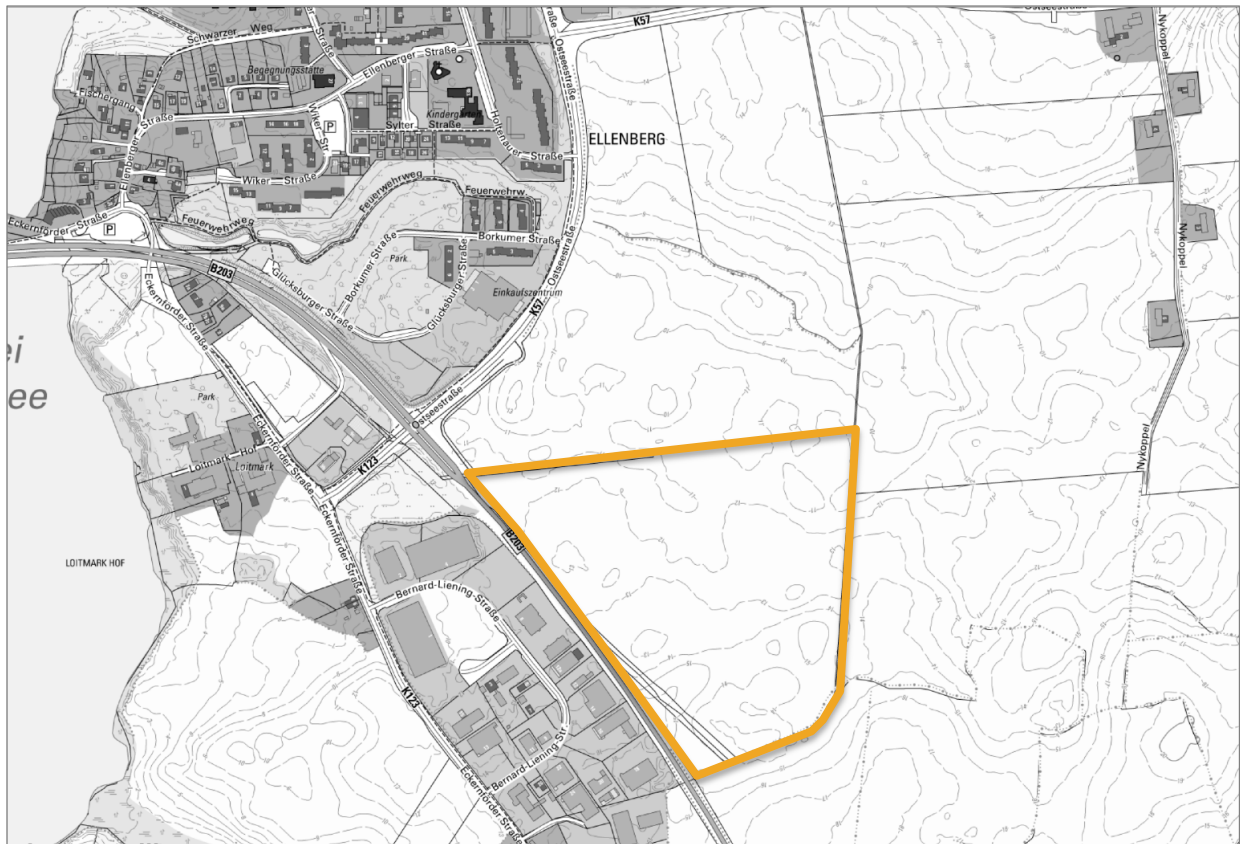




Übersichtsplan (DTK 5)

Stadt Kappeln

Begründung inkl. Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung
zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans
„Interkommunales Gewerbegebiet an der B 203/ Ostseestraße“

Stand des Verfahrens: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Fassung vom: 06.10.2022



Stadt Kappeln
Reeperbahn 2
24376 Kappeln

**Evers &
Partner** | **Stadt
Planer**

Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH

Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Tel.: 040 – 257 767 37-0
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER

Landschaftsarchitekten bdla

Ochsenzoller Straße 142a
22848 Norderstedt
Fon 040-521975-0
Fax 040-521975-10

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
2.1	Grundlagen, Verfahrensablauf und Planbearbeitung	3
3	Alternativenprüfung	5
4	Planerische Rahmenbedingungen.....	5
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
4.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021)	6
4.1.2	Regionalplan für den Planungsraum V (2002)	6
4.1.3	Länderübergreifender (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (2021).....	7
4.1.4	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (2020)	8
4.1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
4.1.6	Landschaftsplan (1999).....	9
4.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	9
4.2.1	Geltendes Planrecht.....	9
4.2.2	Denkmalschutz / Archäologie	9
4.2.3	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel	10
4.2.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte	10
4.2.5	Anbauverbotszonen / Baubeschränkungszone.....	10
4.3	Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	11
4.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	11
4.3.2	Planfestgestellte Flächen	11
5	Angaben zur Lage und zum Bestand.....	12
5.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Flächengröße	12
5.2	Nutzungs- und Eigentumsstruktur	12
5.3	Bebauungsstruktur	13
5.4	Erschließung.....	13
5.5	Boden- und Geländeverhältnisse	13
5.6	Freiraum- und Grünstruktur	13
6	Darstellung des geänderten Flächennutzungsplans	14
6.1	Bebauungs-, Nutzungs-, Erschließungs- und Grünordnungskonzept.....	14
6.2	Art der baulichen Nutzung (Bauflächen).....	14

6.2.1	Gewerbliche Bauflächen	14
6.3	Flächen für die Wasserwirtschaft	14
6.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
7	Ver- und Entsorgung	15
7.1	Wasserversorgung, Abwasser, Abfallbeseitigung, Energie und Telekommunikation.....	15
7.2	Oberflächenentwässerung und Abwasserbeseitigung	15
7.2.1	Niederschlagswasser	15
7.2.2	Schmutzwasser	16
7.3	Brandschutz/ Löschwasserversorgung	16
8	Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung.....	17
8.1	Vorbemerkungen	17
8.2	Sachstand umweltrelevanter Fachuntersuchungen und Gutachten.....	17
8.3	Angaben zum Untersuchungsraum.....	17
8.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen und Nullvariante)	17
8.5	Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen	17
9	Nachrichtliche Übernahmen	24
9.1	Anbauverbotszone an der B 203.....	24
10	Flächen- und Kostenangaben	25
10.1	Flächenangaben	25
10.2	Kostenangaben	25

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch eine in den vergangenen Jahren kontinuierlich steigende Nachfrage nach Gewerbeflächen und stabile Abverkäufe sind in Kappeln und den Umlandgemeinden keine Entwicklungs- und Erweiterungsflächen für Gewerbebetriebe mehr vorhanden. Anlass der 46. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallelen Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 der Stadt Kappeln ist daher die geplante Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes Nordschwansen (kurz IGN) für den Zweckverband interkommunales Gewerbegebiet Nordschwansen (bestehend aus elf Kommunen: den neun Gemeinden Dörphof, Grödersby, Karby, Oersberg, Rabel, Rabenkirchen-Faulück, Stoltebüll, Thumbby und Winnemark sowie den zwei Städten Arnis und Kappeln, um eine stabile und langfristige gewerbliche Entwicklung in der Region zu sichern und zu fördern.

Das Änderungsgebiet, in dessen unmittelbarem Umfeld sich bereits gewerblich genutzte Flächen befinden, liegt im Ortsteil Ellenberg der Stadt Kappeln, östlich der Schlei, und hat eine direkte Anbindung an die Bundesstraße *B 203*. Die geplante Gewerbeentwicklung liegt somit strategisch günstig am Stadtrand von Kappeln.

Die Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich bzw. es besteht nur für einen Teilbereich der Fläche gemäß aktuellem Flächennutzungsplan Planungsrecht für eine gewerbliche Bebauung. Für das gesamte geplante Vorhaben besteht demnach derzeit kein Planungsrecht. Für die Realisierung ist folglich die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Grundsätzlich werden mit der 46. FNP-Änderung und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

- Schaffung von neuen gewerblich genutzten Flächen am Ortsrand in 2 Bauabschnitten
- Sicherung und Förderung einer stabilen und langfristigen gewerblichen Entwicklung in der Region und damit der Wirtschaft
- Erhalt, Sicherung und Schaffung von ortsnahe Arbeitsplätzen

2 Grundlagen und Verfahrensablauf

2.1 Grundlagen, Verfahrensablauf und Planbearbeitung

Rechtliche Grundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat am 19.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 sowie die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Kappeln wird im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan zum 46. Mal geändert.

Die Stadtvertretung hat die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes am _____._____ beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Partner Stadtplaner Part-GmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung wurde vom Büro Landschaftsplanung Jacob I Fichtner, Ochsenzoller Straße 142a, 22848 Norderstedt erarbeitet.

Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans wurden folgende Dokumente herangezogen:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP Fortschreibung 2021)
- Regionalplan für den Planungsraum V (REP 2002)
- Länderübergreifender (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (2021)
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (2020)
- Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln (2018/ letzte Änderung 2021)
- Landschaftsplan der Stadt Kappeln (1999)

Weiterführend wurden folgende Gutachten erstellt bzw. Untersuchungen durchgeführt:

- Schalltechnische Stellungnahme zum geplanten Gewerbegebiet Nordschwansen in Kappeln (Lärmkontor GmbH, Oktober 2020)

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient ein Auszug aus der Allgemeinen Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 mit Stand vom April 2020.

3 Alternativenprüfung

Aufgrund der Planungsziele ergeben sich keine **Nutzungsalternativen**.

Standortalternativen ergeben sich ebenfalls nicht, da das Plangebiet aus den Ergebnissen und Handlungsempfehlungen der Stadtvertretung zur Stärkung der Region als interkommunaler Gewerbestandort abgeleitet wurde. Diese orientieren sich an den Zielvorgaben des Regionalplans für den Planungsraum V, in denen es heißt, dass „neben den zahlreich vorhandenen Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor (...) in Kappeln auch gewerbliche Arbeitsplätze geschaffen werden sollen; dabei ist der Standort östlich der Schlei an der Bundesstraße B 203 vorrangig zu entwickeln“.

Die Fläche ist aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung an die *Bundesstraße*, ihres Zuschnitts und des relativ ebenen Geländes besonders gut geeignet. Vor allem durch die Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet auf der gegenüberliegenden Seite der B 203 sowie der damit angrenzenden unempfindlichen Nachbarnutzungen ist die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung an diesem Standort vorteilhaft. Umgekehrt kann das vorliegende Plangebiet als städtebauliche Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbeansiedlung östlich der *Bundesstraße* betrachtet werden. Andere Flächen, auch in direkter Umgebung, kommen aufgrund fehlender Flächenzugriffe seitens des Zweckverbandes zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht in Betracht.

4 Planerische Rahmenbedingungen

Die für die Bauleitplanung maßgebenden Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse sind im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010) und in dem Regionalplan für den Planungsraum V (2002) erfasst.

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind auch in einem Bebauungsplanverfahren nicht der Abwägung zugänglich und müssen daher von der Stadt Kappeln sowie sonstigen öffentlichen Stellen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen beachtet werden. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Diese sind als Vorgaben für die Stadt Kappeln im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Weiterhin sind Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die für die Bauleitplanung maßgebenden Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP Fortschreibung 2021) und dem Regionalplan für den Planungsraum V (REP 2002).

4.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021)

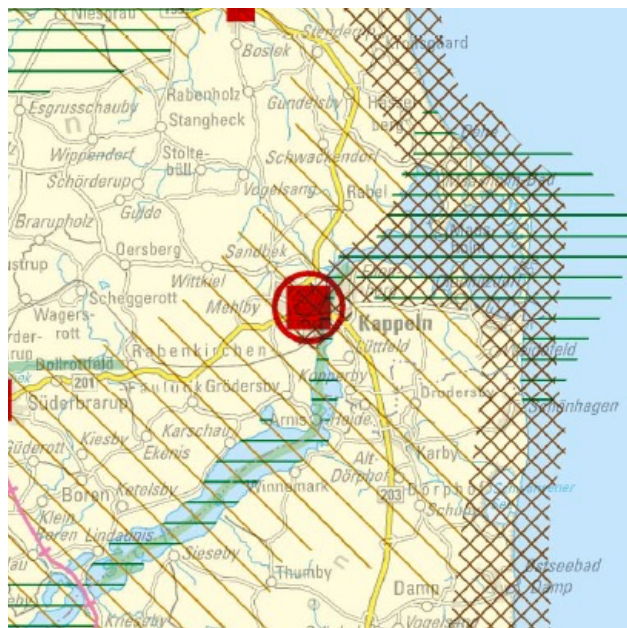


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021)

Gemäß des **Landesentwicklungsplanes** (LEP Fortschreibung 2021) ist die Stadt Kappeln als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt. Der Küstenraum entlang der Stadt wird als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dargestellt. Zudem wird das Gewässer der Schlei als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und als Biotopverbundachse – Landesebene beschrieben.

Gemäß Fortschreibung LEP üben Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren für die Nahbereiche mehrerer ländlicher Zentralorte, Unterzentren oder Stadtrandkerne mindestens teilweise Versorgungsfunktionen für die Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs aus und sind in dieser Funktion zu stärken und weiterzuentwickeln.

Sie sollen in Teilräumen des Landes, die wegen ihrer peripheren Lage, ihrer großen Entfernung zu Mittel- und Oberzentren oder deren schwieriger Erreichbarkeit nur unzureichend versorgt sind, das Angebot auf der mittelzentralen Ebene ergänzen. Dieses soll sich an der Ausstattung von Mittelzentren orientieren.

4.1.2 Regionalplan für den Planungsraum V (2002)

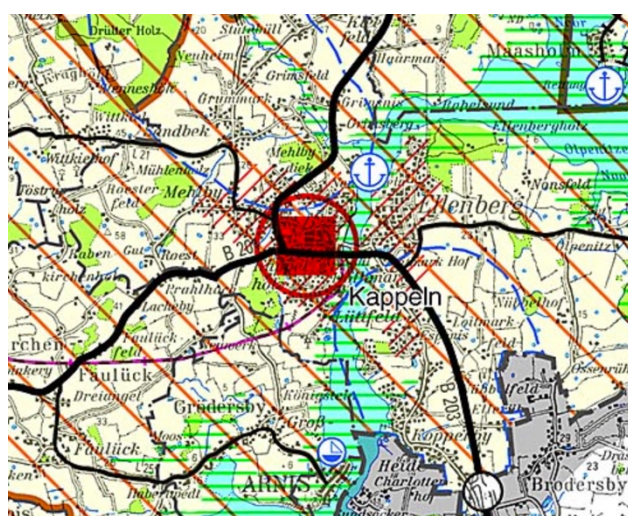


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan - Planungsraum V (Schleswig-Holstein Nord)

Die Stadt Kappeln liegt innerhalb des Geltungsrahmens des Regionalplanes für den Planungsraum V – Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg, von 2002.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum V (2002) weist die Stadt als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums aus. Sie ergänzt mit ihrem überdurchschnittlichen zentralörtlichen Angebot das Netz der Mittelzentren für den abgelegenen Teilraum von Angeln sowie für Teilbereiche von Schwansen. Ferner wird die Stadt als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung ausgewiesen.

Der unmittelbare Planbereich grenzt unmittelbar an das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet der Stadt Kappeln an und befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung

für den Grundwasserschutz. Zudem verläuft die Bundesstraße *B 203* entlang des Planbereichs.

Für den Nahbereich Kappeln heißt es im RP Kap. 6.4.3: „Neben den zahlreich vorhandenen Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor (...) sollen in Kappeln auch **gewerbliche Arbeitsplätze geschaffen werden**; dabei ist der Standort östlich der Schlei an der Bundesstraße *B 203* vorrangig zu entwickeln.“

4.1.3 Länderübergreifender (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (2021)

Übergeordnet ist seit dem 1. September 2021 der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft, dessen Ziele zum Hochwasserrisikomanagement (I.1.1. Z ROP) und zum Klimawandel beziehungsweise zur Klimaanpassung (I.2.1. Z ROP) im Zuge der Planung zu berücksichtigen sind:

Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die **Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen**; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich östlich eines Gewässerabschnittes der Flussgebietseinheit Schlei. In diesem Bereich befinden sich keine Überschwemmungsgebiete, die per Verordnung erlassen wurden und in dem sogenannte HQ100-Ereignisse zu erwarten sind.

Durch den Abstand des Plangebietes von rund 500 m zur Gewässerkante der Schlei und der Höhenlage des Geländes zwischen ca. 10 m und 15 m ü. NN sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Zudem leisten die inhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplans einen Beitrag zum Schutz vor Starkregengefahren, u.a. durch Festsetzung von Gründächern, Grünflächen sowie Maßnahmenflächen und dem Umgang mit Oberflächenwasser.

Die geplante Gebietsentwicklung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. steht diesen nicht entgegen.

4.1.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (2020)

In der Hauptkarte 1a des Landschaftsrahmenplans ist ein sich von Süden nach Norden in das Plangebiet erstreckendes Trinkwassergewinnungsgebiet dargestellt. Für die Schlei sind die europäischen Schutzgebiete verzeichnet (siehe unten).

In Hauptkarte 2a ist dem gesamten Landschaftsraum beiderseits der Schlei eine Funktion mit besonderer Erholungseignung zugewiesen, welches auch das Plangebiet einschließt.

Karte 3a enthält keine Darstellungen für den betrachteten Landschaftsraum.

Die 46. Änderung des Flächennutzungsplans und die parallele Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 stellen auf diese Grundsätze ab und sind somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).

4.1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Für das Änderungsgebiet gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln in der Fassung der Neufassung von 2018, mit seinen zahlreichen Änderungen, die sich jedoch alle außerhalb des Änderungsgebietes der 46. Änderung des FNP's befinden (Letzte Änderung, 53. Änderung vom 14.10.2021).

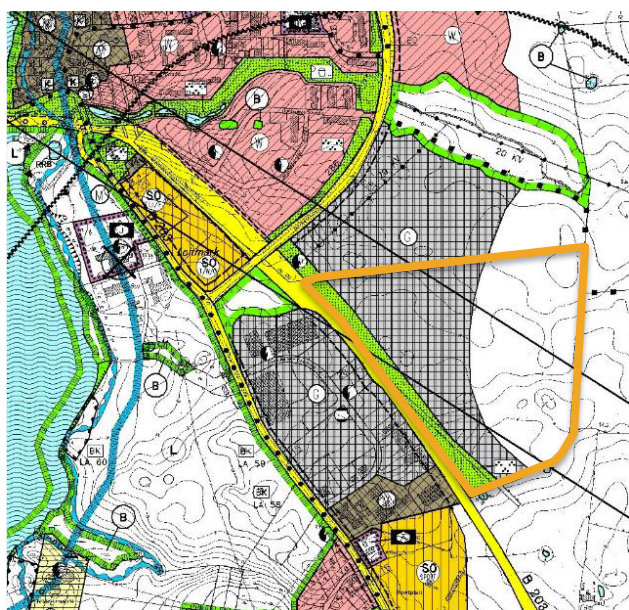


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2018 der Stadt Kappeln mit Geltungsbereich des B-Plans Nr. 83

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Kappeln stellt den westlichen und damit überwiegenden Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche und den östlichen Teil als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Westlich angrenzend befindet sich ein Teil der B 203, der als sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist. Östlich der B 203 (innerhalb des Änderungsgebietes) ist ein ca. 30 m breiter Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt, der im südlichen Bereich konisch auf eine Breite von 65 m zu läuft.

Im Norden grenzen weitere gewerbliche Bauflächen und Flächen der Landwirtschaft an. Letztere setzen sich auch im Osten und Süden an das Plangebiet fort.

Zudem ist der Verlauf einer Richtfunktrasse (200 m breit), die quer durch das Plangebiet verläuft, nachrichtlich übernommen worden. (Hier besteht für bauliche Anlagen eine Höhenbeschränkung auf maximal 35,28 m ü. NN.)

Ferner befindet sich nordwestlich des Plangebiets eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ und es quert hier eine 20 KV-Leitung das Gebiet. Zudem ist

entlang der K 57 (*Ostseestraße*) sowie entlang der B 203 eine 15 m bzw. 20 m breite Anbauverbotszone nachrichtlich übernommen worden.

Aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 Absatz 2 BauGB ist für die Realisierung der vorstehenden Planungsziele eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren des B-Plans Nr. 83 nach § 8 Absatz 3 BauGB durchgeführt.

Mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Bereich entsprechend der neuen städtebaulichen Zielsetzung als gewerbliche Baufläche, als Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden. Die Richtfunktrasse (200 m breit), die quer durch das Plangebiet verläuft, sowie die 20 m breite Anbauverbotszone zur Bundesstraße 203 werden weiterhin nachrichtlich übernommen.

4.1.6 Landschaftsplan (1999)

Im Landschaftsplan (LP) der Stadt Kappeln sind im Bestandsplan der Biotoptypen die aus örtlicher Sicht relevanten Biotoptypen dargestellt: die ausgedehnten Ackerflächen sowie der Knick entlang der südlichen Flurstücksgrenze einschließlich des benachbarten Tümpels.

Im Zielkonzept sind die Flächen östlich der B 203 und südlich der *Ostseestraße* bereits als landschaftsplanerisch verträglich für die mittel- bis langfristige gewerbliche Entwicklung eingestuft. Dabei wurden die Flächen in ihrer östlichen Ausdehnung durch die Radien einer möglichen Anlage von Windkraftanlagen beschränkt. Für die Flächen des Plangebiets selbst sind keine konkreten Maßnahmen formuliert.

Da die Flächenausweisung im Landschaftsplan der Stadt Kappeln nur teilweise vom aktuellen Geltungsbereich abweicht, wird keine Notwendigkeit einer Fortschreibung des Landschaftsplanes gesehen.

4.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

4.2.1 Geltendes Planrecht

Für das Plangebiet gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, die Flächen sind also planungsrechtlich bislang als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB einzustufen. Folglich ist zur Realisierung der geplanten gewerblichen Nutzung die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4.2.2 Denkmalschutz / Archäologie

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine archäologischen Bau- und Bodendenkmäler oder ur- und frühgeschichtliche Fundplätze bekannt, doch besteht die Möglichkeit, dass jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden können.

4.2.3 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet keine Altlasten sowie Altablagerungen bekannt. Bei Bau- und Erdarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren, wenn Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden.

Auch sind zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Kampfmittel im Plangebiet bekannt. Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KamfpMV SH 2012) gehört die Stadt Kappeln jedoch zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Auch Zufallsfunde von Munitionen sind nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. Vor Beginn der Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/ Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die überplante Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung sowie den Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. 8.1).

4.2.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

4.2.4.1 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete und nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Ein flächiger Schutz gemäß BNatSchG besteht nicht. Die im LRP verzeichneten Landschaftsschutzgebiete liegen weit außerhalb.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) LNatSchG kommen im Plangebiet nur mit dem randlichen Knickbestand im Süden vor. Der benachbarte Tümpel unterliegt als sonstiges Kleingewässer ebenfalls dem gesetzlichen Biotopschutz.

Das Gebiet der Schlei ist zum einen Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet DE 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“) und zum anderen Europäisches Vogelschutzgebiet (EGV DE 1423-491 „Schlei“). Die Abgrenzungen der beiden Natura 2000-Gebiete sind flächengleich. Die geringste Entfernung des Plangebiets zu den Natura 2000-Gebieten beträgt etwa 450 m. Zwischengelagert befinden sich die *Bundesstraße*, das Gewerbegebiet an der *Bernard-Liening-Straße*, die *Eckernförder Straße* sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wird planungsbegleitend vorgenommen.

4.2.4.2 Artenschutz

Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG erfordern die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes, d.h. die Abprüfung der möglichen Verletzungen der Zugriffsverbote des Absatzes 1. Grundlage bilden derzeit laufende faunistische Kartierungen (Brutvögel des Offenlandes) sowie eine Potenzialabschätzung für alle weiteren relevanten Arten. Der Artenschutz-Fachbeitrag wird planungsbegleitend erarbeitet.

4.2.5 Anbauverbotszonen / Baubeschränkungszone

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Bundesstraße **B 203**.

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert am 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu **20 m** von der **B 203**, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. (Anbauverbotszone)

Die Abgrenzungen der 20 m Anbauverbotszone zur Bundesstraße sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

4.3 Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

4.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

4.3.1.1 Schalltechnische Stellungnahme (2020)

Im Umfeld des geplanten Gewerbegebiets Nordschwansen sind im Bestand sowie auch planungsrechtlich nahezu keine lärmempfindlichen Nutzungen vorhanden. Dementsprechend schließt die schalltechnische Stellungnahme der Firma Lärmkontor GmbH / Hamburg mit dem Ergebnis, dass im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) nahezu uneingeschränkt stattfinden kann. Nachts sind durch Betriebsleiterwohnungen im südlich angrenzenden Gewerbegebiet an der *Bernard-Liening Straße* und dem damit verbundenen erhöhten nächtlichen Ruhebedürfnis (nächtlicher Richtwert minus 15 dB gegenüber Richtwert Tag) nur eingeschränkt gewerbliche Emissionen im südlichen Randbereich des Plangebietes zu verursachen. Im Gewerbegebiet Nordschwansen selbst sollen Betriebsleiterwohnungen explizit ausgeschlossen werden.

Durch den Schutzanspruch der Wohnbebauung in der *Borkumer Straße* werden die im Plangebiet am westlichen Rand gelegenen Betriebe voraussichtlich in ihrer Nutzungsintensität beschränkt. Auswirkungen auf die Betriebsabläufe können durch eine lärmreduzierte Planung verringert werden.

Die Durchführung einer Kontingentierung nach DIN 45691 für das geplante Gewerbegebiet Nordschwansen in Kappeln ist nach gutachterlicher Auffassung aus den genannten Gründen nicht zwingend notwendig.

Es ist jedoch im Bauantragsverfahren erforderlich, eine Prüfung der Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm besonders für Betriebe im westlichen und südlichen Bereich des Plangebietes einzufordern.

4.3.2 Planfestgestellte Flächen

Bei den Flurstücken Nr. 20, 22 und 34 (Flur 4, Gemarkung Loitmark, Gemeinde Kappeln) handelt es sich um planfestgestellte und gewidmete Straßenverkehrsflächen des Bundes (Bundesstraße 203).

Im Planfeststellungsbeschluss zur Errichtung der *B 203* vom 18.12.1996 wurde auf der östlichen Seite der *B 203* eine Grünfläche ausgewiesen sowie landschaftspflegerische Maßnahmen geregelt. Die Planfeststellungsgrenze befindet sich ca. 200 m südöstlich der Einmündung

der *Kreisstraße 57 (Ostseestraße)* und der *Kreisstraße 123* in die *B 203*. Die landschaftspflegerischen Maßnahmen beschränken sich auf Gehölzanpflanzungen im Böschungsbereich der *B 203*. Diese befinden sich innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz von Hochbauten freizuhaltenden Anbauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand der *B 203*. Gegen die Änderung der im Ursprungsflächennutzungsplan dargestellten Grünflächen in gewerbliche Bauflächen außerhalb der 20 m Anbauverbotszone bestehen aus Sicht des Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV) keine Bedenken.

Mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich die freizuhaltende Anbauverbotszone entlang der *B 203* vollständig innerhalb der dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB, welche in allen Randbereichen dargestellt wird (*siehe hierzu Kap. 6.4.*). Auf Ebene des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 83 werden weitergehende Festsetzungen zur Qualifizierung der Maßnahmenflächen getroffen.

5 Angaben zur Lage und zum Bestand

5.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Flächengröße

Das Änderungsgebiet liegt südwestlich des Stadtkerns der Stadt Kappeln im Ortsteil Ellenberg östlich der Schlei und grenzt unmittelbar östlich an die Straßenverkehrsfläche der *B 203* (Flurstück 34).

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst insgesamt Teile des Flurstücks 16/6 der Flur 4 sowie vollständig die Flurstücke 18/32, 19/41, 19/43, 21, 23 der Flur 4, Gemarkung Loitmark, Gemeinde Kappeln.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: landwirtschaftliche Privatflächen an der *Ostseestraße*

Im Osten: landwirtschaftliche Privatflächen

Im Süden: landwirtschaftliche Privatflächen an der *B 203*

Im Westen: *B 203*

(Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.)

Das Änderungsgebiet weist eine Gesamtfläche von rund 17,8 ha auf.

5.2 Nutzungs- und Eigentumsstruktur

Das Änderungsgebiet und dessen Randbereiche werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und weisen keine baulichen Strukturen auf. In Richtung Norden, Osten und Südosten grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Die Flurstücke 16/6 und 23 befinden sich in städtischer Hand sowie das Flurstück 18/32 im Eigentum der Bundes. Alle weiteren Flurstücke im Änderungsgebiet befinden sich im Eigentum des Zweckverbandes und werden aktuell zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet.

5.3 Bebauungsstruktur

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keinerlei bauliche Strukturen.

Westlich der B 203 befindet sich das Gewerbegebiet der *Bernard-Liening Straße* mit kleineren und größeren Gewerbebetrieben sowie zurzeit drei Discountern.

In Richtung Nordwesten, westlich der *Ostseestraße* (K57), befinden sich zwei weitere Nahversorger (Aldi und REWE) sowie einige dahinterliegende 2- bis 4- geschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise.

5.4 Erschließung

Das Änderungsgebiet hat eine direkte Anbindung an die *Bundesstraße B 203* und liegt somit strategisch günstig am Stadtrand von Kappeln unweit von Eckernförde. Über die Bundesstraßen 201 und 203 ist Kappeln an die Autobahn A7 angebunden. Hamburg wird in ca. 1,5 Stunden erreicht.

Der Fuß- und Radverkehr im Bereich des Änderungsgebiets spielt aktuell eine eher untergeordnete Rolle. So verfügt die B 203 im Bereich des Plangebietes über keinen separaten Fuß- / Radweg und damit auch über keine Fußgänger-Lichtsignalanlage oder sonstige Überquerungsmöglichkeiten (z.B. Zebrastreifen, Verkehrsinseln). Entlang der nördlich des Änderungsgebietes verlaufenden *Ostseestraße* verläuft auf der nördlichen Seite ein gesonderter Fuß- und Radweg.

In der *Eckernförder Straße*, die parallel zur B 203 verläuft, befinden sich in etwa 950 m bzw. 1,5 km Entfernung die Bushaltestellen „*Ellenberg/ Jugendherberge*“ und „*Loitmark Lüttfeld*“, die beide von der Buslinie 710 (die zwischen der Innenstadt Kappeln (ZOB) und Eckernfördes (ZOB) verkehrt) im 60-Minuten-Takt angefahren werden. Da aufgrund der Entfernung und fehlender Wege bzw. Querungsmöglichkeiten eine fußläufige Verbindung zum Plangebiet über die B 203 derzeit nicht gegeben ist, ist beabsichtigt das Plangebiet über eine bereits in Teilen bestehende Zuwegung (ehemaliger Wirtschaftsweg) zur Ostseestraße fußläufig zu erschließen sowie im westlichen Plangebietseingang eine zusätzliche Haltestelle zu errichten, die vom Verkehrsbetrieb angefahren wird (vgl. hierzu Kap 6.1 *Bebauungs-, Nutzungs-, Erschließungs- und Grünordnungskonzept*).

5.5 Boden- und Geländeverhältnisse

Innerhalb des Änderungsgebietes steigt das Gelände vom nordöstlichen Gebietsrand mit ca. 10,5 m über Normalhöhennull (NHN) in Richtung südwestlichen Gebietsrand auf ca. 16,00 NHN an.

Bei den planungsvorbereitend durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurden überwiegend naturraumtypische gewachsene Geschiebemergel erbohrt.

5.6 Freiraum- und Grünstruktur

Das Änderungsgebiet befindet sich in einer exponierten Lage in der freien Landschaft. Es sind nur wenige Gehölzstrukturen im Plangebiet bzw. am Gebietsrand vorhanden:

Der Knick an der südlichen Plangebietsgrenze ist in einem abschnittsweise degenerierten Zustand mit einem geringen Anteil an Überhältern und gliedert die landwirtschaftlichen Flächen optisch nur wenig. Am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches bestehen auf den Straßenböschungen abschnittsweise Säume aus heimischen Gehölzen.

6 Darstellung des geänderten Flächennutzungsplans

6.1 Bebauungs-, Nutzungs-, Erschließungs- und Grünordnungskonzept

Das Änderungsgebiet soll als **Gewerbegebiet** mit unterschiedlich großen Grundstücksflächen entwickelt werden. Die Gewerbegrundstücke sind dabei ringförmig um eine innere Erschließungsstraße (Ringstraße) angeordnet. Zukünftig soll die verkehrliche **Erschließung** des Plangebietes über die B 203 erfolgen. Hierfür ist eine zusätzliche Einmündung an die B 203 mit Linksabbiegerspur am westlichen mittleren Plangebietsrand vorgesehen. Die innere Erschließung ist Gegenstand des nachfolgenden Bebauungsplan.

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist es beabsichtigt, das Gewerbegebiet in **zwei Bauabschnitten** zu realisieren. Während der 1. Bauabschnitt unmittelbar entlang der B 203 entwickelt werden soll, sind für die zukünftige Erweiterung des Gewerbegebietes im rückwärtigen Bereich entsprechende Erweiterungstrassen nach Norden, Osten und Süden vorgesehen.

Aufgrund der teils exponierten Lage in der freien Landschaft und der nur in geringem Umfang vorhandenen Gehölzstrukturen bestehen besondere Anforderungen an die grünordnerische Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung, sowohl in gestalterischer als auch in ökologischer Hinsicht. Um die Einbindung in die Landschaft sicherzustellen, werden im Änderungsbereich in allen Randbereichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Diese decken die im parallel erstellten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan entwickelten Randstrukturen (Anlage von Knick/Reddern bzw. Baumreihen mit dazwischenliegenden Fußwegen) ab.

6.2 Art der baulichen Nutzung (Bauflächen)

6.2.1 Gewerbliche Bauflächen

Bis auf die Fläche für die Wasserwirtschaft (RRB) und die Maßnahmenflächen wird das Änderungsgebiet als gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Diese Baufläche schafft an städtebaulich sinnvoller Stelle die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Ansiedlung von ortsverträglichen gewerblichen Betrieben und trägt zur Stärkung der Region als interkommunaler Gewerbestandort bei. Die Fläche ist aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung an die *Bundesstraße*, ihres Zuschnitts sowie der angrenzenden unempfindlichen Nachbarnutzungen für die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung gut geeignet.

6.3 Flächen für die Wasserwirtschaft

Zur Sicherstellung der Grundstücksentwässerung wird im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB

dargestellt, innerhalb derer ein ausreichend bemessenes Regenrückhaltebecken (RRB) sowie ein Unterhaltungsweg angelegt werden. Im geplanten Regenrückhaltebecken erfolgt eine Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers sowie eine gedrosselte Ableitung in das bestehende Kanalnetz in der *Bernard-Liening-Straße*. Das Konzept zur Oberflächenentwässerung wird unter Kap. 7.2.1 *Niederschlagswasser* näher erläutert.

6.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der teils exponierten Lage in der freien Landschaft und der nur in geringem Umfang vorhandenen Gehölzstrukturen bestehen besondere Anforderungen an die **Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung**, sowohl in gestalterischer als auch in ökologischer Hinsicht. Um die Einbindung sicherzustellen, werden daher im Änderungsbereich in allen Randbereichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Diese decken die im parallel erstellten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan entwickelten Randstrukturen (Anlage von Knick/Reddern bzw. Baumreihen mit dazwischenliegenden Fußwegen) ab. Ergänzend dazu werden auf Ebene des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 83 weitergehende Festsetzungen zur Qualifizierung der Flächen getroffen.

Die freizuhaltende 20 m breite Anbauverbotszone entlang der B 203 befindet sich dabei vollständig innerhalb der vorgenannten Maßnahmenflächen. Auf die Darstellung als Grünfläche, wie im Ursprungsplan entlang der Bundesstraße, wird verzichtet und stattdessen die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wie auch entlang der anderen Randbereiche, gewählt.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung, Abwasser, Abfallbeseitigung, Energie und Telekommunikation

Das Änderungsgebiet soll an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt, des Landkreises bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Abfall, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen werden.

Das Änderungsgebiet wird durch den Breitbandzweckverband Schlei-Ostsee/ Eckernförde mit Internet versorgt. Die entsprechende Anbindung erfolgt über die nördlich des Plangebiets liegende *Ostseestraße*.

7.2 Oberflächenentwässerung und Abwasserbeseitigung

7.2.1 Niederschlagswasser

Das im Änderungsgebiet anfallende Niederschlagswasser wird in Regenwasserkanälen gesammelt und über zwei Stränge dem im Nordwesten des Plangebiets befindlichem Regenrückhaltebecken im Freigefälle zugeführt. Im geplanten Regenrückhaltebecken erfolgt eine Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers sowie eine gedrosselte Ableitung in

das bestehende Kanalnetz in der *Bernard-Liening-Straße*. Für den Anschluss an die bestehende Kanalisation muss neben der *Bundesstraße B 203* zusätzlich ein Privatgrundstück westlich der *B 203* durchquert werden. Ein entsprechendes Leitungsrecht konnte in der Zwischenzeit grundbuchlich abgesichert werden. Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens erfolgt auf ein 10-jähriges Regenereignis.

Eine durchgeführte orientierende Untergrunderkundung kommt zu dem Ergebnis, dass die im untersuchten versickerungsrelevanten Tiefenbereich erbohrten überwiegend bindigen Bodenschichten für eine oberflächennahe Regenwasserversickerung nicht geeignet sind. Die geringe Versickerungsfähigkeit des Bodens beschränkt die möglichen Maßnahmen für eine naturverträgliche Oberflächenentwässerung.

Zum Schutz des naturnahen Wasserhaushalts sollen im Plangebiet Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen umgesetzt und im nachfolgenden Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.

7.2.2 Schmutzwasser

Das im Änderungsgebiet anfallende Schmutzwasser wird in Schmutzwasserkanälen gesammelt und über zwei Stränge in Richtung Nordwesten des Plangebiets im Freigefälle geleitet. Für die weiterführende Ableitung des Schmutzwassers stehen derzeit noch 2 Varianten im Raum. Ursprünglich war geplant, dass das Schmutzwasser von einer Pumpstation (innerhalb des festgesetzten Bereichs des Regenrückhaltebeckens) entweder an die vorhandene Druckrohrleitung im Plangebiet angeschlossen wird oder die Druckrohrleitung parallel zu der vorhandenen Leitung verlegt und in der *Bernard-Liening-Straße* angeschlossen wird. Da sich in der Zwischenzeit ergeben hat, dass für die Ableitung des Regenwassers das südwestlich vom RRB befindliche Privatgrundstück gequert werden muss, könnte diese Trasse ggf. auch für die Ableitung des Schmutzwassers genutzt werden. In diesem Fall würde die Leitung in der *Bernard-Liening-/ Eckernförderstraße* angeschlossen werden können. Die Sohle dieses Schachtes liegt erheblich tiefer, sodass in diesem Fall auf die Errichtung einer Pumpstation im Plangebiet verzichtet werden könnte. Welche der Varianten ausgeführt werden soll, wird sich im weiteren Planverfahren herausstellen.

7.3 Brandschutz/ Löschwasserversorgung

Es ist beabsichtigt, das Änderungsgebiet derart an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, dass jederzeit eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen auf den Grundstücken, insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz, wird in eigener Zuständigkeit des Vorhabenträgers vorgenommen.

Die Grundversorgung mit Löschwasser obliegt der Stadt Kappeln.

Die Anforderungen der örtlichen Brandschutzbehörden (Feuerwehr Kappeln), der Bauaufsicht etc. sind hinsichtlich der Löschwasserversorgung und der Feuerwehrezufahrten zu berücksichtigen. Die Erforderlichkeit einer entsprechenden Nebenanlage, wie z.B. einem Hydranten, wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft und ggf. in der Baugenehmigung zur Auflage gemacht.

8 Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung

8.1 Vorbemerkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (UB) nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren sollen anhand des Untersuchungsrahmens die für das Planverfahren relevanten und derzeit möglicherweise noch nicht bekannten Umweltinformationen zusammengetragen und notwendige Untersuchungserfordernisse benannt werden. Fachbehörden, deren Aufgabenbereiche berührt sind, die umweltrelevante Untersuchungen kennen oder beauftragt haben oder die Umweltinformationen einzubringen haben, werden gebeten, bestehende Informationen zur Verfügung zu stellen bzw. entsprechende Hinweise zu geben.

8.2 Sachstand umweltrelevanter Fachuntersuchungen und Gutachten

Es liegen für den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 83 bereits Fachuntersuchungen zu den Biotoptypen, eine orientierende Baugrunderkundung, ein Entwässerungskonzept und eine schalltechnische Stellungnahme vor, die auch für die FNP-Änderung herangezogen werden.

8.3 Angaben zum Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum wird i.d.R. durch die Abgrenzung des Geltungsbereichs der FNP-Änderung definiert. Für einzelne Fragestellungen und Schutzgut-Aspekte wird der Untersuchungsraum ggf. erweitert, um diese in die Gesamtbeurteilung mit einbeziehen zu können. Eine Erweiterung auf das funktionsräumliche Umfeld betrifft insbesondere die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Mensch (Verkehr).

8.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen und Nullvariante)

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen) zu berücksichtigen und Planungsvarianten zu untersuchen. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei im Wesentlichen um Funktionsvarianten, welche jedoch Gegenstand der nachfolgenden B-Plan-Ebene sind, und die Nullvariante.

8.5 Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen schutzgutbezogen in einer tabellarischen Übersicht dargestellt und im Hinblick auf ihre Erheblichkeit eingeschätzt. Die Einschätzung der Erheblichkeit stellt eine vorläufige Bewertung entsprechend dem Stand der Planung dar.

Sind die vorliegenden Unterlagen für die Durchführung einer Umweltprüfung nicht ausreichend, wird ein ggf. erforderlicher weiterer Untersuchungsbedarf dargestellt. Insbesondere in diesem Fall soll eine fachliche Einschätzung der beteiligten Fachbehörden Grundlagen für die Bewertung der Erheblichkeit liefern.

Derzeitige Bestands-situation	voraussichtliche Umweltauswirkun-gen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung)	weiterer Untersu-chungsbedarf / Fra-gen
Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit			
Wohnfunktion Im Umfeld des Plangebietes sind im Bestand sowie planungsrechtlich nahezu keine lärmempfindlichen Nutzungen vorhanden. Im südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet haben Betriebsleiterwohnungen ein Schutzbedürfnis. Erholungsfunktion Für die Erholungsfunktion sind im Plangebiet derzeit keine Nutzungen und Einrichtungen vorhanden. Auf überörtlicher Ebene zählt der Landschaftsraum zu den Gebieten mit besonderer Erholungseignung, weist aber keine dementsprechende Erschließung auf. Vorbelastungen Für das Schutzgut Mensch (hier Lärm) bestehen Geräusch-Vorbelastungen durch benachbart vorhandene gewerbliche Nutzungen und die stark befahrene Bundesstraße.	unerheblich Lärmbelastungen können sich aus den geplanten gewerblichen Nutzungen und der B-Plan-induzierten Erhöhung der Verkehrsmengen im Verlauf der öffentlichen Straßen ergeben. Nach den Erkenntnissen der schalltechnischen Stellungnahme kann eine gewerbliche Nutzung im Tagzeitraum nahezu uneingeschränkt stattfinden. Nächtliche gewerbliche Emissionen betreffen das erhöhte Ruhebedürfnis der südwestlich bestehenden Betriebsleiterwohnungen.	- Planung der äußeren und inneren Erschließung - Schalltechnische Stellungnahme	Prognose des B-Plan-induzierten Verkehrs??
Schutzgut Fläche			
Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich, es liegt kein qualifiziertes Planrecht vor. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2018) ist der westliche, überwiegende	erheblich Infolge der Planung kommt es zu einer erheblichen Veränderung der Situation für das Schutzgut Fläche, da für die gewerblichen Nutzungen aus planungsrechtlicher	vorläufige Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich auf B-Plan-Ebene, Ermittlung des planexternen Ausgleichsbedarfs	ausreichende Informationen zur Abwägung liegen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig

Derzeitige Bestands-situation	voraussichtliche Umweltauswirkun-gen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung)	weiterer Untersu-chungsbedarf / Fra-gen
Teil des Plangebietes als gewerbliche Bau-fläche und der östliche Teil als Flächen für die Landwirtschaft darge-stellt. Entlang der im Westen verlaufenden Bundesstraße 203 ist ein breiter Grünstreifen mit der Zweckbestim-mung Parkanlage dar-gestellt. In der tatsächlichen Ausgangssituation unterliegen die Flächen vollständig der land-wirtschaftlichen Nut-zung.	Sicht Teilflächen im Außenbereich erstma-lig in Anspruch genom-men werden. Auch mit dem abseh-bar hohen, erforderli-chen planexternen Ausgleichsbedarf geht ein Flächenverbrauch einher.		
Schutzgut Boden			
Relief Das Plangebiet ist landschaftstypisch stark reliefiert. Es be-stehen Höhenunter-schiede von etwa 5-6 m. Bodenaufbau und Versiegelung Bei den Flächen im Plangeltungsbereich handelt es sich um ge-wachsene Geschiebe-mergel (tonig-sandige Schluffe und tonige Sande) und damit um naturraumtypische und weit verbreitete Böden. Schutzwürdige Böden liegen nicht vor. Die Flächen sind un-versiegelt. Altlasten Altlasten sowie Altab-lagerungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.	erheblich Infolge der Planung kommt es auf den bis-her landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erheblichen Auswir-kungen auf das Schutzgut Boden, da mit der Erschließung und der gewerblichen Bebauung umfangrei-che Versiegelungen sowie angesichts des bewegten Reliefs Auf-schüttungen und Ab-grabungen eintreten. Teilweise wird ein Bo-denaustausch erfor-derlich.	• Orientierende Bau-grunderkundung • Bilanzierung von Eingriff und Aus-gleich	• Informationen zu Alt-lasten

Derzeitige Bestands-situation	voraussichtliche Umweltauswirkun-gen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung)	weiterer Untersu-chungsbedarf / Fra-gen
Kampfmittel Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Kampfmittel im Plangebiet bekannt. Die Stadt Kappeln gehört zu den Kommunen mit bekannten Bombenabwurfgebieten.			
Schutzgut Wasser			
Gewässer Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Landschaftsraum entwässert nach Westen. Es ist davon auszugehen, dass die landwirtschaftlichen Flächen drainiert sind. Grundwasser Nach allgemeinen Kenntnissen ist von großen Flurabständen auszugehen. Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurde bis in 4 bzw. 6 m Tiefe kein Grundwasser festgestellt. Versickerung Angesichts der sehr schwach wasserdurchlässigen, bindigen Böden und der Bildung von Staunässe ist die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet sehr gering. Schutzgebiete Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie	erheblich Infolge der durch die Planung ermöglichten großflächigen Bebauungen und Versiegelungen kommt es zu deutlich größeren Abflussspenden, deren Retention und Verdunstung im Plangebiet und verzögerte Abgabe an die Vorflut angestrebt werden. Von den geplanten gewerblichen und verkehrlichen Nutzungen können qualitative Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes ausgehen, sofern keine Vorbehandlung des Oberflächenabflusses erfolgt. Anschnitte des „echten“ Grundwasserspiegels sind nicht zu erwarten. Von erforderlichen Wasserhaltungen für Stauwasser und ausblutende Drainagen ist auszugehen.	• Orientierende Baugrunderkundung • Entwässerungsplanung • Abarbeitung im Rahmen des Bebauungsplans und des Grünordnungsplans	• ausreichende Informationen zur Abwägung liegen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig

Derzeitige Bestands-situation	voraussichtliche Umweltauswirkun-gen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung)	weiterer Untersu-chungsbedarf / Fra-gen
Hochwasserrisikoge-bieten. Ein Schutzan-spruch besteht durch die Lage in einem Trinkwassergewin-nungsgebiet.			
Schutzgut Klima			
Die klimatische Situa-tion des Plangebietes ist durch die Sied-lungsrandlage im Übergang zu dem großräumig unbesie-delten Landschafts-raum geprägt. Die Flächen haben im Gesamtzusammen-hang weder eine rele-vante klimaökologi-sche Ausgleichsfunk-tion noch wirken sie als Belastungsraum.	erheblich Durch die mit den überbaubaren Flächen und den Verkehrsflä-chen eintretenden zu-sätzlichen Versiege-lungen in Verbindung mit der großen Aus-dehnung des Gebietes werden sich die Flä-chen zu einem klima-ökologischen Belas-tungsraum mit ungüns-tigen Bedingungen entwickeln. Erhebliche Auswirkun-gen auf übergeordnete klimatische Funktionen sind jedoch nicht zu erwarten.	• Abarbeitung im Rah-men des Bebau-ungsplans und des Grünordnungsplans	• ausreichende Infor-mationen zur Abwä-gung liegen vor, keine weiteren Unter-suchungen notwen-dig
Schutzgut Luft			
Mögliche Luftbelastun-gen ergeben sich aus der im Westen be-nachbarten Bundes-straße und den typi-schen landwirtschaftli-chen Emissionen.	gering erheblich Infolge der Planung kommt es absehbar zu keiner Veränderung für das Schutzgut Luft, da die Luftemissionen des B-Plan-induzierten Verkehrs im Verhältnis zur Gesamtsituation als nicht relevant ein-geschätzt werden und im Plangebiet keine luftgefährdenden Nut-zungen zugelassen werden.		• ausreichende Infor-mationen zur Abwä-gung liegen vor, keine weiteren Un-tersuchungen not-wendig

Derzeitige Bestands-situation	voraussichtliche Umweltauswirkungen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung)	weiterer Untersuchungsbedarf / Fragen
Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt			
Biotoptypen Das Plangebiet wird mit Ausnahme eines randlichen, schütterten Knicks im Süden und einiger straßenbegleitender Gehölzbestände von einem Intensivacker eingenommen. Auch die im geltenden FNP dargestellten Grünflächen entlang der B 203 werden landwirtschaftlich genutzt. Schutzstatus Im Plangebiet kommt mit dem randlichen Knick ein gesetzlich geschütztes Biotop vor. Pflanzenarten der Roten Liste Schleswig-Holstein wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Durch Anhang I der FFH-Richtlinie der EU geschützte Biotoptypen (Lebensraumtypen) kommen im Plangebiet nicht vor. Fauna Die bestehenden Habitatstrukturen haben eine Lebensraumbedeutung insbesondere für gehölzbrütende Vögel, Offenlandbrüter und Fledermäuse. Artenschutz Mit den genannten faunistischen Artengruppen werden die artenschutzrechtlich	erheblich Auf großen Flächenanteilen kommt es vorhabenbedingt zu Verlusten von bisher bewachsenen Flächen. Mit den Ackerflächen werden Biotoptypen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz beansprucht. Der Knick mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und zugleich gesetzlichem Biotopschutz ist absehbar nicht von Verlust betroffen. Der Verlust von Vegetation geht einher mit Verlusten von Habitatstrukturen für die heimische Tierwelt mit den benannten Artengruppen. Ob unüberwindbare Konflikte in artenschutzrechtlicher Hinsicht eintreten, ist auf der Grundlage der noch ausstehenden Kartierungsergebnisse ab-zuprüfen. Eine Betroffenheit der Natura 2000-Gebiete ist angesichts der Entfernung und vorgelagerter Nutzungsstrukturen unwahrscheinlich.	• Biotoptypenkartierung 2020 • Kartierung der Offenlandvögel 2022 • Potenzialabschätzung für alle weiteren relevanten Arten • Artenschutz-Fachbeitrag ab Winter 2022 • weitere Abarbeitung auf B-Plan-Ebene im Grünordnungsplan einschl. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich • Nachweis der vorläufig bilanzierten, planexternen Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen: bereits vereinbarte Zuordnung zu Ökokonten der Stadt Kappeln und der ecodots GmbH • FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	• ausreichende Informationen zur Abwägung liegen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig

Derzeitige Bestands-situation	voraussichtliche Umweltauswirkun-gen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung)	weiterer Untersu-chungsbedarf / Fra-gen
relevanten Arten abge-deckt. Alle weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu er-warten. Gebietsschutz Flächige Schutzan-sprüche gemäß BNatSchG bestehen für das Plangebiet nicht. Die nächstgele-gen europäischen Schutzgebiete (FFH-Gebiet DE 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vor-gelagerte Flach-gründe“ und de-ckungsgleich das Eu-ropäische Vogel-schutzgebiet EGV DE 1423-491 „Schlei“) ha-ben eine Entfernung zum Plangebiet von mindestens 450 m in westlicher Richtung. Zwischengelagert be-finden sich die Bun-desstraße, das Gewer-begebiet an der Ber-nard-Liening-Straße, die Eckernförder Straße sowie landwirt-schaftliche Nutzflä-chen.			
Schutzgut Landschaft / Stadtbild			
Das Landschaftsbild der Schwansener Ost-seeküstenlandschaft ist derzeit durch die weitläufigen Ackerflä-chen und die wellige Oberflächenform ge-prägt. Die Landschaft ist lediglich durch	erheblich Durch die Erschlie-ßung und Bebauung des Gebietes zu ge-werblichen Zwecken wird sich das Land-schaftsbild erheblich verändern. Die ge-bietstypischen	• Abarbeitung im Rah-men des Grünord-nungsplans	• ausreichende Infor-mationen zur Abwä-gung liegen vor, keine weiteren Un-tersuchungen not-wendig

Derzeitige Bestands-situation	voraussichtliche Umweltauswirkungen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung)	weiterer Untersuchungsbedarf / Fragen
wenige Gehölzstrukturen gegliedert. Der Knick an der südlichen Plangebietsgrenze trägt nur wenig dazu bei. Von der Bundesstraße sind die Flächen abschnittsweise einsehbar.	großformatigen und hohen Gebäude werden auch bei Erhalt der wenigen randlichen Gehölze von außen wahrnehmbar sein. Der Siedlungsrand schiebt sich weiter in die unbesiedelte Landschaft.		
Schutzgut Kultur- und Sachgüter			
Baudenkmäler, archäologische Bodendenkmäler oder ur- und frühgeschichtliche Fundplätze sind derzeit nicht bekannt.	nicht erheblich Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.		• ausreichende Informationen zur Abwägung liegen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig

Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4(1) BauGB wird der Umweltbericht ergänzt.

9 Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Anbauverbotszone an der B 203

Das Änderungsgebiet grenzt im Westen unmittelbar an die *Bundesstraße B 203*. Hier gelten die folgenden anbaurechtlichen Bestimmungen:

*Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1207), zuletzt geändert am 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu **20 m** von der **B 203**, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.*

Die Anbauverbotszone wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

10 Flächen- und Kostenangaben

10.1 Flächenangaben

Das von der 46. Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Gebiet ist etwa 17,8 ha groß.
Davon entfallen auf

Die gewerbliche Bauflächen	14,92 ha
die Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)	0,55 ha
die Maßnahmenflächen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2,36 ha
Summe	17,83 ha

10.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Stadt Kappeln keine Kosten.

**Um Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange wird gebeten.**