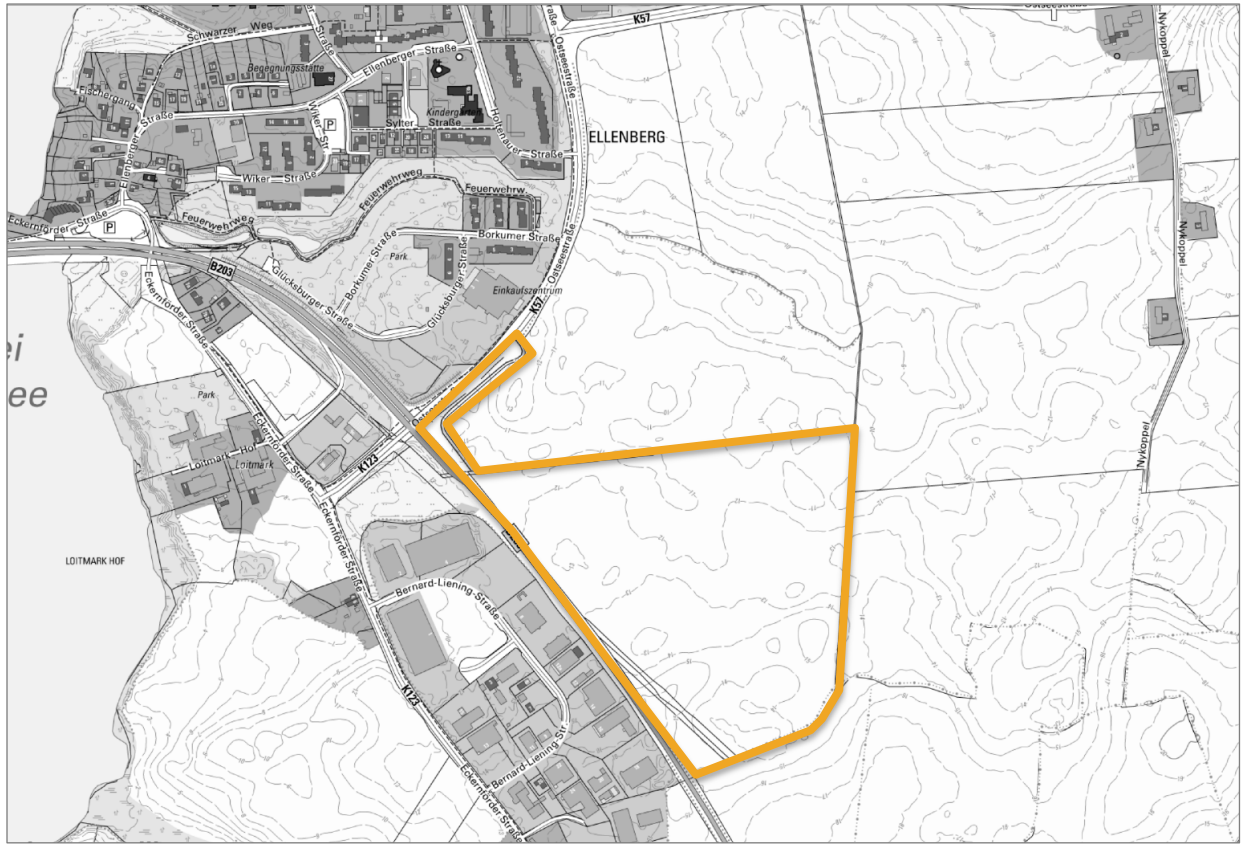




Übersichtsplan (DTK 5)

Stadt Kappeln

Begründung inkl. Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung
zum Bebauungsplans Nr. 83

"Interkommunales Gewerbegebiet an der B 203/ Ostseestraße"

für das Gebiet
nordöstlich des Gewerbegebietes Bernard-Liening-Straße in Loitmark

Stand des Verfahrens: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ge-
mäß § 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	4
2	Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
2.1	Grundlagen, Verfahrensablauf und Planbearbeitung	4
3	Alternativenprüfung	6
4	Planerische Rahmenbedingungen.....	6
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7
4.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021)	7
4.1.2	Regionalplan für den Planungsraum V (2002)	8
4.1.3	Länderübergreifender (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (2021).....	8
4.1.4	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (2020)	9
4.1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
4.1.6	Landschaftsplan (1999).....	10
4.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	11
4.2.1	Geltendes Planrecht.....	11
4.2.2	Denkmalschutz / Archäologie.....	11
4.2.3	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel	11
4.2.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte	11
4.2.5	Anbauverbotszonen / Baubeschränkungszone.....	12
4.3	Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	13
4.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	13
4.3.2	Planfestgestellte Flächen	13
5	Angaben zur Lage und zum Bestand.....	14
5.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Flächengröße	14
5.2	Nutzungs- und Eigentumsstruktur	14
5.3	Bebauungsstruktur	15
5.4	Erschließung.....	15
5.5	Boden- und Geländeverhältnisse	16
5.6	Freiraum- und Grünstruktur	16
6	Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen	16
6.1	Bebauungs-, Nutzungs-, Erschließungs- und Grünordnungskonzept.....	16
6.2	Art der baulichen Nutzung	17

6.2.1	Gewerbegebiet	17
6.2.2	Ausschluss/ Einschränkungen von Nutzungen	18
6.3	Maß der baulichen Nutzung	22
6.3.1	Grundflächenzahl	22
6.3.2	Gebäudehöhen.....	22
6.3.3	Bauweise.....	24
6.3.4	Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche	24
6.4	Straßenverkehrsflächen	24
6.4.1	Verkehrliche Erschließung und Fußwegeverbindungen.....	24
6.5	Flächen für die Wasserwirtschaft	25
6.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	26
6.7	Grünordnerische Festsetzungen	28
6.7.1	Öffentliche Grünflächen.....	28
6.7.2	Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote	29
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	33
6.9	Flächen für Ausgleich und Ersatz	34
6.10	Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften	35
6.10.1	Werbeanlagen	36
7	Ver- und Entsorgung	37
7.1	Wasserversorgung, Abwasser, Abfallbeseitigung, Energie und Telekommunikation.....	37
7.2	Oberflächenentwässerung und Abwasserbeseitigung	37
7.2.1	Niederschlagswasser	37
7.2.2	Schmutzwasser	38
7.3	Brandschutz/ Löschwasserversorgung	38
8	Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung.....	38
8.1	Vorbemerkungen	38
8.2	Sachstand umweltrelevanter Fachuntersuchungen und Gutachten.....	39
8.3	Angaben zum Untersuchungsraum.....	39
8.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen und Nullvariante)	39
8.5	Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen	39
9	Nachrichtliche Übernahmen	47
9.1	Anbauverbotszone an der B 203 und K 57	47

10 Hinweise	48
10.1 Denkmalschutz/ Archäologische Denkmale	48
10.2 Altlasten, Altablagerungen	48
10.3 Kampfmittel.....	49
10.4 Schutz des Mutterbodens.....	49
10.5 Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote:	49
10.6 Ausschluss von Schottergärten	49
10.7 Brandschutz.....	50
10.8 DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien	50
11 Flächen- und Kostenangaben	50
11.1 Flächenangaben	50
11.2 Kostenangaben	50

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 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 Plangebiet, 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 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 Bebauungsplanes 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 dieses Bebauungsplanes 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) sowie

- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), in der Fassung vom 06. Dezember 2021, gültig ab 01. September 2022 (GVOB. S. 1422).

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 der Stadt Kappeln hat den Bebauungsplan Nr. 83, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am _____._____ als Satzung 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 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.

Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden am _____._____ als richtig bescheinigt.

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.

Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs

In verschiedenen Varianten wurde die Erschließung des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereichs geprüft, wobei sich die Zufahrt im mittleren Bereich sowie die Ringerschließung als am effektivsten herauskristallisiert haben. Zudem ist dadurch auch die Entwicklung in zwei Bauabschnitten möglich, sodass sich die Planumsetzung an den jeweiligen Bedarfen orientieren kann. Auch die zulässigen Gebäudehöhen wurden in verschiedenen Varianten mittels eines 3d-Modells überprüft.

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)

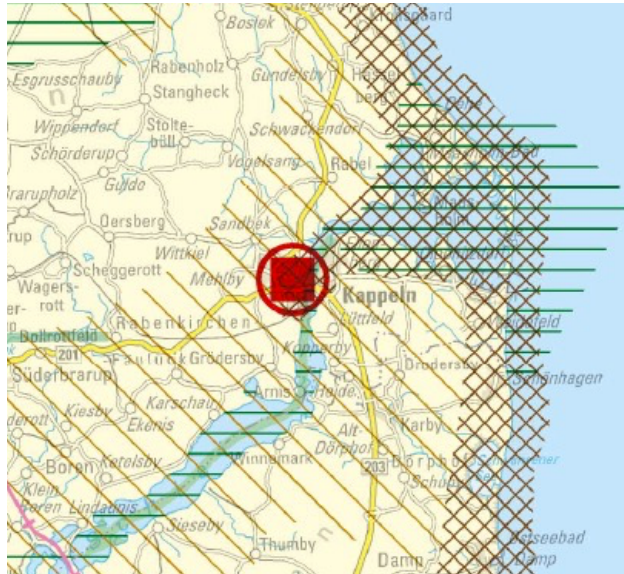


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021)

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 mittellentralen Ebene ergänzen. Dieses soll sich an der Ausstattung von Mittelzentren orientieren.

4.1.2 Regionalplan für den Planungsraum V (2002)

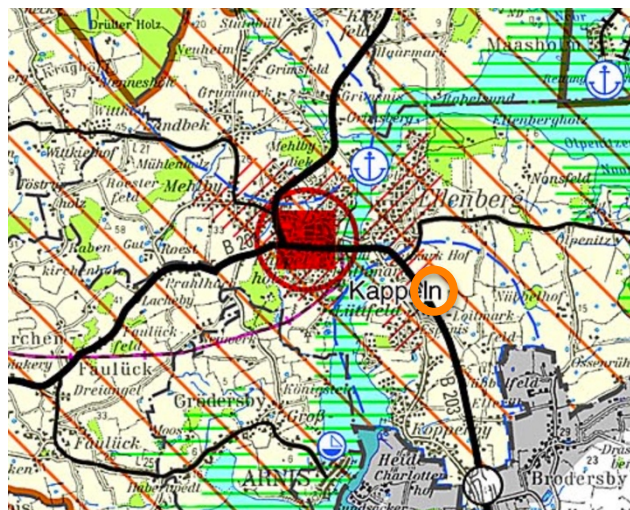


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan - Planungsraum V (Schleswig-Holstein Nord)

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).

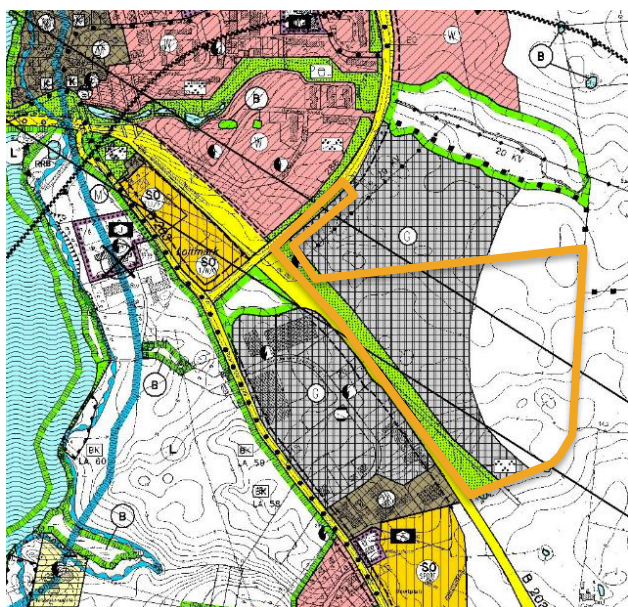
In Hauptkarte 2a ist dem gesamten Landschaftsraum beiderseits der Schlei eine Funktion mit besonderer Erholungseignung zugewiesen, welches auch das Plangebiet einschließt.

Karte 3a enthält keine Darstellungen für den betrachteten Landschaftsraum.

Der Bebauungsplan Nr. 83 und die parallele 46. Änderung des Flächennutzungsplans 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 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 Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 83 befinden (Letzte Änderung, 53. Änderung vom 14.10.2021).



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. Am westlichen Gebietsrand befindet sich ein Teil der B 203, der als sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist. Östlich der B 203 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.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2018 der Stadt Kappeln mit Geltungsbereich des B-Plans Nr. 83

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 am nordwestlichen Plangebietsrand 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.

Die Darstellungen innerhalb des Geltungsbereiches entsprechen folglich nicht mehr den Planungszielen. Aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 Absatz 2 BauGB ist für die Realisierung neben der Neuaufstellung des Bebauungsplanes auch 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 (KampfmV 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** und im Norden an die *Ostseestraße* (Kreisstraße **K57**).

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)

Zudem bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG in einer Entfernung bis zu **40 m** von der **B 203** bei Errichtung, erheblichen Änderung oder anderen Nutzung baulicher Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. (Baubeschränkungszone)

Gemäß § 29 Abs. 1 u. 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.2003 (GVObI. Seite 631) i.d.F. vom 03.05.2022 (GVObI. Seite 622) dürfen außerhalb der für Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs als auch Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung bis zu **15 m** von der **Kreisstraße 57**

(**Ostseestraße**), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu den freien Strecken der Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht angelegt werden.

Die Abgrenzungen der 15 bzw. 20 m Anbauverbotszonen und der 40 m Baubeschränkungszone 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, 26 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 gemäß Stellungnahme vom 20.07.2020 aus Sicht des Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV) keine Bedenken.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 befindet sich die freizuhaltende Anbauverbotszone entlang der B 203 vollständig innerhalb der festgesetzten 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 festgesetzt und durch weitergehende Festsetzungen qualifiziert werden. *(Siehe hierzu Kap.6.7 Grünordnerische Festsetzungen.)*

5 Angaben zur Lage und zum Bestand

5.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Flächengröße

Das Plangebiet 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). Ausgenommen davon ist der Ein- und Ausfahrtsbereich zum Plangebiet, wo die Straßenverkehrsfläche der B 203 bis zur Mittelachse im Geltungsbereich des B-Plans liegt. Zudem grenzt ein kleiner Teil des Geltungsbereichs im Norden an die Ostseestraße (hier K 57) (Flurstücke 25 und 29, beide Flur 4 Gemarkung Loitmark).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt Teile der Flurstücke 29, 34 und 16/6 sowie vollständig die Flurstücke 18/32, 19/41, 19/43, 21, 23, 24 alle 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 Plangebiet weist eine Gesamtfläche von rund 18,3 ha auf.

5.2 Nutzungs- und Eigentumsstruktur

Das Plangebiet 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.

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Eigentum des Zweckverbandes und wird aktuell zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet.

Die nordwestlich gelegenen Flurstücke 23 und 24 sowie das östlich gelegene Flurstück 16/6, alle Flur 4, Gemarkung Loitmark befinden sich im Eigentum der Stadt Kappeln.

Die Verkehrsflächen der B 203 sowie das Flurstück 18/32 befinden sich im Eigentum des Bundes; die Verkehrsflächen der *Ostseestraße* (K57) im Eigentum des Kreises Schleswig-Flensburg.

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 Discounter.

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 Plangebiet 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 Plangebiets 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 Plangebietes 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 Kappelns (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 vorhandene 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 Plangebietes steigt das Gelände vom nordöstlichen Gebietsrand mit ca. 10,5 m über Normalhöhennull (NHN) in Richtung südwestlichen Gebietsrand auf ca. 16,00 NHN an.

Der Bereich rund um die geplante Fußwegeerschließung von der *Ostseestraße* befindet sich auf einer Höhe von etwa 11,0 bis 12,0 m NHN.

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

5.6 Freiraum- und Grünstruktur

Das Plangebiet 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. Die Zuwegung von der Ostseestraße zur Ackerfläche ist von Gehölzbeständen und ruderalen Gras- und Staudenfluren begleitet.

6 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

6.1 Bebauungs-, Nutzungs-, Erschließungs- und Grünordnungskonzept

Das Plangebiet 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 geplante Straßenbreite im Plangebiet als auch der Ringstraße beträgt 7,50 m. Im Zufahrtsbereich schließt südlich an die Fahrbahn eine 3,0 m breite Busspur zur Unterbringung einer Bushaltestelle sowie beidseitig ein Gehweg (b = 2,50) an. Entlang der Ringstraße verläuft auf der Außenseite einseitig ein Gehweg (b = 2,50 m), im Innenbereich der Ringstraße sind verteilt Parkstreifen und Bauminselfen angeordnet. Die Breite der Parkstreifen beträgt 3,0 m. Durch die Parkstreifen werden im Gewerbegebiet ca. 40 öffentliche Stellplätze geschaffen.

Nach Abstimmung mit der Verkehrsbehörde / dem LBV-SH bestehen starke Bedenken gegen einen Fußgängerübergang im Kreuzungsbereich *Bundesstraße B 203 / Ostseestraße* (u.a. Erfordernis einer hochkomplexen, auf die Schleibrücke abgestimmten Ampelschaltung entlang der *Bundesstraße*, Beeinflussung des Verkehrsflusses etc.). Da sich zudem in diesem Bereich entlang der B 203 kein Fuß- und Radweg befindet, soll das Gewerbegebiet im Bereich der

Ostseestraße über das nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück 24, Flur 4, Gemarkung Loitmark für Fußgänger und Radfahrer (nicht motorisierten Verkehr über eine bereits in Teilen vorhandene Zuwegung (ehem. Wirtschaftsweg) zur Ostseestraße fußläufig zu erschließen erschlossen werden. Dadurch kann eine sichere Zugänglichkeit zum Plangebiet gewährleistet werden.

Im Rahmen des Konzepts für die innere Erschließung wurde ein grünes Fuß- / Radwegenetz entwickelt, dass eine Durchwegung des Gewerbegebiets unabhängig vom motorisierten Verkehr und mit zum Teil kürzeren Wegestrecken ermöglicht. Die Wege haben Anschluss an den geplanten randlichen Spazierweg, sodass der Anreiz für den Aufenthalt im Arbeitsumfeld gestärkt wird.

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.

Um eine potentielle Erweiterung des Gewerbegebiets zu ermöglichen, wurden bei der Gestaltung der Fußwegeverbindung in Richtung Nord, Ost und Süd die Schleppkurven des Bemesungsfahrzeuges berücksichtigt, sodass die Wege bei Bedarf zu Straßen ausgebaut werden können.

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. Im Inneren des Plangebietes befindet sich u.a. eine zentrale öffentliche Erholungsfläche, die v.a. von den Mitarbeitern genutzt werden soll. Zudem sollen die vorhandenen Knickstrukturen am südlichen Plangebietsrand zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft erhalten und ergänzt bzw. im Osten und Norden gebietseinrahmend und landschaftseinbindend zu einem Doppelknick mit einem dazwischenliegenden öffentlichen Fußweg weiterentwickelt und aufgewertet werden. Im Westen entsteht infolge des anbaufreien Streifens zur *Bundesstraße* ein Grünstreifen, in welchem die Anlage von lockeren zweifachen Baumreihen geplant ist.

6.2 Art der baulichen Nutzung

6.2.1 Gewerbegebiet

Bis auf die Erschließungs- und Grünflächen wird das Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dieses Baugebiet 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.

6.2.2 Ausschluss/ Einschränkungen von Nutzungen

Um städtebaulichen Spannungen bzw. Beeinträchtigungen von Zielen der Raumordnung zu vermeiden, wird das Nutzungsspektrum wie folgt eingeschränkt:

„In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind folgende Arten von Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen unzulässig:

a.) Eigenständige Lagerplätze

b.) Betriebe oder Anlagen mit Außenlagerung von Geräten, Paletten, Schrottfahrzeugen und Schrott und sonstigen Stoffen aller Art

c.) Speditions- und Logistikbetriebe

d.) Einzelhandelsbetriebe

e.) Eigenständige Tankstellen

f.) Vergnügungsstätten,

g.) Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

h.) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.

Abweichend von d.) können Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 100 qm Geschossfläche als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie

- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Großhandels-, Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diesen in der Verkaufsfläche gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*

Abweichend von e.) können Tankstellen als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie zum Betanken von gewerblich genutzten Fahrzeugen mit regenerativen Energien (z.B. Wasserstoff und Bio-LNG) dienen.“

(vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1.1.)

Die Gründe für diese Nutzungseinschränkungen sind nachfolgend erläutert:

- a.) Eigenständige Lagerplätze sowie b.) Betriebe oder Anlagen mit Außenlagerung von Geräten, Schrottfahrzeugen und Schrott und sonstigen Stoffen aller Art sowie c.) Speditions- und Logistikbetriebe

Da eigenständige Lagerplätze und Betriebe oder Anlagen mit Außenlagerung von Geräten, Schrottfahrzeugen, Schrott und sonstigen Stoffen aller Art sowie Speditions- und Logistikbetriebe zwingend einen relativ hohen Anteil an Stellplatzanlagen, Betriebs- und Rangierflächen sowie Ladezonen benötigen und der Betrieb erhebliche Verkehrs- und Lärmbelastungen erzeugt, werden die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet sonst zulässigen

eigenständigen Lagerplätze, Speditionsbetriebe sowie Betriebe oder Anlagen mit Außenlagerung von Geräten, Schrottfahrzeugen, Schrott und sonstigen Stoffen aller Art ausgeschlossen.

- d.) Einzelhandelsbetriebe

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll sichergestellt werden, dass die zur Verfügung stehenden Bauflächen überwiegend für städtebaulich erwünschte gewerbliche Nutzungen des produzierenden und sonstigen auf die Ausweisung auf § 8 BauNVO zulässigen Gewerbes vorgehalten und nicht durch zentrenschädigende Einzelhandelsnutzungen und durch Einzelhandel für die Nahversorgung in Anspruch genommen werden, für die Flächen an anderer zentraler Stelle zur Verfügung stehen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern für den täglichen Bedarf soll vornehmlich durch die zentralen Versorgungsbereiche wie z.B. der nahegelegenen Innenstadt Kappeln gewährleistet werden. Bei Ansiedlung von typischen Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet bestünde die Gefahr von Leerständen dort bestehender Einzelhandelsflächen und einer Verödung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches. Die Festsetzung dient somit auch dem Schutz bestehender Zentren entsprechend der Zielsetzung der Landesplanung.

Aus diesem Grunde ist Einzelhandel im Gewerbegebiet nicht allgemein zulässig. Ein kategorischer Ausschluss von Einzelhandel würde jedoch ein Übermaß darstellen. Es gibt Betriebe, bei denen der Einzelhandel bzw. der Verkauf von Gütern an den Endverbraucher nur einen untergeordneten Teil der betrieblichen Wertschöpfung ausmacht und die aufgrund der anderen Betriebsvorgänge zwingend auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind. Sie weisen meistens auch dann, wenn größere Verkaufsflächen erreicht werden sollten, nicht die Eigenschaften auf, die eine Sondergebietsausweisung erforderlich werden lassen, da sie aufgrund ihrer Atypik in der Regel nicht die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Folgewirkungen mit sich bringen.

Daher kann im Gewerbegebiet bestimmter Einzelhandel als Ausnahme zugelassen werden. Eine Einzelhandelsnutzung ist unter anderem zulässig, sofern es sich um Verkaufsstellen von Großhandels-, Handwerksbetrieben und anderen produzierenden Gewerbebetrieben handelt und diese in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen. Die genannten Bedingungen würden zum Beispiel von einem Steinmetzbetrieb, der Grabsteine auch an Endverbraucher verkauft oder einem Betrieb für Holzzeugnisse, der auch einige auf Vorrat produzierte Produkte verkaufen möchte, erfüllt. Auch der Verkauf von nicht selbst produzierten oder selbst bearbeiteten Waren ist in dem Maße von der Festsetzung noch gedeckt, dass die Ware dem Zweck des produzierten Produkts dienlich ist im Sinne von Zubehör-Produkten wie z.B. technische Schiffsausrüstung bei Bootsbauern oder Holzpflegeprodukten in dem Betrieb für Holzzeugnisse. Auch hierfür gilt, dass der Ermessensspielraum für eine Ausnahmegenehmigung dahingehend beschränkt ist, dass wie oben bereits erwähnt der Verkauf dieser Waren an Endverbraucher nur einen untergeordneten Teil der betrieblichen Wertschöpfung ausmachen darf.

- e.) Eigenständige Tankstellen

Ebenfalls werden die sonst gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen eigenständigen Tankstellen ausgeschlossen. Der oftmals von eigenständigen Tankstellen (zur Betankung von privaten Fahrzeugen + Verkaufsshop) induzierte Verkehr und die damit verbundenen Lärm- und Schadstoffbelastungen sowie die oft sehr langen Betriebszeiten von teilweise 24-Stunden am Tag, stehen mit der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 83 nicht im Einklang. Aufgrund des häufig üblichen 24-Stunden-Betriebs gehen von diesen Tankstellen zudem insbesondere in den Abend- und Nachtstunden Lichtemissionen in Folge des Kunden- und Lieferverkehrs aus, denen durch den Ausschluss dieser Nutzung vorgebeugt wird. Darüber hinaus würde das Ortsbild deutlich entwertet werden.

Der Ausschluss von eigenständigen Tankstellen ist vertretbar, weil sich in etwa 500 m Entfernung vom Plangebiet an der Eckernförder Straße bereits eine Tankstelle befindet, die von der B 203 in kurzer Zeit erreichbar ist. Eine diesbezügliche Versorgung der Bevölkerung ist somit gewährleistet.

Der Ausschluss von Tankstellen beinhaltet dabei jedoch nicht **Ladestationen für Elektrofahrzeuge**. Gemäß einer Entscheidung des VG Leipzig werden vom Begriff der Tankstelle Ladestationen für Elektrofahrzeuge nicht erfasst, weil er nur solche Verkaufsstellen umfasst, in denen flüssige, gasförmige oder feste Kraftstoffe zum Betrieb von Kraftfahrzeugen mit Verbrennungsmotoren abgegeben werden. Diese „Stromtankstellen“ sind im Plangebiet aufgrund und im Sinne des Klimaschutzes durchaus erwünscht bzw. sollen daher zukünftig ermöglicht werden. Auch das Betanken mit **regenerativen Energien** (wie z.B. Wasserstoff und Bio-LNG) an unbemannten Servicestationen soll für gewerbliche Fahrzeuge zukünftig möglich sein. Entsprechend wurde die Ausnahmeregelung von dem Begriff der eigenständigen Tankstelle formuliert.

Klarstellend wird hier darauf hingewiesen, dass der Begriff der eigenständigen Tankstellen nicht **Betriebstankstellen** auf den privaten Grundstücksflächen umfasst. Auch dies soll grundsätzlich im Plangebiet ermöglicht werden, da durch die Nutzung (Betanken der eigenen gewerblichen Fahrzeuge), keine zusätzlichen Belastungen entstehen.

- f.) Vergnügungsstätten und g.) Bordelle und bordellartige Betriebe, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

Mit dem Ausschluss der gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, zum Beispiel Spielhallen, Wettbüros, von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sollen städtebauliche Fehlentwicklungen, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergehen, verhindert werden. Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplans ist es, Gewerbeflächen für solche Gewerbebetriebe zu sichern, die aufgrund ihres Flächenanspruchs oder ihrer Emissionen auch auf derartige Flächen angewiesen sind. Mit der Festsetzung soll einer Zweckentfremdung des Gewerbegebiets durch Vergnügungsstätten vorgebeugt werden. Durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten (zum Beispiel Spielhallen oder Wettbüros) lassen sich in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe

Gewinnmargen realisieren, so dass im Vergleich zu anderen Gewerbegebietsnutzungen auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung oder Nichtansiedlung der gewünschten Gewerbegebietsnutzungen und letztlich zu einer Abwertung eines Gemeindeteils führen. Hierdurch kann die gewünschte städtebauliche und arbeitsmarktbezogene Funktion sowie der gewünschte Charakter eines Gebietes (auch außerhalb des Geltungsbereichs) gefährdet werden.

Vergnügungsstätten sind nicht auf typische Gewerbegebietsstandorte angewiesen, sondern in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Misch- und Kerngebieten allgemein oder als Ausnahme zulässig.

Die ausgeschlossenen Betriebe wirken zudem in der stadtgestalterisch bedeutsamen Erdgeschosszone negativ, da sie in der Regel keine Schaufenstergestaltung aufweisen, zugleich aber durch aggressive Werbung durch Leuchtreklame Kunden anzuwerben versuchen. Da für diese auf Publikumsverkehr angewiesenen Nutzungen bevorzugt visuell wahrnehmbare Lagen in Frage kommen, hätte deren Ansiedlung nachteilige Folgen für das Ortsbild.

Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist im Plangebiet aufgrund der gut erschlossenen in Bundesstraßennähe und damit für entsprechende Betriebe attraktiven Lage verstärkt gegeben.

- h.) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind

Aufgrund des bestehenden Bedarfs an Gewerbeflächen, der Lage des Plangebietes sowie seiner Interkommunalität in einem Zweckverband von elf Kommunen soll der gesamte Geltungsbereich nach den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Kappeln ausschließlich für gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden. Vor diesem Hintergrund wird von der Möglichkeit des Ausschlusses von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, Gebrauch gemacht. Zudem gelten aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen auch für Betriebsleiterwohnungen bestimmte Grenzwerte. Die Einhaltung dieser Werte würde zu ungewollten Einschränkungen für den Immissionen verursachenden Betrieb führen. Um diese Konflikte und Beeinträchtigungen zu verhindern und das angestrebte Nutzungsziel „Gewerbegebiet“ zu wahren, sind sämtliche Wohnnutzungen ausgeschlossen.

In Bezug auf Werbeanlagen ist festgesetzt, dass diese ausschließlich an der Stätte der Leistungserbringung zulässig sind oder in einem Bezug zu den Leistungen eines innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Betriebes stehen müssen. Textlich wird daher folgende Festsetzung getroffen:

„Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die in einem Bezug zu den Leistungen eines auf dem Grundstück oder eines innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Betriebes stehen.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.2).

Durch die Beschränkung der Anbringung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung selbst bzw. die Reglementierung auf innerhalb des Plangebietes vorhandene Betriebe soll sichergestellt werden, dass die Umsetzung eines Werbekonzepts, das durch ein gehäuftes Anbringen von zu vielen Werbeanlagen ggf. negative gestalterische und damit ortsbildschädliche

Auswirkungen entfalten kann, unterbunden wird. Zugleich wird durch die Festsetzung aber auch sichergestellt, dass jeder gewerbliche Nutzer die Möglichkeit hat, für seinen Betrieb zu werben. Darüber hinaus werden gestalterische Mindeststandards für Werbeanlagen in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. (Siehe hierzu Kap. 6.10.1 Werbeanlagen der Begründung.)

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Gebäudehöhe über Fahrbahnoberkante der zu erschließenden Straße, jeweils als Höchstmaß, bestimmt.

6.3.1 Grundflächenzahl

Die als Höchstmaß bestimmte GRZ wird für das Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ ermöglicht einerseits, das geplante Baukonzept unter der Berücksichtigung der Versiegelung des Grundstücks durch Haupt- und Nebengebäude sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten umzusetzen, sichert andererseits aber auch einen gebietstypischen Anteil an Grünflächen - auch über das geplante Vorhaben hinaus. Damit wird der gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete vorgegebenen Regellobergrenze entsprochen und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksflächen bei gleichzeitig wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit des Plangebiets erzielt.

Somit ist eine 80%ige Versiegelung der Grundstücke möglich. Darin inbegriffen sind jedoch bereits jegliche Nebenanlagen und versiegelte Freiflächen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl soll jedoch nicht ermöglicht werden, um ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen sowie einen gebietstypischen Anteil an möglichst attraktiven Grünflächen in dem insgesamt stark versiegelten Gebiet sicherstellen zu können. Zudem gilt es Mindestabstände zu den gebietseinrahmenden Knicks einzuhalten, die eine weitere Überbauung der Grundstücke, v.a. in den rückwärtigen Bereichen, nicht zulassen würden.

6.3.2 Gebäudehöhen

Die Kubatur der Gebäude wird im Bebauungsplan nicht durch die Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse, sondern durch die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe über der das Gebiet erschließenden Planstraße geregelt. Bei Gewerbebauten ist die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse zur Steuerung der Gebäudehöhe nicht zielführend. Beispielsweise könnte ein zu einem Betrieb gehörendes Hochregallager formal eingeschossig sein, aber eine für das Ortsbild unverträglich hohe Gebäudehöhe aufweisen. Um derartige Fallgestaltungen auszuschließen, wird für das gesamte Gewerbegebiet eine als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe (GH) über Fahrbahnoberkante festgesetzt.

Die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe wird im Gewerbegebiet nicht einheitlich, sondern differenziert festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird mittels der Planstraße in einen äußeren Ring (GE₁) und einen inneren Ring (GE₂) unterteilt. Die festgesetzte **Gebäudehöhe** des äußeren

Rings/ Teilgebietes wird auf eine Höhe von 13 m über Fahrbahnoberkante begrenzt, was bei einem reinen Bürogebäude etwa vier Geschosse ermöglichen würde. Für den inneren Ring/ das innere Teilgebiet ist die maximale Gebäudehöhe auf 16 m über Fahrbahnoberkante begrenzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen die planungsrechtliche Realisierung von baulichen Anlagen mit in Gewerbegebieten üblichen Höhen und grenzen sich gleichzeitig zu dem westlich der B 203 angrenzenden kleinteiligeren Gewerbegebiet mit seinen zulässigen 2 Vollgeschossen ab bzw. ermöglichen es hier auch größeren Betrieben, die eine höhere Gebäudehöhe benötigen, sich in Kappeln anzusiedeln.

Die festgesetzte Gebäudehöhe des äußeren Rings (GE₁) mit seinen 13 m über Planstraße ermöglichen zusammen mit dem angrenzenden Gewerbegebiet westlich der B 203 die Ausbildung einer wahrnehmbaren neuen städtebaulichen Kante. Zusammen mit den zu erhaltenen Knickstrukturen südlich des Plangebiets bzw. mit dem ca. 12 m breiten geplanten Grünzug entlang der B 203 (siehe hierzu Kap.6.7.1 Öffentliche Grünflächen) wird so aus Süden kommend der Stadteingang attraktiv ausgestaltet und neu definiert. Aufgrund der möglichen Grundstückstiefen des äußeren Rings (GE₁) sind die zusätzlichen 3 m Gebäudehöhen des inneren Rings (GE₂) von der Bundesstraße bzw. Ostseestraße aus dabei kaum wahrnehmbar.

Um eine exakte Festsetzungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu gewährleisten, wurde eine Höhenvermessung des Plangebietes durchgeführt. Auf dieser Grundlage und aufgrund des variierenden Geländeverlaufs sind Aufschüttungen und Abtragungen vorgesehen und die Errichtung einer Ringerschließung (Planstraße) geplant. Für die Einhaltung der Gebäudehöhen wird daher die Fahrbahnoberkante der Planstraße als Bezugspunkt definiert. Im Bebauungsplan wird entsprechend die folgende Festsetzung getroffen:

„Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist die Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.“

(vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Dachfläche begrenzt und im Rahmen der Bauleitplanung gesichert. Im Zuge der Ausführungsplanung können jedoch noch Dachaufbauten, Zu- und Abluftanlagen etc. für die Haustechnik notwendig werden. Den Betrieben soll jedoch bei der Planung der für die Betriebe notwendigen technischen Anlagen ein ausreichender Spielraum eingeräumt und gleichzeitig sichergestellt werden, dass die Aufbauten auf dem Dach keine übermäßigen negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gebiets sowie das Landschaftsbild als auch für den Stadteingang entfalten. Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen müssen jedoch die Ableitpunkte der Be- und Entlüftung mindestens drei Meter über dem Gebäude angebracht werden. Als Ausnahme von den vorgenannten Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 31 BauGB wird ferner folgende Festsetzung getroffen:

„Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch betriebsbedingte Technikaufbauten und technische Anlagen (zum Beispiel Dachaufbauten, Zu- und Abluftanlagen, Antennenanlagen) um bis zu 3,0 m auf höchstens 20% der Gebäudefläche zulässig. Von der vorgenannten Begrenzung auf höchstens 20% der Gebäudefläche bleiben solartechnische Anlagen (Photovoltaik- sowie Solarthermie-Anlagen) unberührt.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.2).

6.3.3 Bauweise

In Bezug auf die Bauweise erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, wonach bei offener Bauweise Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Gebäudelängen von über 50 m sind vor allem für die Einrichtung von wirtschaftlichen Betriebsabläufen im verarbeitenden Gewerbe wichtig und in Gewerbegebieten sowohl üblich als auch städtebaulich verträglich. Textlich wird daher folgende Festsetzung getroffen:

„In den Gewerbegebieten gilt die abweichende Bauweise [a], nach der bei offener Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.1).

6.3.4 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Die Gewerbegebiete sind jeweils fast vollflächig als überbaubare Fläche ausgewiesen, da sich Einschränkungen der Bebaubarkeit nur an wenigen Stellen städtebaulich rechtfertigen lassen und ein größtmöglicher Spielraum für die Realisierung von Gewerbebetrieben, die üblicherweise mit großflächigen Bauten einhergehen, ermöglicht werden soll.

Die festgesetzten Baugrenzen halten mit mindestens sieben Metern Abstand zu den anzulegenden Knickschutzstreifen und 10 m zu den anzulegenden Knicks einen ausreichenden Abstand für den dauerhaften Erhalt anzulegender Knicks/ Redder. Im Inneren des Plangebiets sind die Baugrenzen entlang der umlaufenden Erschließungsstraße mit 5 Metern bzw. entlang der zentralen Grünfläche und der inneren Grünzüge mit 3 Metern von den Grenzen der jeweils festgesetzten Gewerbegebietsflächen abgerückt, um ein möglichst großzügiges Baufeld mit einheitlichem Erscheinungsbild zur Straßenfront zu ermöglichen und gleichzeitig für die Erschließungsstraßen und öffentlichen Grünflächen eine gewisse Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

Um ferner ein städtebaulich einheitliches Straßenbild realisieren zu können, in dem die baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen von der Straßenverkehrsfläche abgerückt sind und sich begrünte bzw. möglichst ansprechend gestaltete Vorzonen ausbilden lassen, wird die Realisierung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen mit der folgenden textlichen Festsetzung auf die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt:

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die Gebäude sind, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig. Offene Stellplätze, notwendige Zuwegungen und Zufahrten sowie Einfriedungen sind zulässig.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.2).

6.4 Straßenverkehrsflächen

6.4.1 Verkehrliche Erschließung und Fußwegeverbindungen

Um die zu erwartenden Verkehre (Mitarbeiter-, Besucher- und Anlieferungsverkehr) leistungsfähig abwickeln zu können, ist für die Erschließung des Plangebietes eine Einmündung von der westlich des Plangebiets gelegenen B 203 erforderlich sowie eine zusätzliche ringförmig angelegte Erschließungsstraße (Planstraße). Die Fahrbahn (inkl. Seiten-/ Sicherheitsstreifen/

Besucherparkplätze und Entwässerungsmulde) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Für die Einmündung der Planstraße auf die *Bundesstraße* ist aus Gründen der Verkehrssicherheit an der freien Strecke eine Linksabbiegespur erforderlich. Die dafür notwendige Fläche der Aufweitung der B 203 wird entsprechend ihrer Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ebenfalls als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Die geplante Straßenbreite im Plangebiet beträgt 7,50 m. Im Zufahrtsbereich schließt südlich an die Fahrbahn eine 3 m breite Busspur zur Unterbringung einer Bushaltestelle sowie beidseitig ein Gehweg ($b = 2,50$) an. Die Erschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt mittels einer Ringstraße. Die erforderliche Fahrbahnbreite der Ringstraße beträgt hierfür ebenfalls 7,50 m. Entlang der Ringstraße verläuft zudem auf der Außenseite einseitig ein Gehweg ($b = 2,50$ m), im Innenbereich der Ringstraße sind vereinzelt Parkstreifen und Bauminselformen angeordnet. Die Breite der Parkstreifen beträgt 3,0 m. Die vorgenannten erforderlichen Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ebenfalls als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Aufgrund der weiten Entfernung zu den bestehenden Bushaltestellen in der Eckernförder Straße und mangelnder Quermöglichkeiten entlang der B 203 ist aktuell eine fußläufige Verbindung aus dem Plangebiet über die B 203 nicht gegeben ist.

Nach Abstimmung mit der Verkehrsbehörde/ dem LBV-SH bestehen starke Bedenken gegen einen Fußgängerübergang im Kreuzungsbereich *Bundesstraße B 203 / Ostseestraße* (u.a. Erfordernis einer hochkomplexen, auf die Schleibrücke abgestimmte Ampelschaltung entlang der Bundesstraße, Beeinflussung des Verkehrsflusses etc.). Da sich zudem in diesem Bereich entlang der B 203 kein Fuß- und Radweg befindet, soll das Gewerbegebiet im Bereich der *Ostseestraße* über das nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück 24, Flur 4, Gemarkung Loitmark für Fußgänger und Radfahrer **fußläufig** über eine bereits in Teilen bestehende Zuwegung (ehem. Wirtschaftsweg) erschlossen werden. Dadurch kann auch weiterhin eine sichere Zugänglichkeit zum Plangebiet gewährleistet werden. Diese Wegeverbindung verläuft innerhalb der dort festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ und knüpft an die **innere Durchwegung** des Gewerbegebiets an, welche unabhängig vom motorisierten Verkehr geführt wird (vgl. hierzu Kap. 6.7.1 Öffentliche Grünflächen).

Zudem ist es vorgesehen, im Plangebietseingang eine **zusätzliche Bushaltestelle** zu schaffen, welche vom zuständigen Verkehrsbetrieb angefahren wird. Für die planungsrechtliche Sicherung ist an der Stelle die Aufweitung der Planstraße erforderlich. Die erweiterte Ausgestaltung der Haltestelle erfolgt dann im Rahmen der weitergehenden Erschließungsplanung.

6.5 Flächen für die Wasserwirtschaft

Zur Sicherstellung der Grundstücksentwässerung wird im Bebauungsplan eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, innerhalb derer ein ausreichend bemessenes Regenrückhaltebecken sowie ein Unterhaltungsweg als 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.

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Oberflächenentwässerung sieht der Bebauungsplan eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses vor, innerhalb derer ein ausreichend bemessenes **Regenrückhaltebecken** (RRB) inklusive Unterhaltungsweg angelegt werden soll (siehe Kap. 6.5 bzw. 7.2.1 der Begründung). Im geplanten Regenrückhaltebecken erfolgt eine Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers sowie eine gedrosselte **Ableitung des Niederschlagswassers** in das bestehende Kanalnetz der westlich vom Plangebiet gelegenen *Bernard-Liening-Straße*. Für den Anschluss an die bestehende Kanalisation muss neben der *Bundesstraße B 203* zusätzlich ein Privatgrundstück im westlich angrenzenden Gewerbegebiet durchquert werden.

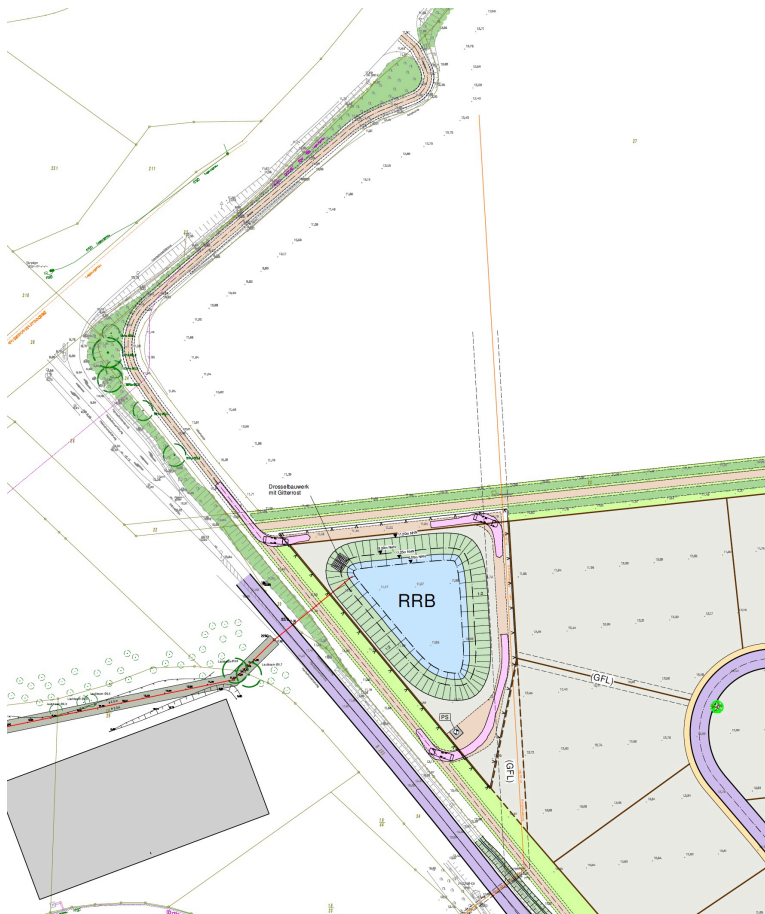


Abbildung 4: Konzept Entwässerung/ Erschließung/ GFL-Rechte westliches Plangebiet

Um die **Ableitung des Regen- sowie des Schmutzwassers von der Ringstraße** bei einer möglichen Grundstücksteilung des Gewerbegebietes zum Regenrückhaltebecken dauerhaft zu gewährleisten, wird ein 5 m breites Leitungsrecht östlich des RRB (von der Planstraße in Richtung RRB) zugunsten des Ver- und Entsorgungsunternehmens getroffen. Zudem wird, um auch die Ableitung des Regen- und ggf. auch des Schmutzwassers (s.u.) dauerhaft in das bestehende Kanalnetz der westlich der B 203 liegenden *Bernard-Liening-Straße* zu

ermöglichen, ein weiteres Leitungsrecht (westlich des RRB) in der Planzeichnung zum Bebauungsplan getroffen und ergänzend folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Die festgesetzten Leitungsrechte (L 1) umfassen die Befugnis des Ver- und Entsorgungsunternehmens unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Begünstigte sind die Ver- und Entsorgungsunternehmen des Plangebietes“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.1.)

Die Zuwegung zum RRB für Wartungsfahrzeuge erfolgt über die nördliche Anbindung von der Ostseestraße kommend.

Für die **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.

Ferner verläuft innerhalb des westlichen Plangebietes eine **Gasdruckleitung** der SH Netz AG sowie eine **Abwasserdruckrohrleitung** der Schleswig Abwasser GmbH. Zur Gewährleistung der Bewirtschaftung und Unterhaltung der Leitungen wird entsprechend ein 10 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) zugunsten der SH Netz AG sowie der Schleswig Abwasser GmbH im Bebauungsplanplan zeichnerisch und textlich getroffen:

„Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung und Bewirtschaftung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Begünstigte sind die SH Netz AG sowie die Schleswig Abwasser GmbH.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.2.)

Darüber hinaus soll weiterhin die Nutzung und **Bewirtschaftung des nördlich des Plangebietes gelegenen Flurstücks 27 (Flur 4, Gemarkung Kopperby)** ermöglicht werden. Hierfür ist es erforderlich, dass die Fläche weiterhin über die *Ostseestraße* aus angefahren werden kann. Entsprechend wird ein etwa 7,2 m breites Fahrrecht zugunsten des Landwirtes bzw. Pächters festgesetzt, welches über eine kurze Strecke über die festgesetzten öffentlichen Grünflächen verläuft. Gleichzeitig soll damit verhindert werden, dass die Zufahrt zur Nutzung und Bewirtschaftung der Fläche über das restliche Plangebiet erfolgt bzw. entsprechend breite Trassen dafür freigehalten werden müssen. Die landwirtschaftliche Zufahrt erfolgt bereits jetzt über diesen Zugang. Zur Konkretisierung des Fahrrechts trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

„Das festgesetzte Fahrrecht (F 3) umfasst die Befugnis, die zu bewirtschaftenden landwirtschaftlichen Flächen des Flurstück 27, Flur 4, Gemarkung Kopperby über die Ostseestraße anzufahren. Begünstigter ist der Eigentümer des Flurstücks bzw. Pächter des vorgenannten Flurstücks. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Fahrrecht können zugelassen werden.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.3.)

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

6.7.1 Öffentliche Grünflächen

Im Rahmen des Konzepts für die innere Erschließung wurde ein grünes Fuß-/ Radwegenetz entwickelt, das eine Durchwegung des Gewerbegebiets unabhängig vom motorisierten Verkehr und mit zum Teil kürzeren Wegestrecken ermöglicht. Die Wege haben Anschluss an den geplanten randlichen Spazierweg, sodass der Anreiz für den Aufenthalt im Arbeitsumfeld gestärkt wird. Zudem ist im Zentrum des Gewerbegebietes, d. h. im Schnittpunkt der Grünzüge, eine etwa 1.500 qm große zentrale Grünfläche („Grüne Mitte“) vorgesehen, welche die Mitarbeiter*innen mit unterschiedlichen Angeboten zum Verweilen in Pausenzeiten einladen soll. Entsprechend ihrer Nutzung werden die vorgenannten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ bzw. mit der Zweckbestimmung Parkanlage „Grüne Mitte“** festgesetzt.

Da die „Grüne Mitte“ einen wichtigen Bestandteil der Aufenthaltsqualität des Plangebietes darstellt, soll dieser Treffpunkt bereits mit dem ersten Bauabschnitt hergestellt werden.

Textlich werden daher folgende Festsetzungen getroffen:

„Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ sind als Wegeverbindung und extensive Wiesenflächen mit Baumreihen zu entwickeln.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1).

„Die Grünflächen sind im Zusammenhang mit dem 1. Bauabschnitt vollständig herzustellen.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.2).

Da sich entlang der B 203 aktuell kein Fuß- und Radweg befindet und gegen einen Fußgängerübergang im Kreuzungsbereich Bundesstraße B 203 / Ostseestraße von Seiten des Verkehrsbehörde/ dem LBV-SH starke Bedenken bestehen, soll das Gewerbegebiet im Bereich der Ostseestraße über das nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück 24, Flur 4, Gemarkung Loitmark für Fußgänger und Radfahrer fußläufig erschlossen werden. Dadurch kann eine sichere Zugänglichkeit zum Plangebiet gewährleistet werden. Diese Wegeverbindung wurde bereits im Rahmen der Realisierung der im Planfeststellungsbeschluss von 1996 innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen entlang der B203 geplant und soll im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes hergestellt werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird diese Verbindung daher im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ festgesetzt und knüpft an die **innere Durchwegung** des Gewerbegebiets an, welche unabhängig vom motorisierten Verkehr geführt wird.

6.7.2 Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote

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. Bereits für den 1. BA ist sicherzustellen, dass eine akzeptable Einbindung erreicht werden kann.

Das Grünordnungs- und Freiraumkonzept sieht folgende Ausbildung des Siedlungsrandes vor:

Bereich: Siedlungsrand nach Norden und Osten:

Anlage eines Doppelknicks (Redder) auf öffentlichem Grund mit dazwischenliegendem öffentlichem Fußweg und vorgelagertem Knickschutzstreifen.

Mit der frühzeitigen Anlage von landschaftstypischen Gehölzstrukturen wird das Landschaftsbild von Beginn an neugestaltet und die in die freie Landschaft vorrückende Bebauung bei gleichzeitiger Gehölzentwicklung eingebunden. Auch langfristig ist der Sichtschutz gegenüber dem Baugebiet gewährleistet, da das turnusgemäße Knicken der Knicks alternierend durchgeführt werden kann. Die doppelte randliche Einbindung trägt auch der „bewegten“ Landschaft Rechnung.

Die bandartige Grünstruktur erfüllt klimaökologische Ausgleichswirkungen am Rand der hochversiegelten Gewerbeflächen und schafft Habitatstrukturen für Arten und Lebensgemeinschaften im Verbund mit den Knickstrukturen in der südlichen Nachbarschaft.

Aus der Sicht des Bodenschutzes stellt die Verwendung des bei der Erschließung des Gewerbegebietes anfallenden Bodenmaterials für das Aufsetzen der Knickwälle eine nachhaltige Lösung für das Bodenmanagement und zur Minimierung von „Bodentourismus“ dar. Auch dieser Aspekt unterstreicht das Ziel, die Knicks – obwohl am Rand des 2. BA gelegen – bereits mit Erschließungsbeginn des 1. BA herzustellen.

Siedlungsrand nach Süden:

Einzig am Südrand des Plangebietes ist ein (grenzübergreifender) Knick vorhanden. Dieser ist allerdings in schlechtem Zustand und muss zur Erfüllung einbindender Funktionen durch Nachpflanzungen aufgewertet werden. Das Profil am Südrand sieht eine Fortführung der umlaufenden Grünzone vor, hier aber nicht mit einem Doppelknick, sondern mit einem öffentlichen Fußweg entlang des vorhandenen Knicks und einer Baumreihe. Die positiven Wirkungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind insofern wie oben beschrieben.

Siedlungsrand nach Westen:

Im Westen entsteht infolge des anbaufreien Streifens zur *Bundesstraße* ein Grünstreifen. Dieser ermöglicht die Anlage von lockeren zweifachen Baumreihen. Damit wird eine Einbindung zum öffentlichen Verkehrsraum geschaffen, der in diesem Abschnitt überwiegend gehölzfrei ist. Gleichzeitig ermöglichen die Baumpflanzungen Durchblicke und damit den Anspruch der Gewerbetreibenden in erster Reihe, von der *Bundesstraße* gesehen zu werden.

Angesichts der zu erwartenden ausgedehnten Bauflächen wird ein **Mindestgrüngerüst** durch Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den Grundstücken vorgegeben:

Im Hinblick auf die gewählten (sparsamen) Straßenprofile sind durchgängige Baumreihen entlang der Verkehrsflächen auf öffentlichem Grund nicht möglich. Lediglich im Zusammenhang mit den öffentlichen Parkstreifen sollten Baumpflanzungen – jeweils am Anfang und am Ende sowie zur Markierung der querenden Grünverbindungen – vorgesehen werden.

Um dennoch eine Gestaltung des Straßenraums zu erzielen, wird im Freiraumkonzept die Anpflanzung von Bäumen entlang der vorderen privaten Grundstücksgrenzen, d.h. in den Vorgartenzonen, vorgeschlagen (z.B. je 20 m Grundstücksfront). Diese Baumpflanzungen haben neben ihren gliedernden und gestalterischen Wirkungen positive kleinklimatische Funktionen und schaffen ein Mindestgründerüst an Grünvolumen auf den ansonsten nutzungsbedingt stark überbauten und versiegelten Flächen.

Die beschriebenen Maßnahmen werden durch folgende Festsetzungen gesichert und qualifiziert:

Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

„Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.“

Die Festsetzung sichert insbesondere die Überhälter im südlichen Knick sowie entlang der landwirtschaftlichen Zufahrt von der Ostseestraße.

„Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.1- 6.2).

Mit der Nachpflanzverpflichtung sollen die Funktionen der Gehölzbestände dauerhaft gesichert werden.

Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auch für die neu geschaffenen Gehölzbestände wird mit der Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen sichergestellt, dass die vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf Dauer eintreten.

„Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind der Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.1)

Mit der nachfolgenden Festsetzung soll verhindert werden, dass insbesondere gepflanzte Bäume auf den Privatgrundstücken durch rigorosen Rückschnitt in ihrer gestalterischen und ökologischen Wirkung eingeschränkt werden:

„Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.2)

Die Durchgrünung des Gewerbegebietes, insbesondere entlang der öffentlichen Räume, wird durch folgende Festsetzung gesichert; dabei kann auf die jeweiligen Grundstückszufahrten Rücksicht genommen werden, sofern die rechnerische Anzahl von Bäumen eingehalten wird:

„An den der Planstraße (und den Freihaltetrassen/ Grünflächen) zugewandten Grundstücksgrenzen ist je angefangene 20 m Grundstückslänge ein Baum zu pflanzen.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.3)

Damit wird ein grün gerahmter Straßenraum geschaffen. Die Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) werden standörtlich festgesetzt.

Auch für die weiteren für die Eingrünung bzw. Abschirmung des Plangebiets vorgesehenen Baumpflanzungen auf öffentlichem Grund, d.h. in den Grünzügen sowie in den südlichen und westlichen Maßnahmenflächen, wird das Mindestmaß festgesetzt:

„In den Grünzügen ist je angefangene 15 m Länge ein Baum zu pflanzen.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.4)

„In den festgesetzten Flächen mit der Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine einfache Baumreihe (Südrand) bzw. eine doppelte Baumreihe (entlang der Bundestraße) zu pflanzen.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.5)

Weitere Anpflanzungsgebote für Bäume betreffen Stellplatzanlagen auf den Gewerbegrundstücken:

„Auf ebenerdigen, nicht überdachten Pkw-Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.6)

Damit für die Baumpflanzungen ausreichende und dauerhafte Wuchs- und Standortbedingungen erhalten, werden die Voraussetzungen hierzu über folgende Festsetzung geschaffen:

„Für festgesetzte anzupflanzende Bäume sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.7)

Zur Gestaltung des Ortsbildes und zu weitergehenden Anreicherung des Gebietes mit Grünstrukturen werden Vorgaben zur Einfriedung der Gewerbegrundstücke gemacht. Damit sollen rein bauliche Lösungen in Benachbarung zu den Grünflächen und Maßnahmenflächen ausgeschlossen werden:

„Einfriedigungen zur Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen gegenüber den Maßnahmenflächen und öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, in die Drahtzäune grundstücksseitig integriert sein können, zulässig. Lamellen- und Flechtzäune sind nicht zulässig.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.8)

Für die neu anzulegenden Knicks werden der Wallaufbau und die Art der Bepflanzung definiert, so dass sichergestellt wird, dass landschaftstypische Strukturen entstehen:

„Die neu anzulegenden Knicks sind wie folgt herzustellen:

Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 bis 1,50 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen.

„Die Wallkrone ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m zu bepflanzen. Alle 30-50 m ist ein Überhälter zu pflanzen.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.9)

Abweichend von dem Ziel, am nördlichen und östlichen Rand einen Redder anzulegen, kann abschnittsweise in begrenztem Maß auch eine Baumreihe angelegt werden. Damit sollen vom äußeren Wanderweg Ausblicke in die umgebende Landschaft ermöglicht werden, die bei durchgängigem Redder so nicht möglich sind.

„Der äußere Knick kann alternativ auf bis zu 20 % der Länge als Baumreihe auf einem Wiesenstreifen angelegt werden“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.10)

Mit den Knickschutzstreifen zwischen den neu angelegten inneren Knicks und den Gewerbegrundstücken sollen weitere naturnahe Lebensräume für die heimische Pflanzen- und Tierwelt geschaffen werden. Als Voraussetzung dazu wird festgesetzt:

„Die Knickschutzstreifen sind als Wildkrautsäume zu entwickeln und einmal jährlich in der zweiten Jahreshälfte zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.11)

Damit die im Plangebiet festgesetzten Anpflanzungen ihre ökologischen und gestalterischen Funktionen möglichst kurzfristig und dann dauerhaft erfüllen können, werden Mindestanforderungen festgesetzt:

Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden (Arten: siehe Pflanzenliste):

a) Anpflanzung von Bäumen

standortgerechte und klimaangepasste, mittelkronige Laubbaumarten in verschiedenen Wuchsformen

standörtlich festgesetzte Bäume und Bäume entlang der vorderen Grundstücksgrenzen:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang

b) Bäume in öffentlichen Grünflächen:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang

Bepflanzung von Knicks

standortgerechte, heimische Laubholzarten

Überhälter: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang

sonstige Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, 100/125 cm

Straucharten: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm

c) Hecken

Buche, Hainbuche, Weißdorn, Liguster

Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm

3-4 Pflanzen pro lfm (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.12)

Weitere Begrünungsmaßnahmen betreffen die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden. In den festgesetzten Teilbereichen GE₁ ist eine Dachbegrünung für die Hauptgebäude vorgeschrieben, wohingegen in den anderen Baufeldern (GE₂) eine Dachbegrünung freiwillig ist. Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich Dachflächen weniger aufheizen. Außerdem binden sie Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Anlagen zur Oberflächenentwässerung. Sie bilden außerdem einen vom Menschen nicht gestörten Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Als Voraussetzung für eine dauerhaft funktionierende und wirksame Dachbegrünung werden Mindestanforderungen festgesetzt.

„In den Gewerbegebieten GE₁ sind die Dachflächen der Gebäude mit einer mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Aufbauten dienen. Der Anteil der Ausnahmefläche darf 20 % der jeweiligen Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Der ergänzende Einsatz von Photovoltaikanlagen bleibt davon unberührt.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.13)

Die Vorschrift für die Begrünung von Dachflächen erstreckt sich auch auf Nebenanlagen und gilt hier für das gesamte Plangebiet:

„Im gesamten Geltungsbereich sind Dächer von Nebenanlagen mit Flachdach- oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung extensiv zu begrünen.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.14)

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen der randlichen Eingrünung des Gewerbegebiets werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Damit insbesondere die Bodenfunktionen unbeeinträchtigt bleiben und sich die überwiegend dem Naturschutz gewidmeten Flächen gut entwickeln können, sind diese von jeglichem Baubetrieb freizuhalten. Die freizuhaltende 20 m breite Anbauverbotszone entlang der B 203 befindet sich dabei vollständig innerhalb der vorgenannten Maßnahmenflächen. Auf die Festsetzung als Grünfläche, wie im Ursprungsflächennutzungsplan entlang der Bundesstraße wird verzichtet und stattdessen die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wie auch entlang der anderen Randbereiche, gewählt.

Hierzu wird festgesetzt:

„Die Maßnahmenflächen (Knickschutzstreifen) sind mit Erschließungsbeginn während der gesamten Bauzeit mit festen Bauzäunen gemäß der Vorschriften der DIN 18920 zum

Schutz des Bodens abzugrenzen. Ausgenommen ist der Bauzeitraum der Knickaufsetzarbeiten und des Wegebbaus.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.1)

Auch die folgenden Festsetzungen dienen schwerpunktmäßig dem Schutz des Bodenhaushaltes.

Für die Bauflächen gilt:

„Private Zuwegungen, Stellplätze und Hofflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier nicht zulässig.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.2)

Die folgende Festsetzung zur Befestigung der Gehwege in den öffentlichen Flächen soll neben dem Bodenschutz auch dem naturnahen Charakter der Grünzüge dienen:

„Die innerhalb von Grünflächen und Maßnahmenflächen geführten Gehwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Ein befestigter Schlechtwetterstreifen bis zur halben Breite ist zulässig.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.3)

Als Voraussetzung für den Erfolg der zu begrünenden Grundstücksflächen und die Baumpflanzungen wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen:

„Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten und befestigten Flächen wieder herzustellen“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.4)

Im Rahmen des Entwässerungskonzepts werden auch die öffentlichen Grünflächen für den Verbleib des Oberflächenwassers hinzugezogen. Insofern wird festgesetzt:

„In den öffentlichen Grünzügen sind Verdunstungsmulden anzulegen“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.5)

Zur dauerhaften Sicherung der vorhandenen und neu angepflanzten Vegetationsbestände wird festgesetzt:

„Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.6)

6.9 Flächen für Ausgleich und Ersatz

Die großflächigen baulichen Inanspruchnahmen im Plangebiet führen zu umfangreichen Eingriffen in den Boden und in geringem Umfang in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Die Eingriffe können nur zu einem geringen Teil im Plangebiet ausgeglichen werden (Anlage von Knicks, Dachbegrünungen). Der überwiegende Teil des Ausgleichs ist planextern zu erbringen. Auf der Grundlage einer vorläufigen Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurde ein Defizit von ca. 45.400 qm ermittelt, welches auf der Grundlage der endgültigen Entwurfsfassung zu überprüfen ist. Die Stadt Kappeln hat sich bereits um entsprechende Ökokonten bemüht. Daher wird folgende vorläufige Zuordnungsfestsetzung getroffen:

„Den Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

- 20.170 Ökopunkte zum Ökokonto der Stadt Kappeln
- 25.230 Ökopunkte zu Ökokonten der ecodots GmbH“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9)

6.10 Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der exponierten Lage am Ortseingang und damit entlang der *Bundesstraße* werden für bauliche Anlagen und Anlagen der Außenwerbung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBO SH gestalterische Mindeststandards definiert, um so eine gestalterische Einheitlichkeit des Gewerbegebietes mit einem attraktiven straßenbegleitenden Gesamteindruck sowie einen hohen Widererkennungswert zur Förderung eines positiven Ortsbildes zu schaffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung soll eine gewisse Einheitlichkeit und damit ein harmonisches Erscheinungsbild des Gewerbegebietes erreicht werden. Aus diesem Grund sind in den Gewerbegebieten als Dachformen für die Hauptbaukörper ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 20 Grad möglich. Zudem werden für die Dachflächen lediglich die traditionell in Norddeutschland typischen Farben und die Ausführung in nur einer Farbe ermöglicht. Die Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen soll durch die gestalterischen Festsetzungen jedoch nicht verhindert werden. Auch eine ökologisch vorteilhafte Begrünung der Dachflächen der Hauptgebäude ist grundsätzlich zulässig und für das Teilgebiet GE₁ explizit vorgesehen. Dächer von Nebenanlagen mit Flachdach- oder flachgeneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind grundsätzlich extensiv zu begrünen.

Neben den in Kap. 6.7 genannten positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird mit der Begrünung das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen belebt und eine einheitliche Gestaltung angestrebt.

Ferner werden dauerhaft glänzende und stark reflektierende Dachmaterialien sowie eine -eindeckungen der Hauptbaukörper ausgeschlossen, da sie durch ihre glänzenden und reflektierenden Wirkungen die Dachlandschaft beeinträchtigen und Blendwirkungen v.a. für Autofahrer auf der *Bundesstraße* verhindert werden sollen. Die gestalterischen Festsetzungen hierzu lauten wie folgt:

„In den Gewerbegebieten sind als Dachformen für die Hauptbaukörper ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad zulässig.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10.1.)

„Dächer von Nebenanlagen mit Flachdach- oder flachgeneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.14)

„Die Dachflächen der Hauptbaukörper sind in roten, rotbraunen, braunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Materialien und ausschließlich in einer Farbe oder als Dachbegrünung auszuführen. Im gesamten Plangebiet sind dauerhaft glänzende und stark reflektierende Eindeckungsmaterialien als Dacheindeckung unzulässig. Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- sowie Solarthermie-Anlagen) sind davon ausgenommen.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10.2)

Darüber hinaus werden einige wenige gestalterische Festsetzungen auch für die Gestaltung der Außenwandflächen der Hauptgebäude getroffen. Auch diese zielen auf eine Einheitlichkeit und damit ein harmonisches Erscheinungsbild des Gewerbegebietes ab. Aus diesem Grund sind helle Farbtöne für die Gestaltung zu verwenden. Zudem werden auch für die Außenwandflächen spiegelnde und reflektierende Bauteile und -materialien ausgeschlossen, um aus Sicherheitsgründen Blendwirkungen zu verhindern. für größere Hallen sind zudem ab einer Länge von 40 m Fassadengliedernde Elemente vorgesehen. Ziel ist es, so einer gewissen Monotonie in der Fassadengestaltung entgegenzuwirken und damit einen attraktiven baulichen Abschluss zur offenen Landschaft zu schaffen. Die gestalterischen Festsetzungen hierzu lauten wie folgt:

„Die Außenwandflächen der Hauptbaukörper sind in einem hellen Farbton mit einem Remissionswert / Hellbezugswert (HBW) von mindestens 65 herzustellen.

Spiegelnde Fensterverglasungen sowie Bauteile und Materialien, die dauerhaft Licht und Helligkeit reflektieren sowie Spiegelwirkungen erzeugen können, sind unzulässig.

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude mit einer Länge von mehr als 40 m sind durch vertikale bzw. horizontale Architekturelemente zu gliedern. Die Gliederung kann auch durch eine Fassadenbegrünungen erfolgen.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 11.1 bis 11.3)

6.10.1 Werbeanlagen

Neben der Regelung, dass Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistungserbringung zulässig sind bzw. in einem Bezug zu den Leistungen eines innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Betriebes stehen müssen (siehe hierzu Kap. 6.2.2 Ausschluss/ Einschränkungen von Nutzungen der Begründung) trifft der Bebauungsplan folgende gestalterische Festsetzungen als Mindeststandards in Bezug auf Werbeanlagen:

„Anlagen für die Außenwerbung mit himmelwärtsgerichtetem, stark leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Fahnenmasten sind als Werbeanlagen bis zur maximalen Gebäudehöhe (GH) der jeweiligen Baufläche zulässig.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 12.1 und 12.2)

Mit den Festsetzungen sollen gestalterische Mindeststandards zur Förderung eines positiven Ortsbildes und zum Schutz vor verunstaltenden baulichen Werbeanlagen Berücksichtigung finden. Da Werbeanlagen insbesondere das Interesse von potenziellen Kunden auf den zu bewerbenden Betrieb lenken sollen, wird mit ihnen häufig versucht, eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, was bedeutet, dass Werbeanlagen vor allem in Verbindung mit Licht und Fahnen genutzt werden. Um störende Werbeanlagen zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass Werbeanlagen mit himmelwärtsgerichtetem, stark leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht unzulässig sind und Fahnenmasten bis zur maximal zulässigen Gebäude errichtet werden dürfen. Gleichzeitig kann damit eine Beeinflussung der Verkehrsteilnehmer auf der B 203 ausgeschlossen werden, was der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zugutekommt.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung, Abwasser, Abfallbeseitigung, Energie und Telekommunikation

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

Das Plangebiet wird im Nordwesten von einer Abwasser- und einer Gasdruckleitung gekreuzt.

7.2 Oberflächenentwässerung und Abwasserbeseitigung

7.2.1 Niederschlagswasser

Das im Plangebiet 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 die folgenden Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen umgesetzt werden:

- 60 % der Grundstücke erhalten Gründächer
- Private Hofflächen müssen wasserdurchlässig / in Pflasterbauweise hergestellt werden,
- öffentliche Grünflächen werden ausgemuldet (Erhöhung der Verdunstungsrate)
- Teilweise Gestaltung des Straßenbegleitgrüns als Baumrigolen.

Entsprechend werden zum Schutz des naturnahen Wasserhaushalts Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. (Siehe hierzu Kap. 6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.)

7.2.2 Schmutzwasser

Das im Plangebiet 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 Plangebiet 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 Feuerwehruzufahrten 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 bereits Fachuntersuchungen zu den Biotoptypen, eine orientierende Baugrunderkundung, ein Entwässerungskonzept und eine schalltechnische Stellungnahme vor.

8.3 Angaben zum Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum wird i.d.R. durch die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes (Geltungsbereich) 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 und die Nullvariante, deren Auswirkungen im Umweltbericht dargelegt werden.

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 Umweltauswirkungen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung)	weiterer Untersuchungsbedarf / Fragen
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. Eine gewerbliche Nutzung kann 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	erheblich Infolge der Planung kommt es zu einer erheblichen Veränderung der Situation für das Schutzgut Fläche,	vorläufige Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, 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
Flächennutzungsplan (2018) ist der westliche, überwiegende Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche und der östliche Teil als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der im Westen verlaufenden Bundesstraße 203 ist ein breiter Grünstreifen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. In der tatsächlichen Ausgangssituation unterliegen die Flächen vollständig der landwirtschaftlichen Nutzung.	da für die gewerblichen Nutzungen Flächen im Außenbereich erstmalig in Anspruch genommen werden. Auch mit dem absehbar hohen, erforderlichen planexternen Ausgleichsbedarf geht ein Flächenverbrauch einher.		
Schutzgut Boden			
Relief Das Plangebiet ist landschaftstypisch stark reliefiert. Es bestehen Höhenunterschiede von etwa 5-6 m. Bodenaufbau und Versiegelung Bei den Flächen im Plangeltungsbereich handelt es sich um gewachsene Geschiebemergel (tonig-sandige Schluffe und tonige Sande) und damit um naturraumtypische und weit verbreitete Böden. Schutzwürdige Böden liegen nicht vor. Mit Ausnahme der in den Geltungsbereich einbezogenen	erheblich Infolge der Planung kommt es auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da mit der Erschließung und der gewerblichen Bebauung umfangreiche Versiegelungen sowie angesichts des bewegten Reliefs Aufschüttungen und Abgrabungen eintreten. Teilweise wird ein Bodenaustausch erforderlich.	• Orientierende Baugrunderkundung • Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	• Informationen zu Altlasten

Derzeitige Bestands-situation	voraussichtliche Umweltauswirkungen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung)	weiterer Untersuchungsbedarf / Fragen
Straßenflächen sind die Flächen unversiegelt. Altlasten Altlasten sowie Altablagerungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Kampfmittel Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Kampfmittel im Plangebiet bekannt. Die Stadt Kappeln gehört zu den Kommunen mit gekannten Bombenabwurfgebieten.			
Schutzgut Wasser			
Gewässer Fließgewässer sind im Plangebiet mit Ausnahme von straßenbegleitenden Gräben 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	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	• 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 Umweltauswirkungen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung)	weiterer Untersuchungsbedarf / Fragen
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 Hochwasserrisikogebieten. Ein Schutzanspruch besteht durch die Lage in einem Trinkwassergewinnungsgebiet.	erwarten. Von erforderlichen Wasserhaltungen für Stauwasser und ausblutende Drainagen ist auszugehen.		
Schutzgut Klima			
Die klimatische Situation des Plangebietes ist durch die Siedlungsrandlage im Übergang zu dem großräumig unbesiedelten Landschaftsraum geprägt. Die Flächen haben im Gesamtzusammenhang weder eine relevante klimaökologische Ausgleichsfunktion noch wirken sie als Belastungsraum.	erheblich Durch die mit den überbaubaren Flächen und den Verkehrsflächen eintretenden zusätzlichen Versiegelungen in Verbindung mit der großen Ausdehnung des Gebietes werden sich die Flächen zu einem klimaökologischen Belastungsraum mit ungünstigen Bedingungen entwickeln. Erhebliche Auswirkungen auf übergeordnete klimatische Funktionen sind jedoch nicht zu erwarten.	• Abarbeitung im Rahmen des Bebauungsplans und des Grünordnungsplans	• ausreichende Informationen zur Abwägung liegen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig
Schutzgut Luft			
Mögliche Luftbelastungen ergeben sich aus der im Westen benachbarten	gering Infolge der Planung kommt es absehbar zu keiner Veränderung für		• ausreichende Informationen zur Abwägung liegen vor, keine weiteren

Derzeitige Bestands-situation	voraussichtliche Umweltauswirkungen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung)	weiterer Untersuchungsbedarf / Fragen
Bundesstraße und den typischen landwirtschaftlichen Emissionen.	das Schutzgut Luft, da die Luftemissionen des B-Plan-induzierten Verkehrs im Verhältnis zur Gesamtsituation als nicht relevant eingeschätzt werden und im Plangebiet keine luftgefährdenden Nutzungen zugelassen werden.		Untersuchungen notwendig
Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt			
Biotoptypen Das Plangebiet wird auf dem größten Flächenanteil von einem Intensivacker eingenommen, der nur die straßenbegleitenden Gehölzbestände, den südlich angrenzenden Knick und die landwirtschaftliche Zuwegung von Norden mit begleitenden ruderalen Säume ausspart. Der Knick an der südlichen Plangebietsgrenze ist in einem abschnittsweise degenerierten Zustand mit einem geringen Anteil an Überhältern. Südlich davon befindet sich ein Kleingewässer. Die teilweise vorhandenen Gehölzsäume zwischen Bundesstraße und Acker werden von heimischen Gehölzen gebildet. Schutzstatus Im Plangebiet kommt mit dem randlichen Knick ein gesetzlich	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 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 Kartiierungsergebnisse ab-zuprüfen. Eine Betroffenheit der Natura 2000-Gebiete	• Biotoptypenkartierung 2020 • Kartierung der Offenlandvögel 2022 • Potenzialabschätzung für alle weiteren relevanten Arten • Artenschutz-Fachbeitrag ab Winter 2022 • weitere Abarbeitung 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 Umweltauswirkungen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung)	weiterer Untersuchungsbedarf / Fragen
geschütztes Biotop vor. Der ebenfalls geschützte Tümpel liegt außerhalb des Plangebungsbereiches. 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 relevanten Arten abgedeckt. Alle weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Gebietsschutz Flächige Schutzansprüche gemäß BNatSchG bestehen für das Plangebiet nicht. Die nächstgelegenen europäischen Schutzgebiete (FFH-Gebiet DE 1423-394 „Schlei incl.	ist angesichts der Entfernung und vorgelagerter Nutzungsstrukturen unwahrscheinlich.		

Derzeitige Bestands-situation	voraussichtliche Umweltauswirkun-gen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung)	weiterer Untersu-chungsbedarf / Fra-gen
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 we-nige Gehölzstrukturen gegliedert. Der Knick an der südlichen Plan-gebietsgrenze trägt nur wenig dazu bei. Von der Bundesstraße sind die Flächen ab-schnittsweise einseh-bar.	erheblich Durch die Erschlie-ßung und Bebauung des Gebietes zu ge-werblichen Zwecken wird sich das Land-schaftsbild erheblich verändern. Die ge-bietstypischen großfor-matigen und hohen Gebäude werden auch bei Erhalt der wenigen randlichen Gehölze von außen wahrnehm-bar sein. Der Siedlungsrand schiebt sich weiter in die unbesiedelte Land-schaft.	• 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
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 und K 57

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die *Bundesstraße B 203* und im Norden an die *Kreisstraße K 57*. 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.*

*Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.2003 (GVObI. Seite 631) i.d.F. vom 22.04.2021 (GVObI. Seite 430) dürfen außerhalb der für Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Anlagen der Außenwerbung und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu **15 m** von der **Kreisstraße 57**, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.*

Die Anbauverbotszonen werden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

10 Hinweise

10.1 Denkmalschutz/ Archäologische Denkmale

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sowie in der unmittelbaren Umgebung sind keine wertvollen Kulturgüter oder Bodendenkmale bekannt bzw. festzustellen.

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist das Auftreten von Bodendenkmälern nicht auszuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 15 DSchG SH derjenige der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals sowie die Überführung eines Kulturdenkmals von heimatgeschichtlicher oder die Kulturlandschaft prägender Bedeutung an einen anderen Ort als auch die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich u beeinträchtigen, nach § 12 Abs. 1 DSchG der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Ein entsprechender Hinweis (Nr. 14) wurde in die Satzung aufgenommen.

10.2 Altlasten, Altablagerungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83 keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und / oder Grundwasserschäden bekannt. Aufgrund der überwiegenden landwirtschaftlichen Vornutzungen im Plangebiet ist nicht von schädlichen Bodenverunreinigungen und somit von Altlasten auszugehen.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Ein entsprechender Hinweis (Nr. 15) wurde in die Satzung aufgenommen.

10.3 Kampfmittel

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sowie in der unmittelbaren Umgebung sind keine Hinweise auf Kampfmittel bekannt bzw. festzustellen. Es ist jedoch auch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) im Boden vorhanden sind.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst direkt zu benachrichtigen.

Ein entsprechender Hinweis (Nr. 16) wurde in die Satzung aufgenommen.

10.4 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Ein entsprechender Hinweis (Nr. 17) wurde in die Satzung aufgenommen.

10.5 Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote:

Auf der Grundlage der noch zu erstellenden artenschutzrechtlichen Prüfung sind spezifische Ge- und Verbote festzulegen. Bereits jetzt absehbare Maßnahmen sind folgende:

- Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28./29.2., bei Einzelbäumen mit > 30 cm Stammdurchmesser erst ab 1.12.
- Fristen für die Baufeldräumung festzulegen in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Brutvogelkartierung
- Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (< 3000 Kelvin) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtung der randlichen Knicks ist zu vermeiden.
- ggfs. weitere

Ein entsprechender Hinweis (Nr. 18) wurde in die Satzung aufgenommen.

10.6 Ausschluss von Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen sind gemäß § 8 LBO Schleswig-Holstein wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (die Anlage von Schotter- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ist nicht zulässig), soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegenstehen.

Ein entsprechender Hinweis (Nr. 19) wurde in die Satzung aufgenommen.

10.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – und W 331 – Hydrantenrichtlinie mit 96 m³/h über 2 h sicherzustellen.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind - ggf. im Plangebiet - so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW –Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 80 – 100 m angesehen.

Ein entsprechender Hinweis (Nr. 20) wurde in die Satzung aufgenommen.

10.8 DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien

Die in der Begründung genannten und den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien können im Bauamt/ Bauverwaltung der Stadt Kappeln, Reeperbahn 2, 24376 Kappeln, zu den Öffnungszeiten des Amtes eingesehen werden.

Ein entsprechender Hinweis (Nr. 21) wurde in die Satzung aufgenommen.

11 Flächen- und Kostenangaben

11.1 Flächenangaben

Das von dem Bebauungsplanes Nr. 83 „Interkommunales Gewerbegebiet an der B 203/ Ostseestraße“ betroffene Gebiet ist etwa 18,3 ha groß. Davon entfallen auf

das Gewerbegebiet	13,18 ha
die öffentliche Straßenverkehrsflächen	1,27 ha
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,01 ha
die öffentliche Grünflächen	0,92 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	2,37 ha
Summe	18,30 ha

11.2 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.**