

STADT KAPPELN

Bebauungsplan Nr. 80 „Cremilk und Umgebung“

Zusammenfassung und Behandlung der Stellungnahmen
aus der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Entwurf

(Beteiligungszeitraum 25.09.2017 – 10.11.2017)

Stellungnahmen	Seite
TÖB-NR.	
1) Ministerium für Inneres - Landesplanung	2
5) Landeseisenbahnverwaltung	4
6) Archäologisches Landesamt.....	4
12) Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz.....	5
13) Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck.....	7
14) Bundesnetzagentur.....	8
15) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	8
17) Kreis Schleswig-Flensburg	8
26) AG-29	9
29) IGU Kappeln und Umgebung e.V.	9
40) Landesamt für Vermessung und Geoinformation – Landesvermessung.....	11
41 Private Person A.....	13
42 Private Person B (10 Unterschriften)	13
43 Private Person C.....	14
42 Private Person D.....	18

Verfasser:

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Rainer Isensee

TÖB-NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>1) Ministerium für Inneres - Landesplanung 21.11.2017</p> <p>1.1 Zu diesem Planungsvorhaben hatte ich mich bereits anlässlich der Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaPlaG / der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit E-Mail vom 08.09.2017 im Grundsatz zustimmend geäußert; auf meine damaligen Ausführungen weise ich hin. Aufgrund des derzeitigen Planungs- und Informationsstandes ergibt sich keine von der v.g. Stellungnahme abweichende Beurteilung. Daher ist die Abgabe einer erneuten landesplanerischen Stellungnahme derzeit nicht erforderlich.</p>	
<p>Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration - Landesplanung 11.09.2017</p> <p><i>Die Stadt Kappeln plant die 45. Änderung ihres Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Cremilk und Umgebung“ für den am Westufer der Schlei zwischen dem Nestle-Weg und der Königsberger Straße gelegenen Bereich.</i></p> <p><i>Wesentliches Ziel der Planung ist es, die gewachsene Gemengelage aus dem milchverarbeitenden Betrieb Cremilk GmbH und der benachbarten Wohnbebauung an der Königsberger Straße nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme entsprechend den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den Betrieb und dem Schutzbedürfnis der Anwohner planungsrechtlich zu ordnen. In die Planung wird auch eine bisherige Kleingartenfläche als betriebliche Erweiterungsfläche zur langfristigen Sicherung des Betriebsstandortes einbezogen.</i></p> <p><i>Dazu sollen im Rahmen der insgesamt ca. 2,85 ha umfassenden 45. Änderung des Flächennutzungsplanes die etwa 1 ha große Kleingartenfläche in Gewerbliche Baufläche geändert und die an der Königsberger Straße vorhandene Bebauung (rd. 1,7 ha) bestandsorientiert als Wohnbaufläche dargestellt werden. Außerdem soll der zwischen der Wohnbebauung und der gewerblichen Baufläche gelegene Bereich der bestehenden Eisenbahntrasse (ca. 0,13 ha) als Bahnanlagen dargestellt werden.</i></p> <p><i>Durch den Bebauungsplan Nr. 80 „Cremilk und Umgebung“ wird der vorstehende Bereich nebst dem Betriebsgelände der Cremilk GmbH verbindlich überplant; vorgesehen ist die Festsetzung von ca. 3,07 ha Gewerbegebiet, etwa 1,4 ha eingeschränktes Gewerbegebiet, rd. 1,7 ha Allgemeines Wohngebiet sowie knapp 0,5 ha Flächen für Bahnanlagen.</i></p>	

TÖB- NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p><i>Dieses Planungsvorhaben war im Rahmen eines Ortstermins am 15.06.2015 bereits Gegenstand einer Abstimmung; auf den Besprechungsvermerk der Stadt Kappeln vom 23.06.2015 sowie meine E-Mail – ebenfalls vom 23.06.2015 – weise ich hin.</i></p> <p><i>Ergänzend dazu teile ich Ihnen aus landes- und regionalplanerischer Sicht heute Folgendes mit:</i></p> <p><i>Die im Zuge einer solchen Planung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich vor allem aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747). Auf dieser Basis bestätige ich, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht nach wie vor keine grundsätzlichen Bedenken gegen den oben umrissenen Planungsansatz bestehen. Insbesondere stehen den Entwürfen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 80 „Cremilk und Umgebung“ der Stadt Kappeln Ziele der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.</i></p> <p><i>Auf die Stellungnahmen des Kreises Schleswig-Flensburg vom 29.03.2017 weise ich hin und bitte, die darin aufgezeigten Aspekte im Zuge der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen. Darüber hinaus bitte ich, mich über den Fortgang des Verfahrens zu unterrichten.</i></p> <p><i>Aus Sicht des Referates „Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht“ wird auf Folgendes hingewiesen:</i></p> <p><i>Mit der vorliegenden Planung sollen gewerbliche Bauflächen auf ehemaligen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‘Kleingärten’ im 150-m-Gewässerschutzstreifen (§ 35 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) vom 24.06.2016) geplant werden. § 35 Abs. 2 LNatSchG gilt innerhalb der Übergangsfrist bis zum 23.06.2021 nicht für Flächen, die im geltenden Flächennutzungsplan als für eine Bebauung vorgesehen einzuschätzen sind oder deren vorgesehene Bebauung umgewidmet werden soll.</i></p> <p><i>Aus Sicht der Kreisbehörde für Regionalentwicklung, Bau- und Umweltverwaltung kann für die bisher dargestellte Kleingartenfläche die Überleitungsvorschrift gemäß § 65 Abs. 2 LNatSchG für die Flächenumwidmung herangezogen werden, da mit der Darstellung eine Bebauung vorgesehen ist. Ggf. kann auch anhand des Bestandes und der bestandsprägenden Gebäude eine hinreichend baulich vorgeprägte Situation aufgezeigt werden. Diese Einschätzung sollte mit der zuständigen Wasserbehörde einvernehmlich abgestimmt werden. Anderenfalls wäre zu prüfen, ob</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Die aufgezeigten Aspekte wurden im Zuge der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die untere Naturschutzbehörde hat in Ihrer Stellungnahme der Darstellung im Erläuterungsbericht unter Punkt 7, dass der gültige Flächennutzungsplan mit der Darstellung einer Grünfläche bereits eine Bebauung vorsieht und die Übergangsvorschrift des LNatSchG zum Gewässerschutzstreifen anzuwenden wäre, widersprochen. Es gilt demnach das Bauverbot des § 35 LNatSchG. Die Grünfläche erfüllt jedoch nach Auffassung der UNB nicht die Funktion eines Gewässerschutzstreifens, da sie sich inmitten eines Gewerbegebietes befindet. Demzufolge kann eine Befreiung von den o.g Vorschriften nach § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt werden.</i></p> <p><i>Der Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und zwischenzeitlich positiv beschieden (Aktenzeichen 661.8.05.01.055-10/17, Schreiben vom 12.07.2017). Die Begründung wird entsprechend angepasst.</i></p>

TÖB-NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p><i>die Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung im Rahmen des § 35 Abs. 2 LNatSchG gegeben sind.</i></p> <p><i>Die erforderlichen Ergänzungen und Abstimmungen sind bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Ergebnis darzustellen, da der Flächennutzungsplan die Fragestellungen, die er aufwirft, auch zu lösen hat und bei einer gegenteiligen Prüfung eine Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich wäre.</i></p>	
<p>5)</p> <p>5.1</p>	<p>Landeseisenbahnverwaltung Az: 57271 Is 9102/0 vom 27.09.2017</p> <p>In die o. g. mir zur Stellungnahme vorgelegte Bauleitplanung habe ich in eisenbahntechnischer Hinsicht Einsicht genommen.</p> <p>Das Plangebiet beinhaltet teilweise die öffentliche Eisenbahninfrastruktur Strecke Süderbrarup - Kappeln des nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmens Angelner Eisenbahn Gesellschaft gUG sowie die nichtöffentliche Eisenbahninfrastruktur zum und auf dem Gelände der Cremilk GmbH. Daher werden Belange des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein als zuständiger Eisenbahnaufsichts- und Genehmigungsbehörde berührt.</p> <p>Im Ergebnis meiner Einsichtnahme erhebe ich aus eisenbahntechnischer Sicht gegen die o. g. Bauleitplanung in der mir vorgelegten Form keine Bedenken.</p> <p>Es sind bei mir keine aktuellen Planungen der Angelner Eisenbahn Gesellschaft gUG hinsichtlich Bau- und Veränderungsmaßnahmen an der Eisenbahninfrastruktur im Bereich der in Rede stehenden Bauleitplanung bekannt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>6)</p> <p>6.1</p>	<p>Archäologisches Landesamt Az: fplan45-bplan80-Kappeln-SF vom 18.10.2017</p> <p>Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planungen feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir 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 der in dem Fundort liegt, und für</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Verweis auf § 15 DSchG wurde in die Begründung unter Ziffer 10 – Hinweise – übernommen.</p>

TÖB- NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>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.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	
<p>12) Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz 24.11.2017</p> <p>12.1 Meine Stellungnahme vom 15.03.2017 hat weiterhin Gültigkeit. Es gibt hier keine neuen Gesichtspunkte.</p> <p>Es ist bedauerlich, dass die Grenzen des Hochwasserrisikogebietes nicht in den B-Plan aufgenommen worden sind. Damit fehlt den künftigen Bauwilligen eine ganz wichtige Information. Auch die hier relevante Höhe wurde nicht übernommen, so dass die bei einigen künftigen Bauvorhaben erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen nicht aus dem Plan zu erkennen sind. Die Verantwortung und auch die mögliche Haftung dafür liegt beim Planaufsteller bzw. der Gemeinde. Ich hatte in meiner letzten Stellungnahme ausdrücklich darauf hingewiesen.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass ich bei den konkreten Bauvorhaben im Risikogebiet beteiligt werde. Dann werde ich die Maßnahmen, die für eine Ausnahme von § 80 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz erforderlich sind, fordern.</p>	<p>In seiner Stellungnahme vom 15.03.2017 weist der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz darauf hin, dass sich der Geltungsbereich des B-Planes in Teilbereichen der Flurstücke 509 und 591 im Hochwasserrisikogebiet befindet. Wie der Landesbetrieb in seiner Stellungnahme selbst festgestellt hat, gestaltet sich aufgrund des geringen Maßstabes eine Darstellung der Grenzen des Hochwasserrisikogebietes in der Planzeichnung des Bebauungsplans als schwierig.</p> <p>In der Begründung zum Entwurf sind daher im Kapitel „Nachrichtliche Übernahme“ unter Ziffer 9.3 - Hochwassergefahren der Referenzwasserstand sowie die innerhalb des Hochwasserrisikogebietes liegenden Grundstücke im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 (Flurstücke 590 und 591) benannt.</p> <p>Zusätzlich wird nun noch in die Planausfertigung des Bebauungsplans am Anschluss an die textlichen Festsetzungen (Teil B) ein entsprechender textlicher Hinweis auf Hochwassergefahren aufgenommen.</p> <p>In seiner Stellungnahme vom 15.03.2017 hat der Landesbetrieb zudem festgestellt, dass die Verkehrsflächen und Stellplätze im Risikogebiet der Teilbereiche der Flurstücke 590 und 591 unter eine hochwasserangepasste Nutzung fallen. Der Bebauungsplan weist für den Bereich der Flurstücke 590 und 591 keine überbaubaren Flächen aus. In diesem Bereich ist daher lediglich die Errichtung von Nebenanlagen zulässig.</p>	

TÖB-NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
12.2	<p>Im Übrigen bestehen hier keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz 15.03.2017</p> <p>(...) Die Änderung des Landeswassergesetzes (LWG) vom 01.08.2016 ist am 09.09.2016 in Kraft getreten. Gemäß § 80 LWG bestehen Bauverbote. Nach § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG gibt es ein Bauverbot in den Risikogebieten gemäß § 73 Abs. 1 WHG. Hier dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes befindet sich in Teilbereichen der Flurstücke 590 und 591 im Hochwasserrisikogebiet. Für diesen Bereich des B-Planes wird in der Hochwasserrisikokarte www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de der maßgebliche Referenzwasserstand von NN + 2,60 m (Küstenhochwasser, HW200) abgebildet. Aufgrund des geringen Maßstabes wird sich eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung als schwierig gestalten. Ein Landesschutzdeich oder Schutzanlagen mit einem dem Landesschutzdeich vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard existieren hier nicht.</p> <p>Zur Begrenzung der Hochwasserrisiken soll die Möglichkeit der Errichtung baulicher Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten nur dann eröffnet werden, wenn dort ein ausreichender Schutz vor Hochwasser vorhanden ist. Dieser Schutz kann gewährleistet werden, entweder durch einen Landesschutzdeich oder eine Schutzanlage, die einen einem Landesschutzdeich vergleichbaren Schutzstandard aufweist oder bei Baumaßnahmen, bei denen mit der Herstellung der baulichen Anlage die erforderlichen Schutzvorkehrungen geschaffen werden.</p> <p>Die Ausnahmeregelung gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 6 LWG vom Bauverbot könnte hier wirksam werden, da die Übergangsvorschrift § 150 Abs. 4 LWG besteht. Entsprechend § 150 Abs. 4 LWG gilt § 80 Abs. 1 Nr. 4 nicht für Flächen, für die in einem am 09.09.2016 rechtswirksamen F-Plan eine Bebauung vorgesehen ist oder dessen bisher vorgesehene Bebauung umgewidmet werden soll, und wenn bei den Bauvorhaben die Schutzvorkehrungen aus § 80 Abs. 2 Nr. 6 eingehalten werden (hier „die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden.“).</p> <p>Ich gehe davon aus, dass der zurzeit aktuelle F-Plan für den Geltungsbereich des B-Planes im Jahre 2000 (siehe Begründung Seite 3) rechtskräftig wurde. Somit verbleibt, damit die Übergangsvorschrift gemäß § 150 Abs. 4 LWG greifen kann, dass bei der Herstellung der baulichen Anlagen erforderliche Schutzvorkehrungen geschaffen werden. Ansonsten gilt das Bauverbot gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG. Hochwasserschutzmaßnahmen einzelner baulicher Anlagen können durch die Bauausführung (z. B. hoch gelegene Gebäude) oder hochwasserangepasste Nutzung im unteren Gebäudereich (z. B. Garage statt Wohnraum) geschaffen</p>	<p>Vorschlag zur Behandlung</p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p>Da die zeichnerische Darstellung des Referenzwasserstandes aufgrund des geringen Maßstabes schwierig und daher ungenau ist, wird in der Begründung auf die Grundstücke hingewiesen, die innerhalb des Hochwasserrisikogebietes liegen.</p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p>Der für den Bereich des Plangebietes geltende Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 ist rechtskräftig. Die Ausnahmeregelung des § 80 Abs. 2 Nr. 6 LWG gilt somit für die im Hochwasserrisikogebiet liegenden Teilbereiche der Flurstücke 590 und 591, die sich im nördlichen Teil des Plangebiets befinden.</p>

TÖB-NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p><i>Gegen den o. g. Bebauungsplan Nr. 80 und die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich grundsätzlich keine Bedenken.</i></p> <p><i>Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Plan aufzunehmen:</i></p> <p><i>Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.</i></p> <p><i>Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.</i></p> <p><i>Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Die genannten Hinweise werden in die Begründung übernommen.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p>
	<p>14) Bundesnetzagentur Az: 226-27, 5593-5 vom 25.09.2017</p> <p>14.1 (...) Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber (...) entnehmen. (...)</p> <p>14.2 Telefónica GmbH & Co. OHG, München Vodafone GmbH, Düsseldorf</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Die Namen der im ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber werden in der Begründung zum Bebauungsplan als hinweis für nachfolgende Planungen genannt.</i></p>
	<p>15) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Az: Infra I 3 - 45-60-00 / I-142-17 BAB vom 23.10.2017</p> <p>15.1 Belange der Bundeswehr sind berührt. Das Plangebiet liegt im Interessenbereich der Luftverteidigungsradaranlage Brekendorf. Daneben ist der Zuständigkeitsbereich des militärischen Flughafens Schleswig betroffen. Zu den beabsichtigten Planungen bestehen keine Einwände</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p>
	<p>17) Kreis Schleswig-Flensburg</p>	

TÖB-NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Az: 3-665-PK/055 FNP 45 vom 16.10.2017</p>		
17.1	<p>Seitens der unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegen die Planung keine Bedenken, wenn die Empfehlungen des Berichtes zur orientierenden Untersuchung, UCL GmbH vom 27.09.2017 berücksichtigt werden und folgende Auflagen beachtet werden.</p> <p>Auflagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für die Ausführung von Erdarbeiten und ggf. für die weitere Nutzung im Bereich der Brachfläche ist eine gesonderte Bewertung der Untersuchungsergebnisse für den Pfad Boden-Mensch erforderlich. • Die im Bereich der Brachfläche vorhandene Deponiegasgefahr ist bei sämtlichen Maßnahmen und Arbeiten zu berücksichtigen. Es sind entsprechende Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr zu treffen. • Anfallende Aushubböden sind nach LAGA zu untersuchen und entsprechend zu verwerten. 	<p>Die genannten Auflagen werden in die Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 7 – Altlasten – sowie in den Umweltbericht, Kapitel 14.5 – Schutzgut Boden - übernommen.</p>
17.2	<p>Gegen die Planung bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Wie bereits in der Stellungnahme vom 29.03.2017 aufgeführt, sind nach wie vor folgende Punkte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Schmutzwasserschächte oder auch Pumpstationen die unterhalb der Geländehöhe von 3,0 m ü.NN. liegen bzw. geplant sind, hochwassergeschützt auszubilden sind. • Für wassergefährdende Stoffe wird eine Mindestlagerhöhe von NN +3,5 m vorgegeben. 	<p>Die in der Stellungnahme genannten Punkte sind unter Ziffer 9.3 der Begründung aufgeführt.</p>
17.3	<p>Aus planerischer Sicht weise ich darauf hin, dass die in der Planzeichnung gekennzeichneten Tanks in die Planzeichenerklärung mit aufzunehmen sind.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichenerklärung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>26) AG-29 Az.: Pes / 821_822 / 2017 vom 24.10.2017</p>		
26.1	<p>(...) keine grundsätzlichen Bedenken. (...)</p>	
26.2	<p>Wir gehen davon aus, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung eingehalten werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>29) IGU Kappeln und Umgebung e.V. Eingang: 09.11.2017</p>		
29.1	<p>Wir beziehen uns auf unsere bereits zu den Entwürfen eingereichte Stellungnahme. Wir be-</p>	<p>Kenntnisnahme Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt für den</p>

TÖB- NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>schränken uns auf die geplante Umwandlung des Kleingartengeländes in eine gewerbliche Baufläche (§ 8BauNVO).</p> <p>Im bauleitplanerischen Teil zur F-Plan-Änderung wird unter 3.1 (Landesentwicklungsplan) und 3.2 (Regionalplan) die Bedeutung dieser Fläche im Hinblick auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Biotopverbundachse, – Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft, – besondere Bedeutung für Tourismus und Erholung, – Natur und Landschaft im Schleiumfeld, <p>hervorgehoben. Außerdem liegen etwa 3/4 der Fläche im 150-m-Schutzstreifen zur Schlei. Als Ausgleich kann nur eine Fläche akzeptiert werden, die in unmittelbarer Nachbarschaft Gleiches zurückbringt.</p>	<p>Ausgleich von Beeinträchtigungen nicht eine Ausgleichsfläche in gleicher Lage vor. Laut § 15 Abs. 2 Satz 3 ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind. Das Ausgleichskonzept sieht vor, die Kompensation über zwei Ökokonten abzusichern, in dem ähnliche Strukturen wie in der Kleingartenanlage geschaffen werden (offenen Bereiche und Gehölzen). Damit werden alle Anforderungen nach BNatSchG erfüllt.</p>
29.2	<p>Hier kommt die nördlich gelegene Fläche mit den beiden ehemals von der Orthopedia genutzten Schuppen am Bahnhofsweg ins Blickfeld. Wegen der Nähe zum Industriegebiet und der Lage im 150-m Schutzstreifen kommt eine Wohnbebauung auf diesem Gelände nicht in Betracht. Andererseits liegt die Fläche in direkter Nachbarschaft zum im B-Plan Nr. 80 neu ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet. Damit entfällt auch eine gewerbliche Nutzung. Die Fläche würde als Park gestaltet die vorhandene Grünfläche an der Schlei ideal ergänzen, was auch im Hinblick auf den weiter im Norden geplanten Hotel-Neubau von großem Vorteil wäre. Seglerhafen, Museumsbahn, Park und Hotelgelände wären dann eine attraktive Einheit. Wenn die Cremilk das Kleingartengelände bebauen will, kann man erwarten, dass entsprechende Anstrengungen zum Erwerb der Ausgleichsfläche unternommen werden. Es wäre denkbar, dass die Stadt sich an den Kosten beteiligt und dafür die Grünfläche (Park) später übernimmt.</p> <p>Bereits im Gebiet der Sehliterrassen gehen nach den derzeitigen Planungen 5ha Wald verloren. Ein großer Teil des Ausgleichs besteht aus einer Aufforstung südöstlich von Hamburg! Im Falle der Cremilk-Planungen soll ein Teilausgleich in 2200 m² Neuaufforstung in Mohrkirch-Westerholz (!) erfolgen.</p>	<p>Nichtberücksichtigung Diese Flächen stehen nicht zur Verfügung. Für diesen Bereich wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 71 aufgestellt mit der Zielsetzung, die Nutzungen im gesamten Bereich des Südhafens planungsrechtlich zu ordnen.</p>
29.3	<p>Zu den weiteren Ausgleichsmaßnahmen (Extensiv-Weide in Faulückfeld/Roest) macht die IGU folgenden Vorschlag: Die vorgesehenen Flächen liegen nördlich in großer Nähe zum 4,5 ha großen IGU-Gelände. Die Region ist ein Amphibien-Schwerpunkt des Kreises. (Laub- Gras- Moorfrösche, Erdkröten, Kamm- und Teichmolche). Es</p>	<p>Nichtberücksichtigung Es wird auf ein genehmigtes Ökokonto zurückgegriffen. Grundlage der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde war ein Ziel- bzw. Maßnahmenkonzept. Dieses Konzept kann nicht im Nachhinein geändert werden. Die Stadt Kappeln hat keinen Einfluss darauf, wie die Ökokonto-</p>

TÖB-NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>wäre gut, wenn auf der westlichen Fläche in Verbindung mit dem geöffneten Graben ein neuer Teich entstehen würde.</p> <p>IGU – Interessengemeinschaft Umweltschutz Kappeln und Umgebung Eingang: 20.03.2017</p> <p><i>Unsere Stellungnahme beschränkt sich auf die geplante Umwandlung des Kleingartengeländes in eine gewerbliche Baufläche (§ 8 BauNVO).</i> <i>Im bauleitplanerischen Teil zur F-Plan-Änderung wird unter 3.1 (Landesentwicklungsplan) und 3.2 (Regionalplan) die Bedeutung dieser Fläche im Hinblick auf: Biotopverbundachse, Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft, besondere Bedeutung für Tourismus und Erholung, Natur und Landschaft im Schleiumfeld, hervorgehoben. Außerdem liegen etwa 2/3 der Fläche im 150-m-Schutzstreifen zur Schlei. Als Ausgleich kann nur eine Fläche akzeptiert werden, die in unmittelbarer Nachbarschaft Gleiches zurückbringt.</i></p> <p><i>Hier kommt die nördlich gelegene Fläche mit den beiden ehemals von der Orthopedia genutzten Schuppen ins Blickfeld. Wegen der Nähe zum Industriegebiet und der Lage im 150-m Schutzstreifen kommt eine Wohnbebauung nicht in Betracht. Die Fläche würde die vorhandene Grünfläche an der Schlei ideal ergänzen, was auch im Hinblick auf den weiter im Norden geplanten Hotel-Neubau von großem Vorteil wäre. Wenn die Cremilk das Kleingartengelände bebauen will, kann man erwarten, dass entsprechende Anstrengungen zum Erwerb der Ausgleichsfläche unternommen werden. Es wäre denkbar, dass die Stadt sich an den Kosten beteiligt und dafür die Grünfläche später übernimmt.</i></p>	<p>Flächen entwickelt werden.</p> <p>Vorschlag zur Behandlung</p> <p><i>Kenntnisnahme</i> <i>Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt für den Ausgleich von Beeinträchtigungen nicht eine Ausgleichsfläche in gleicher Lage vor. Laut § 15 Abs. 2 Satz 3 ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind.</i> <i>Das Ausgleichskonzept sieht vor, die Kompensation über ein Ökokonto in räumlicher Nähe zu Kappeln abzusichern, in dem ähnliche Strukturen wie in der Kleingartenanlage geschaffen werden (Mischung aus offenen Bereichen und Gehölzen). Damit werden alle Anforderungen nach BNatSchG erfüllt.</i></p> <p><i>Nichtberücksichtigung</i> <i>Diese Flächen stehen nicht zur Verfügung. Für diesen Bereich wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 71 aufgestellt mit der Zielsetzung, den gesamten Bereich des Südhafens umzugestalten.</i></p>
	<p>40) Landesamt für Vermessung und Geoinformation – Landesvermessung Nr. 1001 vom 26.09.2017</p> <p>40.1 (...) keine Bedenken. (...)</p> <p>40.2 Allgemeine Hinweise: Es wird auf den Schutz von Vermessungsmarken nach § 8 sowie auf den Schutz von Grenzmarken nach § 18 Abs. 5 aufgrund des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG) vom 12.05.2004 (GVOBl. Schl.-H. S. 128) hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Von folgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Anregungen geäußert (mit Schreiben vom):

TöB-Nr.:

- 10) Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Technischer Umweltschutz (05.10.2017)
- 16) Dataport (26.09.2017)
- 18) Deutsche Telekom (25.09.2017)

**TÖB-
NR** **STELLUNGNAHMEN**

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

21) IHK Flensburg (06.11.2017)

23) Schleswig-Holstein Netz AG - Netzcenter Süderbrarup (18.09.2017)

36)-38) Amt Schlei-Ostsee für Nachbargemeinden Brodersby, Karby, Dörphof und Winnemark (20.10.2017)

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>41 Private Person A Nr. 1003 vom 08.10.2017</p> <p>41.1 Die Freigabe des Bebauungsplans Nr. 80 sollte mit der Auflage verbunden werden, dass die Cremilk auf dem (erweiterten) Betriebsgelände Mitarbeiterparkplätze in ausreichender Zahl bereitstellt, damit das Cremilk Personal nicht mehr vom Beginn der Frühschicht bis zum Ende der Spätschicht die angrenzenden Wohngebiete (Schwerpunkt Königsberger Straße) zaparkt.</p> <p>Eingedenk der Tatsache, dass der Betrieb ohnehin an einer höheren Versiegelung der Grundstücksfläche interessiert ist und dies auch bereits im Bebauungsplan berücksichtigt wurde*, sollte jene Maßnahme darstellbar sein.</p> <p>*) Seite 11 der Datei „Begründung_BP80_25_08_2017.pdf“: „Durch eine entsprechende textliche Festsetzung wird daher sowohl für den Bestandsbereich als auch für das Erweiterungsgebiet eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,8 (Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauVO) für Nebenanlagen, Stellplatz und befestigte Hofflächen bis auf eine GRZ von 0,9 zugelassen.“</p>	<p>Der Stadt ist die angesprochenen Problematik bekannt. Der Nachweis der erforderlichen Mitarbeiterstellplätze ist jedoch Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens und betrifft somit Belange des Bauordnungsrechts. Die Stadt ist daher rechtlich nicht befugt, die Beschlussfassung dieses Bebauungsplans an Auflagen zu knüpfen.</p>
<p>42 Private Person B (10 Unterschriften) 30.10.2017</p> <p>42.1 Wie schon persönlich besprochen, ist die Lärmbelästigung für die Anwohner der Cremilk mal mehr und mal weniger stark. Dies will ich noch einmal ansprechen. Dabei sehe nicht nur ich das so, sondern auch viele meine Nachbarn, mit denen ich gesprochen habe und die ebenso betroffen sind. Das sind die Häuser 10 bis 28 auf der der Cremilk anschließenden Seite der Königsberger Straße.</p> <p>Bei den Häusern 10- 18 hört man beispielsweise, wenn die LKW's gewaschen werden, weil während der gesamten Zeit die Motoren laufen. Wenn am Turm Zucker oder andere Rohstoffe angeliefert werden, schlagen die Fahrer mit dröhnendem Knall auf Ihre Kipper ein, damit wohl die Entladung schneller von statten geht und das Pulver o.Ä. nachrutscht. Teilweise sind diese Klopfgeräusche ohne nennenswerte Unterbrechung während der gesamten Entladung zu hören. Die Lüftungen sind ebenfalls während des ganzen Tages und auch Nachts sehr geräuschvoll. In den Sommermonaten ist ein Aufenthalt im Garten oder das Schlafen bei geöffneten Fenstern eigentlich nicht möglich, da irgendwelche der genannten und sehr störenden Geräusche quasi immer zu vernehmen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zum Bebauungsplan Nr. 80 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. In der schallgutachterlichen Untersuchung wurden alle technischen Anlagen des Betriebes und die Lieferverkehre als Schallquellen erfasst. Die der Untersuchung zugrundeliegenden Emissionen (Geräuschentwicklung) aller für die betrieblichen Geräusche maßgeblichen Anlagen wurden durch Messungen ermittelt. Die Berechnungen der Geräuschentwicklung durch Transport- und Lieferverkehre basiert auf Angaben der Cremilk.</p> <p>Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 80 ist eine vertragliche Vereinbarung eines Schallsanierungskonzeptes zwischen der Stadt Kappeln und der Cremilk. Darin verpflichtet sich die Cremilk zur schrittweisen Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen ab 2017 bis zum</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Wenn in oder vor der Werkstatt gearbeitet wird, sind ebenfalls Klopf- und Flexgeräusche zu hören. Natürlich ist mir klar, dass sich das nicht immer vermeiden lässt. Auf der anderen Seite könnte das ein oder andere sicherlich auch in dem Werkstattgebäude geschehen.</p> <p>Dann und wann haben wir uns schon eine Schallschutzwand für die Anwohner gewünscht aber dass würde möglicherweise den Rahmen sprengen. Auf der anderen Seite ist es der Cremilk sicherlich möglich, ihre Lieferanten und auch die Mitarbeiter dahingehend zu instruieren, etwas Rücksicht auf die Anwohner zu nehmen. Viele der angesprochenen Lärmbelastigungen ließen sich in meinen Augen mit minimalem Aufwand beseitigen.</p>	<p>Jahr 2019. Für jedes Jahr ist eine Mindestminderung der Schallemissionen vertraglich festgelegt.</p> <p>So ist sichergestellt, dass sich die Geräuschentwicklung des Betriebes künftig reduziert und – wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt – die Immissionsrichtwerte für Gemengelagen eingehalten werden. Eine große Maßnahme wurde in diesem Jahr bereits umgesetzt. Am Ende jeden Jahres wird der erreichte Stand der Lärminderung durch Messungen ermittelt und dokumentiert. Insofern ist die Firmenleitung der Cremilk gehalten, alle in der Stellungnahme genannten Schallquellen zu prüfen, da sie der vertraglich fixierten Schallminderung zuwiderlaufen.</p> <p>Da viele Schallquellen sich nicht am Boden, sondern in unterschiedlichen Höhen, teilweise auch auf den Dächern der Betriebsgebäude befinden, führt die Errichtung einer Schallschutzwand nicht zu einer nennenswerten Lärminderung. Das Schallreduzierungskonzept setzt daher bei den jeweiligen Anlagen an, deren Lärmentwicklung etwa durch einen Austausch oder eine technische Aufrüstung zu mindern ist.</p>
<p>43 Private Person C Eingangsnummer 1004 vom 08.11.2017</p> <p>42.1 Im Gegensatz zur Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr.80 „Cremilk und Umgebung“ TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL Punkt 2 erfolgte die Erstbebauung im Planungsgebiet nicht erst ab 1934, sondern mindestens schon seit 1928.</p> <p>Wie beschrieben befindet sich im westlichen Planungsbereich ein reines Wohngebiet, das schon seit Jahrzehnten (70 – 90 Jahre) besteht und sich nicht erst über Jahre an den Gewerbebetrieb Cremilk herangeschoben hat (Schallreduzierungskonzept vom 22.07.2015 I. Betriebsbeschreibung). Vielmehr haben die planerischen Versäumnisse der Stadt Kappeln (s. Planunterlagen) dafür gesorgt, dass auf dem Cremilk Gelände immer mehr bauliche Veränderungen (Metallsilos, „riesige“ Außenrohre am Sprühturm, Dachaufbauten) vorgenommen wurden, die neue Lärmmissionen nach sich zogen.</p> <p>Punkt 5.1 Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet. Die Wohnbebauung östlich der Königsbergerstraße zwischen Arnisser Straße und</p>	<p>Für das Gebäude Königsberger Straße Nr. 12 existiert ein Bauschein aus dem Jahr 1928. Die Jahresangabe in der Begründung wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Das erste Milchtrocknungswerk am heutigen Betriebsstandort der Cremilk entstand im Jahr 1918. Wie in der Begründung dargestellt, befindet sich somit an diesem Standort im Kappeler Südhafen zumindest seit 1919 und damit ca. 10 Jahre vor der Errichtung erster Wohnhäuser ein milchverarbeitender Gewerbebetrieb. Da die Wohnhäuser in der Nähe eines bestehenden Gewerbebetriebes errichtet wurden, handelte es sich bei der Wohnbebauung an der Königsberger Straße auch in der Vergangenheit nicht um ein reines Wohngebiet. Die damalige Nutzung des gesamten Bereichs einschließlich der jetzt leerstehenden gewerblichen Hallen nördlich der Cremilk entsprach insgesamt planungsrechtlich weitgehend einem Mischgebiet.</p> <p>Die baulichen Veränderungen in der Vergangen-</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>einer noch vorhandenen Gewerbehalle (Königsberger Straße 8) ist entsprechend der tatsächlichen Nutzung und der Gebietscharakteristik als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In diesem Bereich befinden sich auch nordwestlich der Königsberger (Originaltext aus der Begründung) Straße keine Gewerbebetriebe mehr, sodass die bisherige Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan nicht mehr dem tatsächlichen Gebietscharakter entspricht. Auch künftig sollen in diesem Straßenabschnitt der Königsberger Straße nur wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen entstehen können; der Bereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen.</p> <p>Zum Schutze der Anwohner Königsberger Str. will man also dieses allgemeine Wohngebiet in ein Mischgebiet umwandeln. Mir unbegreiflich !!!! Mag das verstehen, wer will !!!!</p>	<p>heit wurden von der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg und der für den Immissionsschutz (Schutz vor Lärm) zuständigen Abteilung technischer Umweltschutz beim dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) genehmigt. Es handelt sich somit nicht um planerische Versäumnisse der Stadt Kappeln.</p>
<p>Wo gelten die gesetzlichen dB-Werte, an der Grundstücksgrenze Cremilk oder auf dem Gelände der Anwohner (hier IP7 2.OG nachts 49 dB)? Aus den Schallreduzierungskonzepten der Cremilk GmbH ist herauszulesen, daß über Jahre nachts die Immissionsrichtwerte überschritten werden/wurden.</p>	<p>Die Bebauung an der Königsberger Straße ist, im Gegensatz zu der bisherigen Darstellung als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan, im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In einem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO, § 4), nach der die zulässigen Nutzungen in einen Bebauungsplan üblicherweise festgesetzt werden, auch wohnverträgliche Nutzungen zulässig. Damit ist jedoch keine Wandlung in ein Mischgebiet verbunden. So sind gemäß § 4 BauNVO nur <u>nicht</u> störende Handwerksbetriebe zulässig sowie sonstige <u>nicht</u> störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Auch die schallgutachterliche Untersuchung geht von der Ausweisung der Bebauung an der Königsberger Straße als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 80 aus.</p>
<p>Sinngemäße Äußerungen wie „Das (die Erhöhung des Sprühturms) werden Sie nicht mehr erleben“, sind schon sehr verwunderlich, wozu dann diese eilige Aufstellung eines BP mit Erhöhung des Sprühturms zu Gunsten der Cremilk .</p>	<p>Die fehlerhafte Bezeichnung der Königsberger Straße wird korrigiert.</p> <p>Die sogenannten Immissionsrichtwerte bei Gewerbelärm gelten gemäß der TA Lärm (technische Anleitung zum Schutz vor Lärm) 50 cm vor dem geöffneten Fenster des dauerhaft zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes.</p> <p>Wie in der Begründung dargestellt, hat die schallgutachterliche Untersuchung der Bestandssituation des Betriebes ergeben, dass an einigen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte für Gemengelagen überschritten wurden. Festzustellen ist, dass für alle bisherigen betrieblichen Erweiterungen Bau- und Betriebsgenehmigungen vorliegen.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 verfolgt die Stadt, wie in der Begründung dargelegt, das Ziel, den Betrieb der Cremilk am jetzigen Standort langfristig zu erhalten und dessen Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnnutzung und deren Schutzansprüchen sicherzustellen.</p> <p>Zur Standortsicherung des Betriebes ist es erforderlich, dem Betrieb im Bereich der Milchtrocknung als dem zentralen Betriebsteil Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich abzusichern, um auf neue betriebs- und produktionstechnische Anforderungen reagieren zu können. Dazu gehört nach Angaben der Betriebsleitung auch eine Erhöhung des für die Milchtrocknung erforderlichen Sprühturms um künftige produktionstechnische Anforder-</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Schalltechnische Untersuchung vom 13.02.2017 5 Ausbreitung</p> <ul style="list-style-type: none"> Das Gelände des Untersuchungsgebietes wird im schalltechnischen Sinne als eben vorausgesetzt. Andererseits existiert zu den Nachbargrundstücken ein Geländesprung von min. 6 m. Durch die Vorbauüberdachung der Milchannahme (Bereich Cre 42) wird der Schall (u.A. Motorenlärm) verstärkt in Richtung der Königsberger Str. geleitet. <p>Das im Bebauungsplan Nr. 80 beschriebene Bauvorhaben führt zu einem spürbaren Wertverlust der auf der Ostseite der Königsberger Straße gegenüber dem aktuellen und zukünftigen Cremilk Betriebsgelände gelegenen Immobilien (Kappeln, Königsberger Straße, gerade Hausnummern 10 bis 48):</p> <ul style="list-style-type: none"> Durch den auf dem ehemaligen Kleingarten- gelände geplanten Industrieneubau wird den Eigentümern der Hausnummern 38 bis 48 der Blick auf das Grüngelände und die Schlei partiell oder komplett genommen Die beabsichtigte Aufstockung des Sprühturms von aktuell 32 Metern auf bis zu 45 Meter (bzw. um 15 m ???) bzw. Neubau 50 m (s. Seite 12 des BP-80) zuzüglich der auf dem Dach notwendigen technischen Anlagen hat eine weitere Verschattung der im nördlichen Bereich gelegenen Grundstücke (Hausnummern 10 bis 36) zur Folge. Der ohnehin bereits eingeschränkte Erholungswert jener Flächen sinkt weiter. Dieses widerspricht der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr.80 „Cremilk und Umgebung“ Punkt 14.2 Baubedingte Wirkfaktoren (das) keine bleibenden Belastungen * der betroffenen Nutzungen verursacht werden und 14.3 Schutzgut Mensch :-)) keine Auswirkung auf 	<p>rungen erfüllen zu können.</p> <p>Für alle durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Veränderungen und Erweiterungen ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren eine Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnnutzung nachzuweisen.</p> <p>Das Gelände des Untersuchungsgebietes wird nur für die Bestimmung der Emissionskontingente für den Erweiterungsbereich auf der Fläche des ehemaligen Kleingartengeländes als eben vorausgesetzt. Für die Prognose der Geräuscheinwirkung durch den Betrieb der Cremilk GmbH ist ein Höhenmodell mit Geländesprung in den Untersuchungen berücksichtigt worden. Die Geräuscheinwirkung an der Milchannahme sind im Gutachten pauschal erfasst worden.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans greifen nicht in vorhandene Nutzungsrechte und derzeit ausgeübte Nutzungen ein. Die bestehende gewachsene Gemengelage aus Gewerbe und Wohnen wird im Bebauungsplan festgeschrieben. Die Schutzansprüche der Wohnnutzung hinsichtlich der Gewerbelärmemissionen werden durch die vertragliche Vereinbarung eines Schallreduzierungskonzeptes gewahrt. Ein spürbarer Wertverlust lässt sich aus Sicht der Stadt daraus nicht ableiten.</p> <p>Nichtberücksichtigung Es besteht von Seiten der Anwohner kein Anspruch auf ein Grundstück ohne Verschattung oder Sichtbeschränkungen. Die einschlägige Rechtsprechung lautet dahingehend, dass im städtischen Bereich jederzeit damit gerechnet werden müsse, dass benachbarte Grundstücke in anderer Weise als bisher genutzt werden.</p> <p>Das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot ist im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten, da die Einhaltung der Abstandsregelungen überall gegeben ist und bei baulichen Erweiterungen im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen ist. Abstandsregelungen zielen nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Besonnung und Belichtung von Nachbargrundstücken sicherzustellen. Die zukünftige zusätzliche Verschattung ist allenfalls als Lästigkeit, aber nicht als qualifizierte Störung im Sinne einer Unzumutbarkeit zu betrachten.</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Teilfunktion Erholung</p> <ul style="list-style-type: none">• Darüber hinaus führt das mit Bewilligung des Bauplans verbundene Verbot der weitergehenden Nutzung der gegenüber der Cremilk gelegenen Grundstücke zu Wohnzwecken* zu einer deutlichen Abwertung aller genannten Immobilien (Hausnummern 10 bis 48) <p>Die drei vorstehend genannten Punkte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, führen aber in Summe zu einer signifikanten Minderung des Wertes der betroffenen Objekte, was sich durch vergleichende Verkehrswertgutachten belegen ließe.</p> <p>Daher ist es völlig inakzeptabel für die Anwohner der Königsberger Straße diesen baulichen Veränderungen zuzustimmen. Sollten diese Veränderungen trotzdem in dem B-Plan festgeschrieben werden, weil sich die Stadtverwaltung und die Politik in Kappeln entgegen ihrer eigenen Darstellung nur für die Belange der Cremilk und nicht für die der Bürger (Anwohner) engagiert, sollte die Firma Cremilk etwaigen daraus resultierenden, juristischen Auseinandersetzungen vorbeugen, indem sie den betroffenen Eigentümern eine Entschädigung i. H. von 10 Prozent des aktuellen Verkehrswerts gewährt. Die Annahme jener Entschädigungszahlung wird an die Zusage der Zahlungsempfänger gekoppelt, von zukünftigen rechtlichen Schritten gegenüber dem Unternehmen abzusehen.</p> <p>In Würdigung der aktuell am Markt erzielbaren Immobilienpreise hätten derartige Entschädigungszahlungen für die Cremilk Mehrausgaben i. H. von rund 356 TC ** zur Folge. Jedoch bietet dieser Schritt dem Unternehmen die notwendige Planungssicherheit für die auf dem alten und neuen Gelände geplanten Bauvorhaben.</p> <p>Die Zusagen der betroffenen Anlieger setzen allerdings voraus, dass die Stadt Kappeln in dem mit der Cremilk geplanten städtebaulichen Vertrag zum Schallreduzierungskonzept (s. Seite 14 des BP-80) sicherstellt, dass die Maßnahmen zur</p>	<p>Die Ausweisung der überbaubaren Flächen auf den Wohngrundstücken im Bebauungsplan entspricht der derzeitigen planungsrechtlichen Situation. Auch ohne den Bebauungsplan ist die Nutzung der südöstlichen Hausgartenflächen für Wohnzwecke planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht genehmigungsfähig. Die Festsetzung führt daher nicht zu einer Abwertung der genannten Immobilien.</p> <p>Aus Sicht der Stadt erreicht der Bebauungsplan Nr. 80 das mit der Planaufstellung verfolgte Ziel, den Betrieb der Cremilk am jetzigen Standort langfristig zu erhalten und dessen Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnnutzung und deren Schutzansprüchen sicherzustellen. Die Wohngrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich einer bestehenden gewachsenen, in der Begründung zum Bebauungsplan beschriebenen Gemengelage. Die Schutzansprüche der Anwohner werden durch die vertragliche Vereinbarung eines Schallreduzierungskonzeptes auch im Falle von baulichen Erweiterung gewahrt. Aus Sicht der Stadt Kappeln führen die Festsetzungen des Bebauungsplans daher nicht zu einer signifikanten Minderung des Wertes der Grundstücke an der Königsberger Straße.</p> <p>Die nachfolgenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>schrittweisen Reduktion der Lärmemission präzisiert, terminlich fixiert und bei Verzögerung oder gar Nichteinhaltung mit angemessenen Konsequenzen geahndet werden.</p> <p>Des Weiteren wird unter Nr. 10.1 Schutz der Bahnanlagen folgendes geschrieben: Forderungen der Grundstückseigentümer und- nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z.B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen etc.) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o. g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.</p> <p>Diese Festschreibung im B-Plan würde den Anwohnern jeden Schutz und jede Möglichkeit von Einsprüchen oder Beschwerden gegen die Museumseisenbahn nehmen. Seit Jahren haben wir immer wieder Kontakt zur Stadtverwaltung und Politik wegen der starken Rußbildung aufgenommen. Jetzt versucht man durch diese Festschreibung der Bahn volle Handlungsfreiheit zu geben. Soviel dazu, dass dieser Plan auch zum Schutze der Anwohner aufgestellt wird. Leider ist dies in keiner Weise zu erkennen.</p> <p>Den in der Begründung aufgeführten Abschnitt 11, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 gibt es nicht! Richtig ist: Abschnitt II (römisch 2)</p> <p>) Seite 12 des Bebauungsplans Nr. 80: „Nicht zulässig außerhalb der Baugrenzen sind dauerhaft zum Wohnen genutzte Nebenanlagen...“ *) Überschlagskalkulation: Angenommener Verkehrswert: freistehende Einfamilienhäuser 200 TC , Doppel-/Reihenhäuser 100 TC Summenbildung: 20 Verkehrswertgutachten zu je 1.800C PLUS 12 EFH x 200TC x 10% = 240TC (Hausnummern 10 bis 16 sowie 34 bis 48) PLUS 8 DH/RH x 100TC x 10% = 80TC (Hausnr. 18 bis 32)</p>	<p>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Gleisanlagen der Museumsbahn sind dem Eisenbahnverkehr gewidmet und unterliegen daher dem Eisenbahngesetz für das Land Schleswig- Holstein. Die Bahnanlagen sind daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend auszuweisen, sofern keine Absicht besteht, die Bahnflächen zu entwidmen. Eine Entwidmung kann nur durch den Eigentümer der Flächen beantragt werden.</p> <p>Die Bezeichnung wird korrigiert</p>
<p>42 Private Person D Eingangsnummer 1005 vom 08.11.2017</p> <p>42.1 Das im Bebauungsplan Nr. 80 beschriebene Bauvorhaben führt zu einem spürbaren Wertverlust der auf der Ostseite der Königsberger Straße gegenüber dem aktuellen und zukünftigen Cremilk Betriebsgelände gelegenen Immobilien (Kappeln, Königsberger Straße, gerade Hausnummern 10</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans greifen nicht in vorhandene Nutzungsrechte und derzeit ausgeübte Nutzungen ein. Die bestehende gewachsene Gemengelage aus Gewerbe und Wohnen wird im Bebauungsplan festgeschrieben. Die Schutzansprüche der Wohnnutzung hinsichtlich</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>bis 48):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch den auf dem ehemaligen Kleingartenge- lände geplanten Industrieneubau wird den Eigen- tümern der Hausnummern 38 bis 48 der Blick auf das Grüngelände und die Schlei partiell oder komplett genommen • Die beabsichtigte Aufstockung des Sprühturms von aktuell 31,50 Metern auf bis zu 45 Meter bzw. Neubau 50m (s. Seite 12 des BP-80) zuzüglich der auf dem Dach notwendigen technischen Anla- gen hat eine weitere Verschattung der im nördli- chen Bereich gelegenen Grundstücke (Haus- nummern 10 bis 36) zur Folge. Der ohnehin be- reits eingeschränkte Erholungswert jener Flächen sinkt weiter <p>• Darüber hinaus führt das mit Bewilligung des Bauplans verbundene Verbot der weitergehenden Nutzung der gegenüber der Cremilk gelegenen Grundstücke zu Wohnzwecken* zu einer deutli- chen Abwertung aller genannten Immobilien (Hausnummern 10 bis 48)</p> <p>Die drei vorstehend genannten Punkte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, führen aber in Summe zu einer signifikanten Minderung des Wertes der betroffenen Objekte, was sich durch vergleichende Verkehrswertgutachten belegen ließe.</p> <p>Daher ist es völlig inakzeptabel für die Anwohner der Königsberger Straße diesen baulichen Verän- derungen zuzustimmen. Sollten diese Verände- rungen trotzdem in dem B-Plan festgeschrieben</p>	<p>der Gewerbelärmmissionen werden durch die vertragliche Vereinbarung eines Schallreduzie- rungskonzeptes gewahrt. Ein spürbarer Wertver- lust lässt sich aus Sicht der Stadt daraus nicht ableiten.</p> <p>Nichtberücksichtigung Es besteht von Seiten der Anwohner kein An- spruch auf ein Grundstück ohne Verschattung oder Sichtbeschränkungen. Die einschlägige Recht- sprechung lautet dahingehend, dass im städti- schen Bereich jederzeit damit gerechnet werden müsse, dass benachbarte Grundstücke in anderer Weise als bisher genutzt werden. Das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot ist im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten, da die Einhaltung der Abstandsregelungen überall gegeben und bei geplanten baulichen Erweiterun- gen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist. Abstandsregelungen zielen nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Besonnung und Belichtung von Nachbargrundstücken sicher- zustellen. Die zukünftige zusätzliche Verschattung ist allen- falls als Lästigkeit, aber nicht als qualifizierte Stö- rung im Sinne einer Unzumutbarkeit zu betrachten.</p> <p>Die Ausweisung der überbaubaren Flächen auf den Wohngrundstücken im Bebauungsplan ent- spricht der derzeitigen planungsrechtlichen Situati- on. Auch ohne den Bebauungsplan ist die Nutzung der südöstlichen Hausgartenflächen für Wohnzwe- cke planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht genehmigungsfähig. Die Festset- zung führt daher nicht zu einer Abwertung der genannten Immobilien.</p> <p>Aus Sicht der Stadt erreicht der Bebauungsplan Nr. 80 das mit der Planaufstellung verfolgte Ziel, den Betrieb der Cremilk am jetzigen Standort lang- fristig zu erhalten und dessen Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnnutzung und deren Schutzansprüchen sicherzustellen. Die Wohn- grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungs- plans befinden sich einer bestehenden, in der Be- gründung zum Bebauungsplan beschriebenen Gemengelage. Die Schutzansprüche der Anwoh- ner werden durch die vertragliche Vereinbarung eines Schallreduzierungskonzeptes auch im Falle von baulichen Erweiterung gewahrt. Aus Sicht der Stadt Kappeln führen die Festsetzungen des Be- bauungsplans daher nicht zu einer signifikanten Minderung des Wertes der Grundstücke an der Königsberger Straße.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genom- men.</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>werden, weil sich die Stadtverwaltung und die Politik in Kappeln entgegen ihrer eigenen Darstellung nur für die Belange der Cremilk und nicht für die der Anwohner engagiert, sollte die Firma Cremilk etwaigen daraus resultierenden, juristischen Auseinandersetzungen vorbeugen, indem sie den betroffenen Eigentümern eine Entschädigung i. H. von 10 Prozent des aktuellen Verkehrswerts gewährt. Die Annahme jener Entschädigungszahlung wird an die Zusage der Zahlungsempfänger gekoppelt, von zukünftigen rechtlichen Schritten gegenüber dem Unternehmen abzusehen.</p> <p>In Würdigung der aktuell am Markt erzielbaren Immobilienpreise hätten derartige Entschädigungszahlungen für die Cremilk Mehrausgaben i. H. von rund 356 TC ** zur Folge. Jedoch bietet dieser Schritt dem Unternehmen die notwendige Planungssicherheit für die auf dem alten und neuen Gelände geplanten Bauvorhaben.</p> <p>Die Zusagen der betroffenen Anlieger setzen allerdings voraus, dass die Stadt Kappeln in dem mit der Cremilk geplanten städtebaulichen Vertrag zum Schallreduzierungskonzept (s. Seite 14 des BP-80) sicherstellt, dass die Maßnahmen zur schrittweisen Reduktion der Lärmemission präzisiert, terminlich fixiert und bei Verzögerung oder gar Nichteinhaltung mit angemessenen Konsequenzen geahndet werden.</p> <p>) Seite 12 des Bebauungsplans Nr. 80: „Nicht zulässig außerhalb der Baugrenzen sind dauerhaft zum Wohnen genutzte Nebenanlagen...“ *) Überschlagskalkulation: Angenommener Verkehrswert: freistehende Einfamilienhäuser 200 TC, Doppel-/Reihenhäuser 100 TC Summenbildung: 20 Verkehrswertgutachten zu je 1.800C PLUS 12 EFH x 200 TC x 10% = 240 TC (Hausnummern 10 bis 16 sowie 34 bis 48) PLUS 8 DH/RH x 100TC x 10% = 80 TC (Hausnr. 18 bis 32)</p> <p>Des Weiteren wird unter Nr. 10.1 Schutz der Bahnanlagen Folgendes geschrieben: Forderungen der Grundstückseigentümer undnutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z.B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen etc.) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o.g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.</p> <p>Seit Jahren haben wir immer wieder Kontakt zur Stadtverwaltung und Politik wegen der starken Rußbelästigung aufgenommen. Von Seiten der Stadtverwaltung wurde uns daraufhin mehrmals</p>	<p>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Gleisanlagen der Museumsbahn sind dem Eisenbahnverkehr gewidmet und unterliegen daher dem Eisenbahngesetz für das Land Schles-</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>signalisiert, dass die Museumseisenbahn sowieso finanziell über kurz oder lang vor dem Aus stehen würde. Jetzt hat man plötzlich einen Zweckverband gegründet und versucht, uns durch diese Festschreibung im B-Plan jeden Schutz und jede Möglichkeit von Einsprüchen oder Beschwerden gegen die Museumseisenbahn zu nehmen. Leider ist auch hier nicht zu erkennen, dass Stadtverwaltung und Politik sich um den Schutz der Anwohner kümmern oder sich für sie einsetzen.</p>	<p>wig- Holstein. Die Bahnanlagen sind daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend auszuweisen, sofern keine Absicht besteht, die Bahnflächen zu entwidmen. Eine Entwidmung kann nur durch den Eigentümer der Flächen beantragt werden.</p>