf die Anforderungen des Marktes ermöglicht werden soll, soll bezüglich der Art der baulichen Nutzung keine weitere Einschränkung auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen.

Es erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In dem westlichen Bereich des Geltungsbereiches entlang der Bahnlinie wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im Sinne eines vertraglichen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe sind in diesem Gebiet nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ziel der Gewerbegebietsausweisung ist die Erweiterung des nördlich des Geltungsbereiches vorhandenen Handwerks- und Produktionsbetriebes, um den Betrieb am vorhandenen Standort zu sichern. Um ausreichend Flächen für diesen Betrieb vorzuhalten und aufgrund der ortszentrumsfernen Lage werden Betriebe des Einzelhandels grundsätzlich ausgeschlossen; Waren und Güter des täglichen Bedarfes sollen wohnungs- und verbauchernah angeboten werden. Es soll jedoch gewährleistet werden, dass der angesiedelte Betrieb bei Bedarf in untergeordneten Betriebsteilen Gelegenheit hat, Produkte an Endverbraucher zu verkaufen. Von den ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelseinrichtungen gehen nicht die Gefährdungen aus, die den generellen Einzelhandelsausschluss begründen.

Ebenso sollen Tankstellen an diesem Standort nicht zugelassen werden. Aufgrund der Größe des Gewerbegebietes und der Lage am Stadtrand in einer „Sackgassenlage“, ist das Gebiet für Tankstellen nicht geeignet. Im Gebiet der Stadt Kappeln finden sich Gewerbegebiete (z.B. Eckernförder Straße), die direkt an überörtlichen Verkehrsstraßen liegen und daher besser für diese Nutzung geeignet sind.

Auch Anlagen für sportliche Zwecke sollen an diesem Standort nicht zulässig sein. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Lage am Stadtrand ist der Standort für Anlagen dieser Art mit dem damit einhergehenden Besucheraufkommen nicht geeignet.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2,3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen. Das Gewerbegebiet dient der Weiterentwicklung eines gewerblichen Standortes Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da hier der Schwerpunkt auf produzierendem Gewerbe liegt. Aus diesem Grund werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zugelassen.

Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Gebäudehöhe) wird im Zusammenwirken mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) ein ausreichender Rahmen für die vorgesehene bauliche Entwicklung gegeben.

Die Grundflächenzahl wurde auf der Grundlage des vorliegenden hochbaulichen Entwurfs zzgl. einer Erweiterungsoption für eine weitere Lagerhalle ermittelt.

Grundflächenermittlung hochbaulicher Entwurf zzgl. Erweiterungsoption Lagerhalle

Gewerbliche Gebäude / Hallen

Maschinenhalle vorhanden	Ca. 415 m ²
Fertigungshalle zzgl. Anbauten	Ca. 1.350 m ²
Lagerhalle	Ca. 1.825 m ²
Erweiterungsoption im Westen	Ca. 1.000 m ²
	Ca. 4.590 m ²
	Ca. 4.590 m ²

Zufahrten, Fahrgasse, Stellplätze (auch für rückwärtigen Bereich)

Ca. 4.500 m²

Grundfläche insgesamt

Ca. 9.090 m²

Betriebsleiterwohnen

Gebäude zzgl. Terrasse	Ca. 200 m ²
Garage/ Stellplätze, Zufahrt	Ca. 200 m ²
	Ca. 400 m²

Insgesamt ergibt sich damit eine Grundfläche von ca. 9.490 m². Das Gewerbegebiet weist eine Gesamtfläche von 13.350 m² auf. Die überschlägig ermittelte Grundfläche entspricht somit in etwa einer Grundflächenzahl von 0,5 zzgl. der zulässigen Überschreitung durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Höhe von 50 %.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 - und unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO- ist eine wirtschaftliche und auch flächensparende Ausnutzung der Grundstücke möglich.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wurden aus den technischen Anforderungen der auf dem Gewerbegrundstück vorgesehenen Hallen und aus dem durch den benachbarten Bebauungsplan Nr. 50 „Nestleweg/Arnisser Straße“ vorgesehenen Rahmen zur Höhenentwicklung abgeleitet.

Das Aufbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen wird zugelassen. Aufgrund der Ausrichtung der Gebäude ist das Aufständern der Solaranlagen erforderlich. Für diesen Zweck wird ein Überschreiten der Gebäudehöhe zugelassen.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild soll durch die Höhenbeschränkung und die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen und Fassadengestaltung in einem verträglichen Rahmen gehalten werden. Um Missverständnissen bezüglich der betroffenen Baumaterialien vorzubeugen sei hierzu angemerkt, dass die Verwendung von Materialien, die zum Zeitpunkt des Einbaus glänzen, aber durch Witterungseinwirkungen nach kurzer Zeit stumpf werden (Patinabildung bei z.B. Zink, Kupfer) nicht ausgeschlossen sein sollen. Gleichfalls nicht unzulässig sind auch größere Glasflächen, die über das Maß größerer Fenster hinausgehen, wie Wintergärten, Glasfassaden u.ä.

Gegenüber dem offenen Landschaftsraum wird das Gewerbegebiet durch einen neu aufzusetzenden Knick abgetrennt. Zum Schutz des Knicks wird eine Knickschutzzone festgesetzt. Es sollen nur heimische, standortgerechte Sträucher/ Gehölze gepflanzt werden. Zum Ausgleich für das Schutzgut Boden wird eine Maßnahmenfläche „Sukzession“ festgesetzt.

7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Teile des Teilgeltungsbereiches 2 liegen unter 3,5 m üNN und gehören damit zum überschwemmungsgefährdeten Bereich. Dies betrifft die Maßnahmenfläche „Sukzession“.

Im westlichen Teil der Teilgeltungsbereiche 1 und 2 verläuft eine Freileitung.

Parallel zur Arnisser Straße verläuft eine Gastransportleitung der e.on Hanse AG, eine 0,4 KV - und eine 20-KV Stromleitung. Auf den Verlauf der Leitungen und den 8 m Schutzstreifen der Gastransportleitung wird in der Planzeichnung hingewiesen.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist auf die vorhandenen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes Rücksicht zu nehmen. Insofern müssen die künftigen Lärmverhältnisse auf den Grundstücken außerhalb des Plangebietes untersucht werden. Dabei kommt es auf die Lage der Immissionsorte zu den geplanten Emissionsquellen und den Schutzanspruch der betroffenen Nutzungen an.

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde für das betrachtete Gebiet eine akustische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH durchgeführt (s. Anlage). Ergänzend erfolgte eine schalltechnische Stellungnahme des Büros T&H Ingenieure zur Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Wohnbebauung und Schallemissionskontingentierung (s. Anlage).

Im Rahmen der akustischen Untersuchung wurde geprüft, inwieweit eine Erweiterung der vorhandenen Tischlerei Mau auf dem Flurstück 167 möglich ist. Dafür wurden unter Berücksichtigung der aktuellen Planung die zu erwartenden Schallimmissionen, verursacht durch den geplanten Betrieb der Tischlerei, an den nächstgelegenen Wohnbebauungen nordwestlich des Betriebsgeländes an der Stettiner Straße sowie in dem südöstlich des Betriebsgeländes gelegenen Sondergebiet „Erlebniswerft“ ermittelt und beurteilt.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber an allen relevanten Immissionsorten um mindestens 7 dB durch den Beurteilungspegel unterschritten werden. Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen unterschreiten die zulässigen Maximalpegel gemäß TA Lärm tagsüber um mindestens 13 dB. In der Nachtzeit findet nach Auskunft der Tischlerei Mau kein Betrieb statt.

In Anlehnung an Nr. 3.2.1, Abs. 2 der TA Lärm sind die von dem geplanten Betrieb innerhalb des Plangebietes ausgehenden Schallimmissionen somit nicht relevant. Auf eine Betrachtung der Vorbelastung wurde somit verzichtet. Hinweise für das Auftreten von schädlichen, tieffrequenten Geräuschen ergaben sich im Rahmen der Untersuchung nicht.

Somit erscheint das geplante Erweiterungsvorhaben aus schalltechnischer Sicht möglich. Eine Kontingentierung der Gewerbefläche mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln erscheint an dieser Stelle nicht erforderlich, da sich das Flurstück 167 im Besitz des Tischlereibetriebes Mau befindet und die Ausweisung des Gewerbegebietes der Erweiterung dieses Handwerks-/Produktionsbetriebes dient.

Unter Berücksichtigung der gegenseitigen Rücksichtnahme von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen, soll entlang der Bahnlinie ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zu dem im Bebauungsplan Nr. 45 festgesetzten reinen Wohngebiet wird damit ein Mindestabstand von gut 100 m von dem uneingeschränkten Gewerbegebiet eingehalten.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Bauanzeigeverfahrens unter Berücksichtigung der Detailplanung durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

9. Natur und Landschaft

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan (vgl. Anlage) erarbeitet, der die sachgerechte Aufbereitung und Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Fragen sicherstellt und detaillierte Aussagen zu den nachfolgend angesprochenen Sachverhalten trifft. Soweit bodenrechtlich relevant werden die grünordnerischen Inhalte in den Bebauungsplan übernommen.

Da die Erweiterung des ortansässigen Tischlereibetriebes ermöglicht werden soll, ist der Eingriff nicht zu vermeiden. Der wesentliche Schritt zur Vermeidung bzw. Minimierung des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs ist durch den Zugriff auf Flächen von relativ geringer Wertigkeit für den Naturhaushalt.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelung wird im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes ermittelt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Versiegelung von Boden bis zu einer Höhe von 10.012 m² ermöglicht.

Zu berücksichtigen ist, dass durch die vorhandene Maschinenhalle und deren Zufahrt eine Versiegelung von insgesamt 780 m² gegeben ist, so dass eine zusätzliche Versiegelung von 9.232 m² zu erwarten ist.

Der Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden soll durch Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt bei 9.232 m² überbauter Fläche (1: 0,5) = 4.616 m².

Der Ausgleich erfolgt durch die Festsetzung von zwei Maßnahmenflächen:

- Maßnahmenfläche „Knickschutzzone“ 1.730 m²
- Maßnahmenfläche „Sukzession“ 2.886 m²

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Schleswig-Flensburg) soll durch die Maßnahmenfläche „Sukzession“ am Graben südlich des Flurstücks 167 eine Pufferzone für das Gewässer geschaffen werden. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung einer Maßnahmenfläche „Sukzession“.

Rund um die neu auf zu setzenden Knicks wird eine Maßnahmenfläche „Knickschutzzone“ festgesetzt, die von jeglicher Nutzung freizuhalten ist. Die Maßnahmenflächen sind durch Zaunpfähle oder große Feldsteine optisch von der Ackerfläche bzw. dem Baugrundstück abzugrenzen.

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist die Eingrünung des Baugebietes nach Westen und Süden vorgesehen. Die Eingrünung erfolgt durch Aufsetzen eines Knicks in einer Länge von 300 m. Der neu anzulegende Knick ist fachgerecht auf einem Wall mit einer Sohlbreite von mind. 2,5 m, einer Kronenbreite von mind. 1 m und einer Wallhöhe von mind. 1 m über Gelände herzustellen. Die Bepflanzung erfolgt mit heimischen Sträuchern (s. Liste im Anhang zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag), 4 Stück pro laufenden Meter.

10. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Arnisser Straße.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH. Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt über die e-on Hanse AG. Die Trinkwasserversorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich des städtischen Wasserwerkes. . Die Abwasserentsorgung ist über das Klärwerk der Stadt Kappeln gesichert.

Parallel zur Arnisser Straße verlaufen eine Gas-Mitteldruckleitung und eine 20 kV-Stromleitung. Die Leitungen sind durch Grunddienstbarkeit gesichert, so dass die Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich ist. Der Leitungsverlauf und der 8 m Schutzstreifen der Gastransportleitung wird als Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Oberflächenbefestigung aus Beton nicht gestattet. Die Errichtung der Stellplatzflächen im Schutzstreifen und die Herrichtung der Zufahrten zum Grundstück hat in enger Abstimmung mit den Leitungsträgern zu erfolgen.

Eine Versickerung von Niederschlagwasser vor Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagwasser wird gesammelt und dem südlich des Plangebietes liegenden städtischen Vorflutgraben zugeführt. Die Einleitung in den Vorflutgraben hat entsprechend den Ergebnissen der Genehmigungsplanung zu erfolgen. Als Mindestanforderung für die Einleitung besteht das Erfordernis einer Regenwasserbehandlung in Form eines Sandfangs und einer Schwimmstoffsperre sowie die Dosierung der Einleitmenge in die Vorflut. Dieses bedingt die Erstellung eines Regenrückhaltebeckens, das voraussichtlich nahe der Arnisser Straße nördlich des Vorflutgrabens zu errichten ist. Gestaltung, Form und Größe des Regenrückhaltebeckens incl. Regenwasserbehandlung sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu ermitteln, wobei ein naturnaher Ausbau mit Böschungen nicht steiler als 1:3 anzustreben ist.

Die Landeseisenbahnverwaltung weist auf folgende Aspekte für die Flächen im Bereich der Bahnanlage der Angelner Eisenbahn Gesellschaft UG hin:

- Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen wird auf den Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hingewiesen,
- Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.

- Forderungen der Grundstückseigentümer und –nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb /z.B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zum Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o.g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.
- Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlage der Angelner Eisenbahn Gesellschaft UG sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
- Es wird zur Erhöhung der Sicherheit empfohlen, die Grundstücksflächen in Abstimmung mit der Angelner Eisenbahn Gesellschaft UG zum Bahngrundstück so einzufrieden, dass keine Zugangsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht.
- Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen wird um Beteiligung im Rahmen einer eisenbahntechnischen Prüfung gebeten.

11. Umweltbericht

11.1 Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Die Aufstellung des 68. Bebauungsplanes der Stadt Kappeln soll die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung einer Tischlerei schaffen.

Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die relevanten Fachgesetze wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet. Hierzu gehören insbesondere

- das Landesnaturschutzgesetz (u.a. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 10-14)
- das Baugesetzbuch (u.a. Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung nach §1a)

11.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden die Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Vorherrschende Bodenart im Planungsgebiet ist Lehm, bei dem Bodentyp dominiert Parabraunerde.

Auswirkungen: Der Eingriff erfolgt durch Bodenversiegelung. So werden zusätzlich bis zu 9.232 m² jetzt offener Boden versiegelt bzw. teilversiegelt. Es handelt sich jedoch durchgängig nur um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Bodenschutz. Seltene Böden werden nicht tangiert.

Ergebnis: Auf Grund der Versiegelung sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft. Hier ist von keinen klimatischen Besonderheiten auszugehen.

Auswirkungen: Das geplante Vorhaben bewirkt eine Überbauung von Flächen im Übergangsbereich zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft. Wesentliche mesoklimatische Veränderungen werden nicht erwartet.

Ergebnis: keine Erheblichkeit

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Über die Grundwasserverhältnisse im Stadtgebiet Kappeln stehen keine Daten zur Verfügung. Im unmittelbaren Plangebiet sind keine offenen oder verrohrten Gewässer vorhanden. Das auf den baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser wird

über ein naturnah zu gestaltendes Regenrückhaltebecken dem südlich verlaufenden Vorflutgraben zugeführt.

Auswirkungen: Aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades und der naturnahen Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens kommt es nicht zu nennenswerten Beeinträchtigungen der Wasserhaushaltsfunktionen.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Das Plangebiet wird zurzeit als Maisacker genutzt. Es sind keine Knicks vorhanden. Entlang der Eisenbahnstrecke befindet sich eine Feldhecke, die von Hartriegel dominiert wird. Auf der südlichen Seite verläuft parallel zur Eisenbahnstrecke ein Weg mit unbefestigten Fahrspuren.

Auswirkungen: Das Vorhaben verursacht Auswirkungen auf die Lebenssituation der Tierwelt der Agrarlandschaft (Flächenverlust, zunehmende Beunruhigungen). Dabei ist der unmittelbare Eingriffsbereich nicht als hochwertig einzuschätzen, da er keine Habitatstrukturen seltenerer Tierarten aufweist.

Ergebnis: Es sind auf Grund des Fehlens naturnaher Strukturen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Beschreibung: Die derzeitige Bedeutung des Landschaftsteils für die landschaftsbezogene Erholung ist als gering einzuschätzen.

Die nächstgelegene betriebsfremde Wohnbebauung ist an der Stettiner Straße nordwestlich der Tischlerei Mau gelegen. Die Entfernung zur geplanten Fertigungshalle beträgt ca. 110 m. Das derzeitige Betriebsleiterwohnhaus befindet sich ca. 30 m nördlich der geplanten Lagerhalle. Der neue Standort des Betriebsleiterwohnhauses ist westlich der geplanten Lagerhalle vorgesehen.

Auswirkungen: Hinsichtlich der Lärmimmissionen wurde bereits im Vorwege der Planung eine erste Einschätzung von einem Ingenieurbüro für Akustik zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die umliegenden Nutzungen eingeholt. Das Gutachten ergab, dass mit der geplanten Betriebserweiterung die Richtwerte der TA Lärm durch die Beurteilungspegel bei den nächstgelegenen Wohnhäusern nicht nur eingehalten, sondern mit mindestens 7 dB (A) deutlich unterschritten werden.

Ergebnis: Für das Schutzgut Mensch sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Landschaftsraum im Bereich des Plangebietes ist ein Übergang zwischen Siedlungsbereich und Ackerflächen mit geringer natürlicher Attraktivität.

Auswirkungen: Das geplante Vorhaben erbringt eine Veränderung des Landschaftsbildes. Der Siedlungsrand verschiebt sich nach Süden. Das Vorhaben wird durch neu anzulegende Knicks nach Süden und Westen eingegrünt.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Kulturdenkmäler sind laut Landschaftsplan Kappeln im Plangebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen: Bau- / Kulturdenkmale sind nicht betroffen.

Ergebnis: keine Erheblichkeit

Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt.

11.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope

Auswahl eines möglichst konfliktfreien Standortes

Schutzgut Wasser:

Das Regenrückhaltebecken wird naturnah ausgestaltet.

Schutzgut Landschaftsbild:

Auswahl eines hinsichtlich des Landschaftsbildes bereits vorbelasteten Standortes.

Ausgleich

Schutzgut Boden

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden sollen am südwestlichen Rand des Plangebietes entlang des dort verlaufenden Grabens und entlang des Gewerbegebietes erfolgen. Die Maßnahmenfläche „Sukzession“ soll als Pufferstreifen für das Gewässer fungieren. Mit der Maßnahmenfläche „Knickschutzstreifen“ wird die gesamte Fläche des Knickwalls zuzüglich einer Schutzzone der derzeitigen Nutzung entzogen.

Auf diesen Flächen findet derzeit intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut „Landschaftsbild“ erfolgt direkt auf der Eingriffsfläche. Hier werden insgesamt 300 m Knick im Süden und Westen des Plangebietes neu angelegt.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Verschiedene Varianten für die Erweiterung der Tischlerei konnten nicht geprüft werden, da nur an dieser Stelle eine Freifläche zur Verfügung steht. In alle anderen Richtungen ist bestehende Bebauung vorhanden.

Das als Entwurf beschlossene Konzept stellt mit einer sparsamen Erschließung eine verträgliche Variante dar.

11.4 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Umweltprüfung erfolgt in der Verwaltung und den Gremien der Stadt Kappeln aufgrund von Unterlagen, welche durch das Planungsbüro NATURACONCEPT erstellt wurden. Hierbei wurde die folgende Arbeitsmethodik angewendet:

- Auswertung der vorhandenen Unterlagen und der heranzuziehenden Fachgesetzen
- Ortsbegehung

Die erforderlichen Angaben zu Einzelheiten der Planung wurden von der Planungsgruppe Plewa, Flensburg, zur Verfügung gestellt.

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überprüfung der gesetzlichen Vorgaben aus dem Baurecht und dem Landesnaturschutzgesetz erfolgt im Wesentlichen durch den Kreis Schleswig-Flensburg. In der Zuständigkeit der Stadt Kappeln bzw. des Vorhabenträgers liegt die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

11.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Gewerbegebiet wurde ein Bereich gewählt, in dem keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen sind. Durch die Wahl eines möglichst konfliktfreien Standortes und die naturnahe Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die wesentlichen Auswirkungen sind die Versiegelung von Boden (9.232 m²) und die Veränderung des Landschaftsbildes. Für die Schutzgüter „Boden“ und „Landschaftsbild“ werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt im südwestlichen Teil des Plangebietes entlang des Grabens und der Bahnlinie sowie durch Neuanlage von 300 m Knick.

12. Flächenbilanz

(die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf voll m² gerundet)

Nutzung	ca. m²	Anteil ca. %
Gewerbegebiet gesamt	13.350	74
Gewerbegebiet (GE)	8.046	
Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe)	5.304	
SPE-Flächen	4.620	26
Maßnahmenfläche K	1.730	
Maßnahmenfläche S	2.890	
Gesamtgeltungsbereich	17.970	100

Die Begründung incl. Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 14.12.2011 gebilligt.

Kappeln, am

(Traulsen)
Bürgermeister

Anlagen:
Nutzungskonzept für Schritt 1 Betriebserweiterung Tischlereibetrieb Mau
Immissionsschutzgutachten und Stellungnahme
Landschaftsplanerischer Fachbeitrag