

# STADT KAPPELN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 1 8. ÄNDERUNG „Ellenberg“

für die Bereiche Neustädter Straße 3-25 (ungerade Hausnummern), Holtenauer Straße 30-44 und Holtenauer Straße 4-20 (gerade Hausnummern)

Unter Verwendung eines Luftbildausschnittes von Mac-Kartendienst



### Begründung zum Entwurf

23.03.2020

#### AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Hochallee 114 | 20149 Hamburg  
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Martin Stepany  
Dipl.-Ing. Evelyn Peters



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL</b> .....	<b>- 1 -</b>
<b>1 Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>- 1 -</b>
<b>2 Planungserfordernis, Planungsvoraussetzungen,</b> .....	<b>- 1 -</b>
<b>3 Planungsgrundlagen</b> .....	<b>- 2 -</b>
3.1 Landesentwicklungsplan .....	- 2 -
3.2 Regionalplan .....	- 2 -
3.3 Landschaftsrahmenplan .....	- 2 -
3.4 Flächennutzungsplan .....	- 3 -
3.5 Gültiger Bebauungsplan.....	- 3 -
3.6 Landschaftsplan .....	- 3 -
3.7 Rahmenplan Marinesiedlung Ellenberg.....	- 4 -
<b>4 Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>- 4 -</b>
<b>5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung</b> .....	<b>- 5 -</b>
<b>6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>- 5 -</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	- 5 -
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	- 6 -
6.3 Bauweise .....	- 6 -
6.4 Nebenanlagen, Stellplätze .....	- 6 -
6.5 Verkehrsflächen .....	- 7 -
<b>7 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen</b> .....	<b>- 7 -</b>
7.1 Erhalt von Bäumen.....	- 7 -
7.2 Versickerung .....	- 7 -
<b>8 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>- 8 -</b>
8.1 Schmutzwasserbeseitigung.....	- 8 -
8.2 Oberflächenentwässerung .....	- 8 -
8.3 Frischwasserversorgung .....	- 8 -
8.4 Strom- und Gasversorgung .....	- 8 -
8.5 Abfallbeseitigung .....	- 8 -
8.6 Telekommunikation .....	- 8 -
8.7 Brandschutz.....	- 8 -
<b>9 Flächenbilanz</b> .....	<b>- 9 -</b>
<b>TEIL II - UMWELTBELANGE</b> .....	<b>- 9 -</b>
<b>10 Einleitung</b> .....	<b>- 9 -</b>
10.1 Bestandsbeschreibung.....	- 9 -
10.2 Fachgesetzliche Ziele.....	- 9 -
10.3 Ziele aus Fachplanungen .....	- 12 -
<b>11 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b> .....	<b>- 12 -</b>
11.1 Schutzgut Boden.....	- 12 -
11.2 Schutzgut Wasser .....	- 13 -
11.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	- 14 -
11.4 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	- 14 -
11.5 Schutzgut Klima und Luft .....	- 15 -
11.6 Schutzgut Landschaft.....	- 16 -

11.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	- 16 -
<b>12</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>- 17 -</b>
<b>13</b>	<b>Artenschutzrechtliche Beurteilung.....</b>	<b>- 17 -</b>
13.1	Gesetzliche Grundlage.....	- 17 -
13.2	Planungsrelevante Arten .....	- 18 -
13.3	Artenschutzmaßnahmen .....	- 18 -
13.4	Zusammenfassung.....	- 20 -

## TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

### 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilbereichen. Der nördliche Bereich umfasst drei Wohngebäudezeilen an der Neustädter Straße mit den Hausnummern 3 bis 25 (nur ungerade Nummern), die östlich der Holtenauer Straße gelegenen Gebäudezeilen mit den geraden Hausnummern 30 bis 44 sowie zwei Gebäudezeilen westlich der Holtenauer Straße mit den Hausnummern 31 bis 39 (ungerade Nummern).

Der südliche Bereich umfasst die drei östlich der Holtenauer Straße gelegenen Gebäudezeilen mit den Hausnummern 4 bis 20.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,7 ha.

### 2 Planungserfordernis, Planungsvoraussetzungen,

Die Wohnungsbaugesellschaft Rebie n beabsichtigt in den kommenden Jahren sukzessive ihren Wohngebäudebestand im Stadtteil Ellenberg energetisch zu sanieren. Mit Ausnahme der vier Hochhäuser, deren Fassaden im Rahmen des Förderprogramms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ mit einem Wärmedämmverbundsystem energetisch ertüchtigt wurden, befinden sich die nun überplanten übrigen Gebäude energetisch noch auf dem Stand ihrer Entstehungszeit in den 1960er Jahren.

Im Zuge der Fassadensanierungen sollen die überwiegend nur zweigeschossigen Gebäude auf einheitlich vier Geschosse aufgestockt werden, um mehr Wohnraum zu schaffen. Da der rechtskräftige Bebauungsplan lediglich den Bestand festsetzt und durch festgesetzte Baulinien entlang der Außenwände zudem kein planungsrechtlicher Spielraum für Fassadensanierungen besteht, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 47.000 m<sup>2</sup>. Davon sind große Teile offene Rasenflächen und Gehölzgruppen. Da in der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 die überbaubaren Flächen gebäudebezogen über maximale Grundflächen festgesetzt werden, beträgt die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einschließlich der Flächen für die Sammelstellplätze weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geführt werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor:

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung.

Die Größe der Grundfläche liegt unterhalb der in § 13 a BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup>, die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nicht überschritten werden dürfen.

Der Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten, ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Es entfällt daher die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe gelten als bereits vor der Planung erfolgt und sind demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen.

### **3 Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan**

Im Landesentwicklungsplan (LEP) wird die Stadt Kappeln als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft. Außerdem liegt Kappeln in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (Ziffer 3.7.2). Die Schlei ist im LEP als Biotopverbundachse auf Landesebene und im Bereich der Schleimündung als Vorbehaltssraum für Natur und Landschaft dargestellt.

#### **3.2 Regionalplan**

In der Kartendarstellung des Regionalplans (2002) liegt Kappeln in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Die Schlei ist im Regionalplan als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt.

Das Plangebiet liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden. Gemäß Regionalplan verfügt die Stadt Kappeln über ein überdurchschnittliches zentralörtliches Angebot.

#### **3.3 Landschaftsrahmenplan**

Laut Kartenteil des Landschaftsrahmenplans liegt Kappeln in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

### 3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für die überplanten Bereiche entsprechend dem jetzigen Bestand Wohnbauflächen dar.

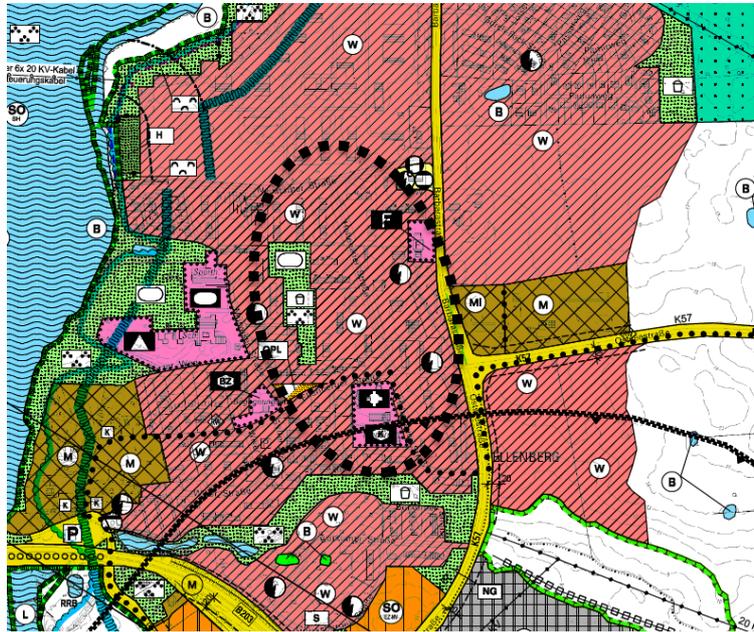


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan

### 3.5 Gültiger Bebauungsplan

Derzeit gültig ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, die im gesamten Plangebiet Reine Wohngebiete festsetzt. Die vorhandenen Gebäude werden eng mit Baulinien umgrenzt. Zusätzlich werden Flächen für Garagen und Stellplätze sowie Spielplätze festgesetzt.

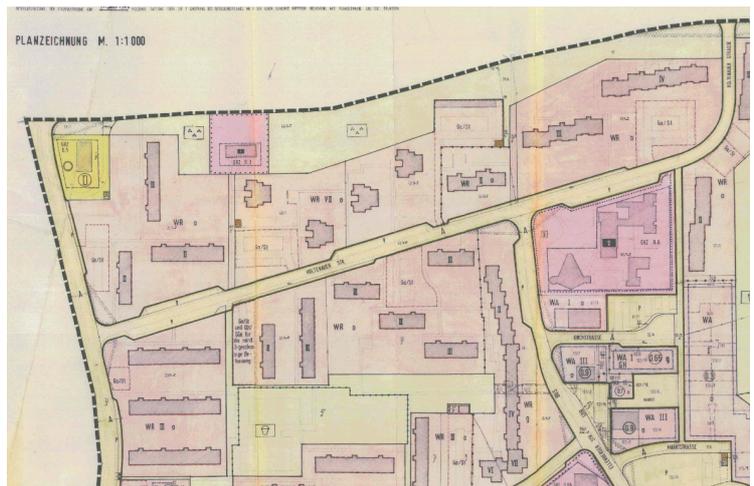


Abb.: Ausschnitt 2. Änderung BP Nr. 1 (Hinweis: Planzeichnung ist nicht genordet)

### 3.6 Landschaftsplan

Im Bestandsplan des Landschaftsplanes (1998) wird im Plangebiet Zeilenbebauung mit großem Anteil an gemeinschaftlichem Grün dargestellt. Als Entwicklungsziel wird

der Erhalt der Bebauung mit den Grünflächen dargestellt.



Abb.: Landschaftsplan Entwicklung

### 3.7 Rahmenplan Marinesiedlung Ellenberg

Der Stadtteil Ellenberg wurde 2002 in das Förderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ aufgenommen. Im Oktober 2004 beschloss die Stadt Kappeln den Rahmenplan Marinesiedlung Ellenberg als Gestaltungs- und Maßnahmenplan. Für die überplanten Bereiche sind Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes wie Eingrünung von Stellplatzanlagen, Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen auch entlang der Holtener Straße sowie private Freiflächen / Hausgärten vor den Erdgeschosszonen in der Planzeichnung des Rahmenplans dargestellt. Als konkrete Maßnahme ist die Verlegung der jetzigen Stellplatzanlage vor dem Gebäuderiegel Holtener Straße 4 bis 16 auf die Ostseite und die Pflanzung eines Baumhains auf der freigewordenen Fläche an der Holtener Straße zur Abschirmung genannt. Bislang wurden den Mietern der Erdgeschosswohnungen die Möglichkeit eröffnet, die Freibereiche vor ihren Wohnungen selbst zu gestalten.

## 4 Bestandsbeschreibung

Die ehemalige Marinesiedlung Ellenberg wurde in den 1960er Jahren entsprechend dem damaligen städtebaulichen Leitbild einer offenen Stadtlandschaft errichtet. Die zeilenartigen, teils versetzt zueinander angeordneten zwei- bis viergeschossigen Gebäuderiegel sind von großen offenen Rasenflächen mit vereinzelt Gehölzgruppen umgeben. Die Fassaden der Gebäude sind einheitlich in rotem Klinkermauerwerk gestaltet, horizontale Gliederungen wie Geschossdecken und Balkonbrüstungen sind in Sichtbeton ausgeführt. Alle Gebäude verfügen über ein Flachdach.

An der Neustädter Straße befinden sich drei dreigeschossige Gebäudezeilen.

Zwischen den Gebäuden befinden sich großzügige Rasenflächen mit zum Teil schönem Altbaumbestand.

## **5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung**

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 sieht alle planungsrechtlichen Änderungen vor, die erforderlich sind, um die geplanten Gebäude-Aufstockungen umsetzen zu können. Das umfasst die Aufhebung der Baulinien, Festsetzung von Baugrenzen sowie Regelungen zur zulässigen Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhen. Darüber hinaus werden Flächen für Stellplatzanlagen vorgesehen, um die zusätzlich entstehenden Wohnungen mit Stellplätzen versorgen zu können. Bei der Ausweisung der Stellplatzanlagen wird der vorhandene Baumbestand berücksichtigt, so dass alle Bäume erhalten bleiben können. Bäume, die sich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze befinden, sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen und dauerhaft zu erhalten.

## **6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Reines Wohngebiet (WR)

Die bisherige Ausweisung der wohnbaulich genutzten Bereiche als reines Wohngebiet (WR) wird auch in der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 beibehalten. Diese Nutzung entspricht dem Charakter der Wohnbebauung entlang der Holtenauer Straße. Die Grundstücke dienen hier ausschließlich dem Wohnen; es sollen dort aufgrund der innerörtlichen Lage bei Bedarf aber auch ergänzende wohnverträgliche Nutzungen ermöglicht werden.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Läden und nicht störend Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt bestandsorientiert in Form von Baugrenzen. Die festgesetzte Baugrenzen halten etwas Abstand entlang der Außenwände der Bestandsgebäude, um planungsrechtlicher Spielraum für Fassadensanierungen zu eröffnen.

Grundflächen (GR)

Für die Baufelder im Reinen Wohngebiet wird für jedes Gebäude eine maximale Grundfläche (GR) festgesetzt, die im Vergleich zur tatsächlich vorhandenen Bebauung geringfügige zusätzliche bauliche Erweiterungen ermöglicht. Damit ist sichergestellt, dass für die geplanten energetischen Fassadensanierungen ausreichend Spielraum besteht.

Anzahl der Vollgeschosse

Entsprechend der Planung, die im Plangebiet vorhandenen Gebäude aufzustocken, wird die Anzahl der Vollgeschosse für alle Gebäude auf 4 Vollgeschosse festgesetzt.

## 6.3 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt bestandsorientiert und folgt lediglich der bestehenden Bebauung in dem auch Gebäudelängen über 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

## 6.4 Nebenanlagen, Stellplätze

Mit den geplanten Aufstockungen werden ca. 78-88 neue Wohnung entstehen, die einen entsprechenden Stellplatzbedarf auslösen. Pro geplanten Wohnung soll ein neuer Stellplatz vorgesehen werden. Für die bestehenden Wohnungen sind aktuell nicht ausreichend Stellplätze vorhanden, so dass auch für die Bestandswohnungen zusätzliche Stellplätze vorgesehen werden sollen. Um diese zusätzlich erforderlichen Stellplätze städtebaulich sinnvoll einzugliedern, werden Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Neue Stellplätze sind nur innerhalb dieser festgesetzten Flächen zulässig.

Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Insgesamt werden 7.296 m<sup>2</sup> Flächen für Stellplätze festgesetzt, das entspricht insgesamt mit der zulässigen Versiegelung für Gebäude einer GRZ von ca. 0,37.

- 6.5 Verkehrsflächen** Der durch das Plangebiet verlaufende Abschnitt der Holtenauer Straße, der das Wohnquartier erschließt, ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.
- 7 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**
- 7.1 Erhalt von Bäumen** Der reiche Altbaumbestand innerhalb des Plangeltungsbereichs soll dauerhaft gesichert und erhalten werden. Die aus ökologischer und ortsgestalterischer Sicht wertvollen Bäume werden mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen. Zum Teil befinden sich Bäume innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze. Hier sind bei der Ausführungsplanung die Baumstandorte zu berücksichtigen und die Stellplätze so anzuordnen, dass der gesamte Wurzelbereich der Bäume (Kronendurchmesser +1,50 m) von Versiegelungen freibleibt. Die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.
- 7.2 Versickerung** Die vorliegende Planung sieht durch zusätzlich zu errichtende Gebäude und große Stellplatzanlagen neue Flächenversiegelungen vor. Um die Beeinträchtigungen für Boden und Grundwasser zu minimieren, wird festgesetzt, dass für nicht überdachte Fahrrad- und PKW-Stellplätze versickerungsfähige Materialien zur Befestigung zu verwenden sind.
- 8 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 84 LBO)**
- 8.1 Fassaden** Zur Sicherung des einheitlichen Erscheinungsbildes erfolgt die bestandsorientierte Festsetzung, dass ausschließlich Mauerziegel, Putzfassaden oder Holzoberflächen als Fassadenmaterialien zulässig sind. Lediglich für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.
- 8.2 Dächer** Im gesamten Geltungsbereich sind Dachneigungen bis zu maximal 45° zulässig. Damit besteht für die Gebäudeaufstockungen die Flexibilität, auch von den derzeit vorhandenen Flachdächern abweichen zu können.
- Am Bestand orientiert sind für Hauptgebäude ausschließlich Dachfarben der Dacheindeckung in grau/schwarz und rot zulässig. Abweichungen sind nur für Gründächer und Photovoltaikanlagen zulässig.

- 8.3 Einfriedungen** Zur Sicherstellung eines qualitativ hochwertigen wohnungsnahen Freiraums wird für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt, dass Einfriedungen nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig sind. Grundstücksseitig kann ein die Hecke nicht überragender Zaun vorgesehen werden.
- 9 Ver- und Entsorgung** Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Plangebiet grundsätzlich vorhanden und ausreichend dimensioniert. Eine Veränderung der technischen Ver- und Entsorgung ist nicht beabsichtigt.
- 9.1 Schmutzwasserbeseitigung** Das Schmutzwasser wird in das vorhandene städtische Netz eingeleitet. Das Abwasser wird zentral in der städtischen Kläranlage entsorgt.
- 9.2 Oberflächenentwässerung** Das Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Flächen wird in den städtischen Regenwasserkanal abgeführt.  
Neu anzulegende nicht überdachte Stellplatzanlagen und Fahrradstellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen. Auf den unbefestigten Frei- und Grünflächen kann das anfallende Regenwasser versickern.
- 9.3 Frischwasserversorgung** Die Frischwasserversorgung übernimmt das Wasserwerk Kappeln.
- 9.4 Strom- und Gasversorgung** Die Strom- und Gasversorgung stellt die Schleswig-Holstein Netz AG zur Verfügung. Im Plangebiet befinden sich mehrere Mittelspannungs- und Niederspannungskabel. Bei Tiefbauarbeiten ist daher immer eine Leitungsauskunft bei der Schleswig-Holstein Netz AG einzuholen.
- 9.5 Abfallbeseitigung** Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Schleswig-Flensburg, der sich dazu beauftragter Entsorgungsunternehmen bedient.
- 9.6 Telekommunikation** Eine fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes ist vorhanden.
- 9.7 Brandschutz** Der aktive Brandschutz wird durch die freiwillige Feuerwehr der Stadt Kappeln sichergestellt.  
Die Löschwasserversorgung ist durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sichergestellt. Es

befinden sich mehrere Hydranten an der Holtenauer und der Neustädter Straße.

<b>10 Flächenbilanz</b>	Reine Wohngebiete	44.206 m <sup>2</sup>
	<u>Straßenverkehrsfläche</u>	<u>2.906 m<sup>2</sup></u>
	Gesamtfläche Plangeltungsbereich	47.115 m <sup>2</sup>

## TEIL II - UMWELTBELANGE

### 11 Einleitung

Da die 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 nach dem Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 11.1 Bestandsbeschreibung

#### 11.2 Fachgesetzliche Ziele

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

##### **§ 1 BNatSchG:**

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

**§ 13 BNatSchG:** Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträch-

tigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren."

Die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen wird zum einen dadurch erreicht, dass eine Fläche im Innenbereich entwickelt wird und dadurch weniger Flächen im Außenbereich für wohnbauliche Entwicklungen in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Neuversiegelung getroffen. Eine Festsetzung zum Erhalt aller Bäume dient ebenfalls der Vermeidung von Beeinträchtigungen.

**§ 15 Abs. 2 BNatSchG:** "Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Planungen der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

**§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG:** Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (Gesetzlicher Biotopschutz).

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden.

**§ 20 /§ 21 BNatSchG:** In diesen beiden Paragraphen ist der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.

Das Plangebiet ist nicht Teil des landesweiten Biotopverbundsystems.

**§ 34 Abs.1 BNatSchG:** "Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen." Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten sowie Ausnahmen sind in § 34 Abs. 2 bis Abs. 4 BNatSchG geregelt. Demgemäß ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen

eines EU-Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Es sei denn, es bestehen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, und zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen an anderer Stelle sind nicht gegeben.

Das Plangebiet liegt in ca. 260 m Entfernung zum FFH-Gebiet „Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“ (FFH DE 1423-394) und „Schlei“ (EGV DE 1423-491). Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten baulichen Erweiterungen wirken nur kleinräumig im Plangeltungsbereich und auf direkt angrenzenden Flächen.

Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen weit außerhalb des Plangeltungsbereichs führen könnten, finden nicht statt. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können ausgeschlossen werden.

**§ 44 BNatSchG** stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Die Verträglichkeit der Planung mit geltendem Artenschutzrecht wurde auf Basis einer erweiterten Potenzialanalyse in einem gesonderten Gutachten geprüft. Siehe auch Kapitel 13. Das Gutachten formuliert Bauzeitenregelungen sowie Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen. Alle Maßnahmen sind durch eine biologische Baubegleitung fachlich zu begleiten. Bei Einhaltung der im Gutachten genannten Maßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach geltendem Artenschutzrecht auszuschließen.

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

**§ 1 BBodSchG:** "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch die Inanspruchnahme innerörtlicher Flächen bzw. die Nachver-

ichtung im Bestand, die der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprechen, Rechnung getragen.

### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Es sind keine immissionsschutzrechtliche Konflikte durch die geplanten baulichen Aufstockungen zu erwarten.

## **11.3 Ziele aus Fachplanungen**

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan werden als Entwicklungsziel Wohnbauflächen für den gesamten Geltungsbereich dargestellt. Die Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

## **12 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **12.1 Schutzgut Boden**

Bestand und Bewertung

Laut Umweltatlas Schleswig-Holstein liegt im Plangebiet als Bodenart Pseudogley-Parabraunerde vor. In den baulich vorgeprägten Bereichen sind die Böden bereits anthropogen überprägt. Die Bodenbewertung des LLUR trifft zu besiedelten Flächen keine Aussagen.

Als Vorbelastungen des Bodens sind im Plangebiet Versiegelung durch Bebauung, Nebenanlagen und Zuwegungen, Überprägung durch gärtnerische Nutzung (Durchmischung des Oberbodens, Nährstoffeinträge, Entwässerung) zu nennen.

Der Boden ist von allgemeiner Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Überbauung und Versiegelung führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum

für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und befestigten Flächen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.

Die Festsetzungen zu den zulässigen maximalen Grundflächen ermöglichen nur sehr geringfügige bauliche Erweiterungen und somit auch nur sehr kleine zusätzlichen Versiegelung.

Die aktuelle Planung lässt insgesamt für die Gebäude zusätzliche 1.862 m<sup>2</sup> und für die Nebenanlagen zusätzliche 3.453 m<sup>2</sup> Versiegelung für Stellplätze und Nebenanlagen zu. Das Schutzgut Boden ist somit erheblich betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Um die Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser zu mindern, wird die wasserdurchlässige Befestigung von neu anzulegenden ebenerdigen Stellplatzflächen und offenen Fahrradstellplätzen festgesetzt.
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.

## 12.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Es liegen keine Grundwasserdaten vor. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Das Plangebiet besitzt nur allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.

Das Oberflächenwasser wird wie bisher in die Trennkanalisation geleitet.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Eine Zunahme der Versiegelung führt zu einer weiteren Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Zur Minimierung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass neu anzulegende Stellplätze und offene Fahrradstellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind.

### 12.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### Bestand und Bewertung

Der Untersuchungsraum ist überwiegend durch mehrgeschossige Wohnbebauung und versiegelte Stellplatzflächen geprägt. Die nicht für die Erschließung genutzten großzügigen Freiflächen werden als Rasenflächen intensiv gepflegt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche Laubbäume unterschiedlichen Alters. Das Plangebiet ist von allgemeiner Wertigkeit bezüglich des Vegetationsbestandes.

Nach der FFH-Richtlinie oder durch das BNatSchG streng geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag stellt ein hohes faunistisches Potenzial der vorhandenen Gebäude als Lebensraum für Fledermäuse fest. Es wurden drei gebäudebewohnende Fledermausarten nachgewiesen. Im Plangebiet ist von Tagesquartieren, Wochenstuben und Winterquartieren auszugehen. Die Gebäude sind von besonderer Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse.

Es sind insgesamt 22 Brutvogelarten im Gebiet nachgewiesen worden oder als potenziell vorkommend zu betrachten. Als gebäudebrütende Vogelarten sind der Hausrotschwanz und der Haussperling im Plangebiet zu berücksichtigen. (siehe auch Kapitel 13)

#### Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Es werden keine Gehölze entfernt, so dass Auswirkungen auf Gehölzbrüter auszuschließen sind.

Durch die geplanten Gebäudeaufstockungen sind die im Plangebiet nachgewiesenen Fledermausarten von der Planung betroffen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag formuliert eine Reihe von Maßnahmen, die erforderlich sind, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Umsetzung der Maßnahmen sind durch einen Fachgutachter baubiologisch zu begleiten. Die Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Siehe auch Kapitel 14.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Generelle Erhaltungsfestsetzung für alle vorhandenen Bäume
- Festsetzungen artenschutzrechtlicher Maßnahmen

### 12.4 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

#### Bestand und Bewertung

Bezüglich dieses Schutzgutes sind vor allen Dingen Lärm sowie mögliche Beeinflussungen hinsichtlich der

geplanten Wohnnutzung sowie der Funktion des Umfeldes für die Erholung zu betrachten.

#### Wohnen

Der gesamte Plangeltungsbereich wird derzeit zum Wohnen genutzt. Die vorhandenen Gebäude sind von allgemeinem Wert für das Schutzgut Wohnen.

#### Erholen

Der bereits bebaute Teil des Geltungsbereichs des Plangebietes weist aufgrund der Bebauung derzeit keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung auf. Die offenen Grünflächen dienen der wohnortnahen Erholung.

#### Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Wohnfunktion der angrenzenden Wohngebiete. Die geplante Wohnbebauung wird nach der Bauzeit attraktive Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse bereithalten.

Konflikte bezüglich Schallemissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit aufgrund von Emissionen sind somit auszuschließen.

Die vorhandenen Grünflächen werden aufgrund der notwendigen Stellplatzanlagen in ihrer Ausdehnung reduziert, bleiben aber weiterhin in ausreichenden Größen als wohnortnahe Erholungsflächen erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind mit Umsetzung der Bebauung daher nicht zu erwarten.

Das Plangebiet wird auch weiterhin keine besondere Erholungsfunktion besitzen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

-

### 12.5 Schutzgut Klima und Luft

#### Bestand und Bewertung

Die Grünflächen wirken aufgrund der durch die nächtliche Ausstrahlung entstehenden starken Abkühlung als Kaltluftproduzent.

#### Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Durch die aufgrund der 8. Änderung des B-Planes Nr. 1 zulässige Bebauung ist weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas noch eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

-

## 12.6 Schutzgut Landschaft

### Bestand und Bewertung

Das Ortsbild im Plangeltungsbereich ist in erster Linie durch die Zeilenbebauung geprägt. Ortsbildprägend sind die großzügigen Rasenflächen zwischen der Bebauung, sowie die vielfach vorhandenen Altbäume, die einzeln bzw. auch in Gruppen die Grünflächen gliedern.

Insgesamt wird dem Landschaftsbild eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

### Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Der durch die mehrgeschossige Zeilenbebauung geprägte Raum wird sich nach Umsetzung der Baumaßnahmen aufgrund der sanierten Gebäude zum Positiven verändern.

Die ortsbildprägenden Bäume im Plangebiet bleiben erhalten. Ebenso bleiben trotz der zusätzlich zu schaffenden Stellplatzanlagen ausreichend große Rasenflächen erhalten.

Die Planung führt nur zu lokal wahrnehmbaren geringfügigen und damit nicht erheblichen Veränderungen des Siedlungsbestandes.

Durch geeignete baugestalterische Festsetzungen und Höhenbegrenzung wird das harmonische Einfügen der Bebauung in das Ortsbild sichergestellt.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Erhalt des Baumbestandes
- Festsetzung von Baugrenzen
- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Baugestalterische Festsetzungen

## 12.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.

Zu beachten ist § 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 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.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Planungen der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **14 Artenschutzrechtliche Beurteilung**

Durch die Nutzung der Grundstücke und die möglichen baulichen Erweiterungen sowie ggf. durch mögliche weitere Beeinträchtigungen infolge von Scheuchwirkungen und baubedingten Wirkfaktoren sind vorhabensbedingte Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt nicht auszuschließen. Neben der schutzgutbezogenen Betrachtungsweise im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange wurden die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belange des Artenschutzes in einem Gutachten auf Basis einer erweiterten Potenzialanalyse untersucht (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen der 8. Änderung des B-Plans Nr. 1 „Ellenberg“ der Stadt Kappeln, B.i.A – Biologen im Arbeitsverbund, 07.08.2019)

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte des Gutachtens zusammengefasst.

#### **14.1 Gesetzliche Grundlage**

Der rechtliche Rahmen für die Abarbeitung der Artenschutzbelange ergibt sich aus dem BNatSchG. Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes sind in § 44 BNatSchG formuliert, der in Absatz 1 für die besonders geschützten und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffsverbote beinhaltet.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten

1. „...wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“ (Tötungsverbot).
2. „...wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert...“

3. „...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“
4. „...wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

## 14.2 Planungsrelevante Arten

### Brutvögel

Im Plangebiet wurden 22 Vogelarten als Brutvögel und Nahrungsgäste nachgewiesen oder sind zu erwarten. Alle im Plangebiet brütenden Vogelarten sind nach dem BNatSchG als europäische Vogelarten geschützt und artenschutzrechtlich relevant. Es treten fast ausschließlich häufige, weit verbreitete Arten auf, alleine die Dohle wird in Schleswig-Holstein auf der Vorwarnliste geführt.

### Fledermäuse

Im Gebiet wurden 5 Arten im Zuge von Detektor-Begehungen nachgewiesen. Für drei gebäudebewohnende Arten ergaben sich im Zuge der Untersuchungen konkrete Hinweise auf eine Quartiernutzung in / an den Gebäuden.

Die Zwergfledermaus zeigte sich als dominierende Fledermausart im Plangebiet. Die Art wurde mit einer vergleichsweise großen Individuenanzahl und mit hoher Stetigkeit im Plangebiet nachgewiesen. Der Gebäudebestand beherbergt mehrere Quartiere der Zwergfledermaus, eine Ganzjahresnutzung ist gegeben, eine Nutzung aller Gebäude ist anzunehmen.

Die in Mitteleuropa fast ausschließlich Gebäude bewohnende Breitflügelfledermaus wurde als zweithäufigste Art zwar in deutlich geringerer Anzahl, jedoch mit ebenso hoher Stetigkeit nachgewiesen. Die Art wurde mit eher geringer Individuenanzahl (<10 Tiere) jedoch mit hoher Stetigkeit nachgewiesen. Der Gebäudebestand beherbergt mehrere Quartiere der Breitflügelfledermaus, eine Ganzjahresnutzung ist gegeben, eine Nutzung aller Gebäude ist anzunehmen.

Die Mücken- und Rauhhautfledermaus und der große Abendsegler wurde nur mit einzelnen Individuen erfasst. Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Gebäudebestandes für diese Arten ergaben sich nicht.

## 14.3 Artenschutzmaßnahmen

Im Gutachten werden folgende erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen zusammengestellt:

Tiergruppe	Relevante Beeinträchtigungen	Maßnahmen (Vermeidung, Ausgleich, CEF)
<b>Brutvögel:</b>  <b>Gebäudebrüter</b>	Schädigungen im Zuge der baubedingt erforderlichen Gebäude(teil)be-seitigung	<b>Bauzeitenregelung:</b> Beginn der Bauausführung außerhalb der Brutzeit. Sind die Gebäude soweit abgerissen (z. B. die Dachbereiche), dass kein Besiedlungspotenzial mehr für Gebäudebrüter besteht, können die Abrissarbeiten auch während der Brutzeit fortgeführt werden. <b>Bauverbotszeit: 15.03. bis 31.08.</b> <b>Alternativ:</b> Besatzkontrolle
<b>Fledermäuse</b> mit Quartierstandorten in Gebäuden	Schädigungen/Tötungen im Zuge der Bautätigkeit	<b>Bauzeitenregelung mit begleitenden Maßnahmen:</b> Manueller Rückbau der (potenziellen) Quartiere im Zeitraum 15.03. bis 30.04. <u>oder</u> im Zeitraum 15.08. bis 10.10. (angegeben ist das zulässige Bauzeitenfenster!) und nach erfolgter Anleitung/Information der durchführenden Personen durch die biologische Baubegleitung.
	Störungen des Zwergfledermaus-Wochenstufenverbands durch Bautätigkeit	<b>Vermeidungsmaßnahme:</b> Durchführung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bezüglich der Schädigungstatbestände.
	Vorhabensbedingter Verlust der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang	<b>CEF-Maßnahmen (vorgezogen, d.h. vor Eingriff, d.h. jeweils vor Beginn des nächsten Bauabschnitts):</b> Kompensation durch Bereitstellung von Ersatzquartieren: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gebäude #1 bis 10# weisen nach der Geschosserweiterung jeweils artspezifische Quartiermöglichkeiten für Zwerg- und Breitflügelfledermaus im Bereich der späteren Traufe auf. Dabei ist je Gebäude mind. 25% der umlaufenden Traufenlänge als Spaltenquartier herzurichten (artspezifisch unterschiedliche Spaltmaße!).</li> <li>- 4 der 10 Gebäude sind jeweils mit 2 Winterquartier tauglichen Quartieren auszustatten. Dabei sind je ein Gebäude der Gebäudegruppen #1 bis #3, #4 bis #6, #7 und #8 sowie #9 und #10 auszustatten und 50% der Quartiere nach West oder Ost und 50% nach Nord auszurichten (keine Süd-Ausrichtung!). Die Quartiere sind als wartungsfreie Unterputz-Quartiere zu konzipieren (z.B. Firmen Hasselfeldt und Schwegler).</li> <li>- Bei der Gebäudegruppe #4 bis #6 ist Gebäude #6 mit einem Winterquartier tauglichen Quartier ortsgleich zum bestehenden Quartier in der Mauerwerkshohl-schicht auszustatten.</li> <li>- Bei der Gebäudebeleuchtung ist zwingend darauf zu achten, dass die Ausgleich-Quartiere nicht beleuchtet werden.</li> </ul>
Alle die Fledermäuse betreffende Wirkungen	<b>Maßnahmenplan:</b> Die Erarbeitung eines Maßnahmenplans, der die unterschiedlichen Ansprüche der verschiedenen vorkommenden Arten und die Komplexität des Gebäude- und Fledermausbestandes berücksichtigt, ist zu empfehlen.	

Um Verbotstatbestände bei der Umsetzung sicher zu verhindern, werden die Empfehlungen des Gutachtens als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Es wird dementsprechend eine Festsetzung getroffen, dass vor Beginn der Bautätigkeiten ein Maßnahmenplan durch einen Fachplaner zu erarbeiten ist. Darin sind alle erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu benennen und in Bezug auf Anzahl, Bauart, den genauen Standort und den Umsetzungszeitpunkt zu beschreiben. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch einen Fachplaner zu begleiten.

#### 14.4 Zusammenfassung

Die artenschutzrechtliche Prüfung zur 8. Änderung des B-Plans Nr. 1 der Stadt Kappeln „Ellenberg“ kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der Maßnahmen unter biologischer Baubegleitung sowie unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen und weiteren artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen (Besatzkontrolle, künstliche Quartierstandorte) im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen prüfrelevanter Brutvögel und Fledermäuse keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der näher geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich.

Kappeln, den .....

---

Bürgermeister