

STADT KAPPELN
- KREIS SCHLESWIG-FLENSBURG -
6. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 15
„GEWERBEGEBIET LOITMARK-KATHENFELD“

FÜR DEN TEILBEREICH:
GRUNDSTÜCK BERNARD-LIENING-STRASSE 14

BEGRÜNDUNG
- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :
Bau- und Planungsausschuss vom 22.08.2011
Stadtvertretung vom 31.08.2011
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
Bekanntmachung
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Planverfasser:
BIS-SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 08.08.2011 (Plan Nr. 2.0)



Auftraggeber :
Stadt Kappeln
- Der Bürgermeister -
Reeperbahn 2
24376 KAPPELN

Satzung

Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
Fax: 04873 / 97 100
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Planungsstand vom 08.08.2011 (Plan Nr. 2.0)



Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
 - 2.1 Planverfahren
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
 - 4.1 Entwicklungsgebot
 - 4.2 Anpassung des Flächennutzungsplanes
 - 4.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.4 Landschaftsplan
5. Inhalte der Planänderungen
6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15
12. Nachrichtliche Übernahmen
 - 12.1 Anbaufreie Strecke
13. Altlasten
14. Archäologische Denkmale
15. Hinweis



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Anlage:

- „Prüfkatalog zur Ermittlung der UVP-Pflicht“ für Bauvorhaben gem. Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG („Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“) im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Kappeln mit Stand vom 29.04.2011

Quellenverzeichnis:

- Landesplanerische Stellungnahme zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Loitmark-Kathenfeld“ der Stadt Kappeln im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Erlass vom 11.07.2011
- Folgende von der Planung berührten Nachbargemeinden und Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB Anregungen, Hinweise bzw. Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Gemeinde Oersberg mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.07.2011
 - Stadt Arnis mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.06.2011
 - Amt Schlei-Ostsee für die Gemeinden Brodersby, Damp, Dörphop, Karby und Winnemark mit Schreiben vom 10.06.2011
 - Gemeinde Grödersby mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.06.2011
 - IHK Flensburg, Standortpolitik, mit Schreiben vom 30.06.2011
 - Der Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg, Kreisentwicklung, Bau- und Umweltverwaltung, mit Schreiben vom 16.06.2011
 - Handwerkskammer Flensburg, Technische Beratung, mit Schreiben vom 15.06.2011
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H, Technischer Umweltschutz, mit Schreiben vom 06.06.2011
- Landesplanerische Stellungnahme zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Loitmark-Kathenfeld“ der Stadt Kappeln im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG mit Erlass vom 10.02.2011
- Unterlage für die erweiterte „Planungsanzeige“ zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Kappeln zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 1 LaplaG mit Planungsstand vom 21.01.2011
 - Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Flensburg vom 02.03.2011
 - Stellungnahme des Landrates des Kreises Schleswig-Flensburg, Kreisentwicklung, Bau- und Umweltverwaltung, vom 04.02.2011
 - Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Technischer Umweltschutz vom 26.01.2011



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Loitmark-Kathenfeld“ u. a. m. der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15
- Festgestellter Landschaftsplan und rechtswirksamer Flächennutzungsplan einschließlich der genehmigten Änderungen der Stadt Kappeln
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.05.2010 als amtliche Planunterlage für die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Kappeln

Verfahrensübersicht

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ☒ | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB |
| ☐ | Äußerung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB |
| ☐ | Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG |
| ☐ | Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB |
| ☐ | Behörden- und TÖB - Beteiligung
§ 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB |
| ☐ | Öffentliche Auslegung
§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB |
| ☐ | Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss |
| ☐ | Bekanntmachung § 10 BauGB |



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

1. Planungserfordernis

Die Stadt Kappeln beabsichtigt innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes „Loitmark-Kathenfeld“ (vgl. **Abb. 1** und **Abb. 2** auf Seite 6 und 7) für den Teilbereich südwestlich der B 203, nordöstlich der „Bernard-Liening-Straße“, südöstlich der Bebauung Bernard-Liening-Straße Nr. 12 und nordwestlich der Bebauung Bernard-Liening-Straße Nr. 16 die Aufstellung einer 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 aufzustellen und gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „**Bebauungsplan der Innenentwicklung**“ ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.



Abb. 1

Luftbilddarstellung des vorhandenen Gewerbegebietes „Loitmark-Kathenfeld“
zwischen der B 203 und der K 123 mit der Abgrenzung des
Plangebietes zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

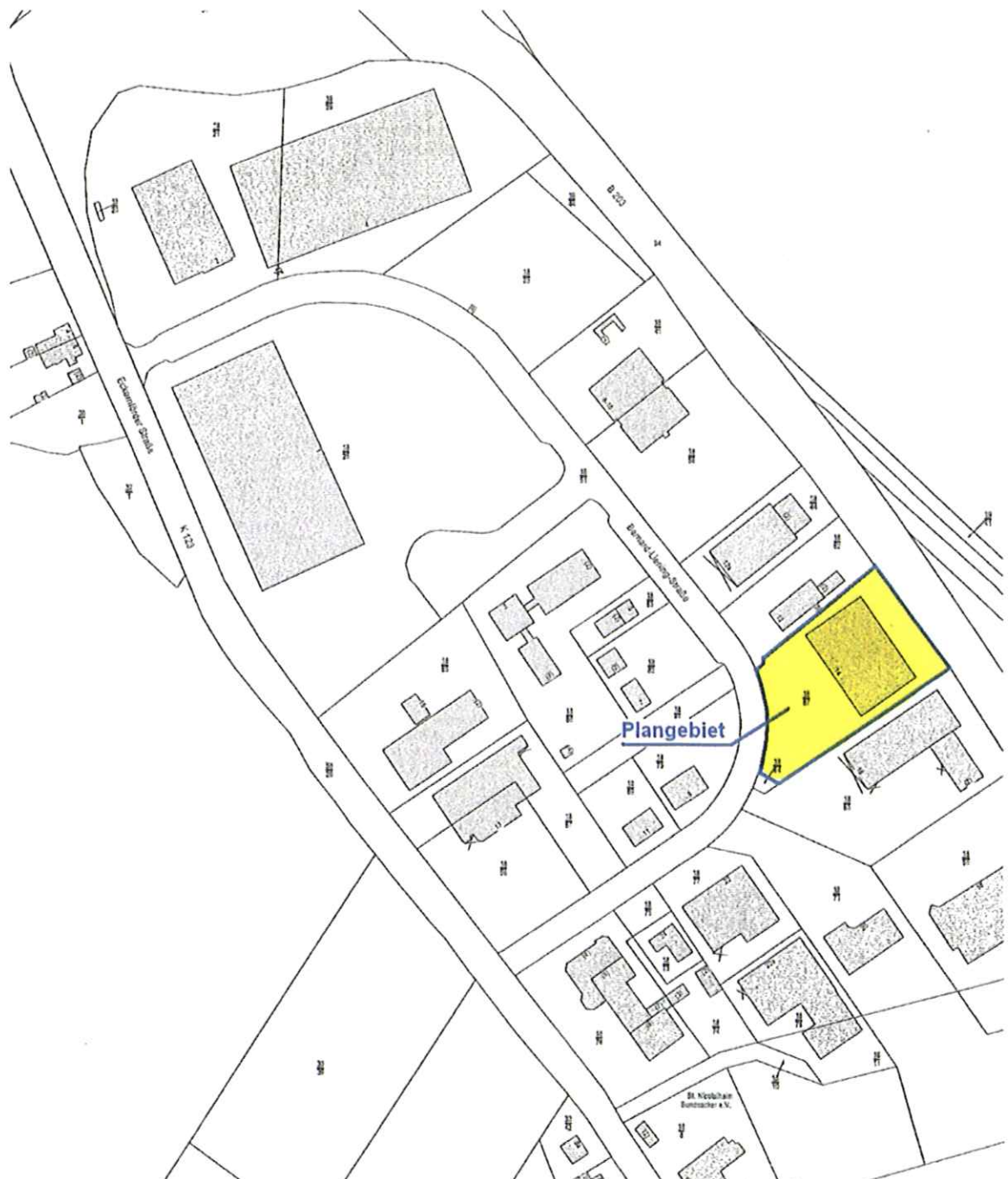


Abb. 2
Räumliche Lage des Plangebietes
innerhalb des gewachsenen Gewerbebestandes „Loitmark-Kathenfeld“

Die Stadt Kappeln beabsichtigt für das Grundstück Bernard-Liening-Straße Nr. 14 der dort ansässigen Firma „Dänisches Bettenlager“ (Flurstück 18/57 der Flur 4 in der Gemarkung Loitmark der Stadt Kappeln) eine 6. Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Loitmark-Kathenfeld“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 787 m² um ca. 440 m² auf dann insgesamt rund 1.230 m² (vgl. **Abb. 6** und **Abb. 7** auf Seite 11) schaffen zu können.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Für die angestrebte Flächenerweiterung soll der leer stehende Gebäudeteil (vgl. **Abb. 3** unten) des ehemaligen Tier- und Gartencenters für das „Dänische Bettenlager“ genutzt werden. Die vorhandene Trennwand zwischen den beiden Gebäudeteilen soll dann entfernt werden, um eine durchgängige Laden- und Verkaufsfläche schaffen zu können.

Der heutige Eingangsbereich wird auch mit der geplanten Erweiterung beibehalten und im Gegenzug der derzeitige Eingang des leer stehenden Gebäudeteiles geschlossen.



Abb. 3 Blick von der „Bernard-Liening-Straße“ aus auf die beabsichtigte Erweiterung der Firma auf den vorhandenen nördlich Baukörper (links im Bild)
(P. Scharlibbe 09.05.2010)



Abb. 4 Blick von der „Bernard-Liening-Straße“ kurz vor dem Kurvenbereich aus auf das vorhandene Bestandsgebäude des „Dänischen Bettenlagers“
(P. Scharlibbe 09.05.2010)

Mit der Zusammenlegung beider Ladenflächen beabsichtigt der Träger des Vorhabens zur Standortsicherung und im Wettbewerb mit anderen Anbietern eine nachhaltige Umstrukturierung der Verkaufsflächen innerhalb des Gebäudebestandes vornehmen zu können, mit dem Ziel

- die früher eher als „Lagerhausatmosphäre“ anmutende Einkaufssituation (vgl. **Abb. 5** auf Seite 10) in ein „Einkaufserlebnis“ zu wandeln, um somit eine höhere Kundenzufriedenheit und eine Kaufkraftbindung erreichen zu können,
- die Laufwege / Laufzonen zu verbreitern und somit großzügiger und freundlicher gestalten zu können,
- das Warensortiment übersichtlicher und thematisch anzuordnen,
- die großvolumigen Waren (Betten und Möbel) nach Themen zu platzieren und dem Kunden in einem ansprechenden Ambiente präsentieren zu können (vgl. Abbildungen auf Seite 9 und **Abb. 7** auf Seite 11) und
- das Warensortiment bei dieser Umstrukturierung grundsätzlich nicht aufzustocken,

Die vom Bau- und Planungsausschuss am 22.08.2011 beratene und von der Stadtvertretung am 31.08.2011 in der endgültigen Planfassung abschließend als Satzung beschlossene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 beinhaltet die Inhalte und Ergebnisse aus den vorhandenen Fachgutachten des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 15 sowie die bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechend der örtlich vorgefundenen Bestandssituation und die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie die landesplanerische Stellungnahme mit Erlass zuletzt vom 11.07.2011 entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Die Begründung und der Text wurden in der endgültigen Planfassung entsprechend der Gesamtabwägung klarstellend und zugleich redaktionell ergänzt.



Bespiele für die neue Art der Präsentation
und der thematischen Strukturierung
des Warensortiments am Standort Eckernförde
nach einer Erweiterung in dem vorangestellten Sinne





„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

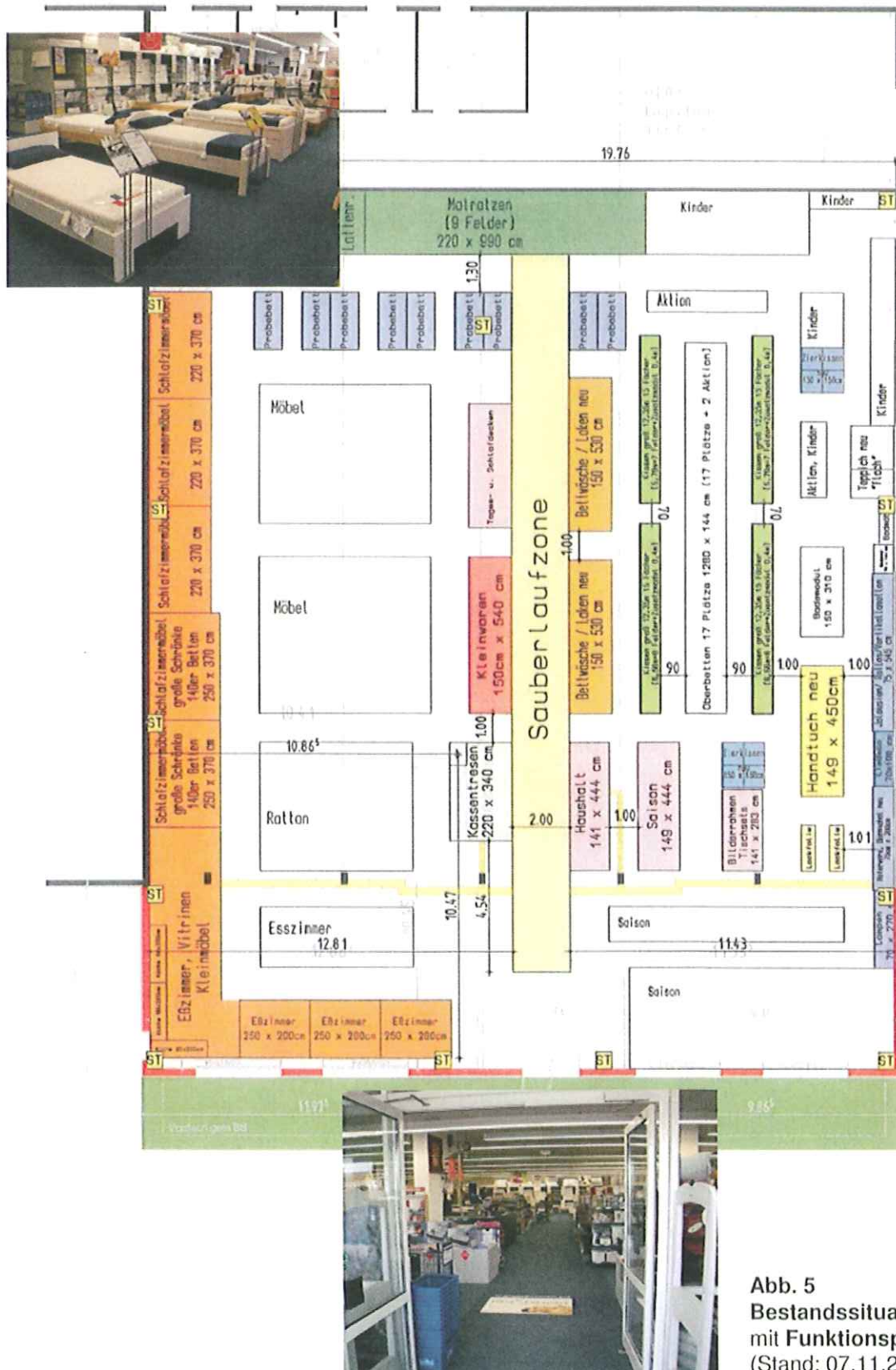


Abb. 5
Bestandssituation (innen)
mit Funktionsplan
(Stand: 07.11.2005)



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

B 203



Abb. 6
„Lageplan“
zur geplanten
Erweiterung
„Dänisches
Bettenlager“
(Stand vom
10.05.2010)

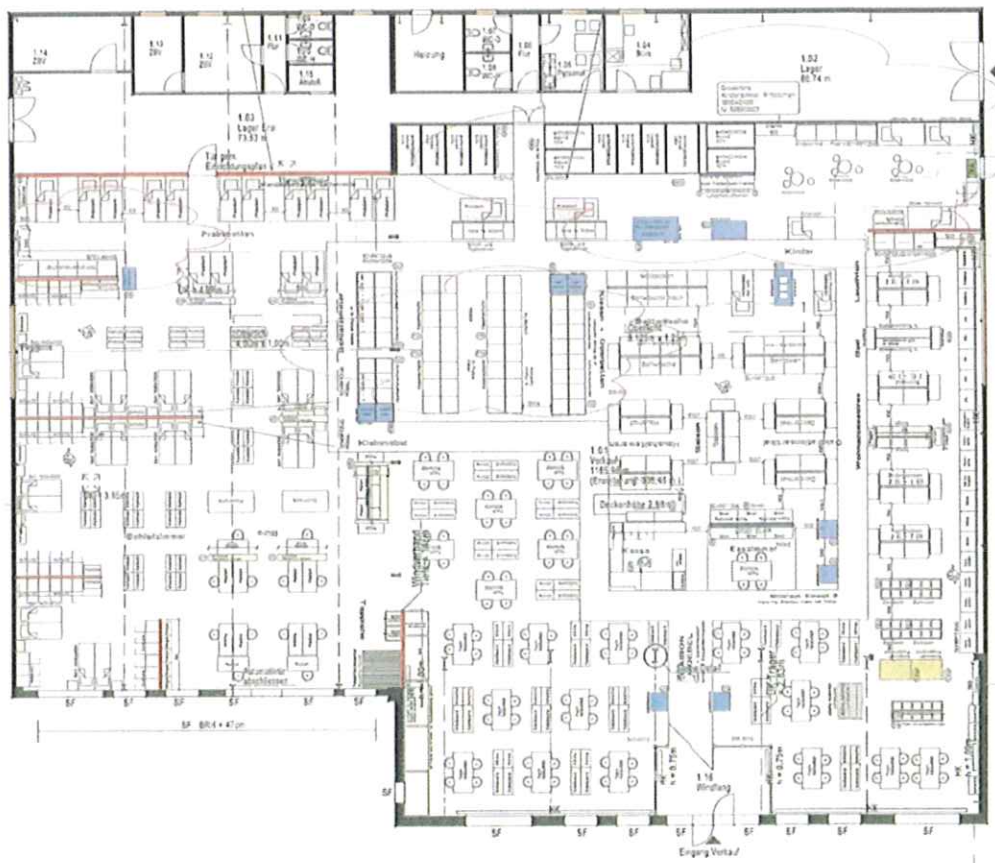


Abb. 7
Vorschlag
für einen
„Einrichtungs-
plan“ zur
geplanten
Umstruktur-
ierung und
Erweiterung
(Stand vom
30.11.2009)



2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden. Hierbei kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Planverfahren

Die städtischen Gremien haben aufgrund der Lage des Plangebiets (innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil - vorhandener Gewerbebestandort Loitmark-Kathenfeld) und des geplanten Vorhabens (Umstrukturierung und Erweiterung des Verkaufsfläche eines bestehenden Einzelhandelsunternehmens) die Voraussetzungen zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 nach dem **„beschleunigten Verfahren“** gemäß § 13a BauGB (**„Bebauungsplan für die Innenentwicklung“**) mit folgendem Ergebnis geprüft:

- entsprechend dem Ergebnis der durchgeführten „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 3c UVPG (Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung) besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht,
- Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten sind nicht anzunehmen,
- es wird eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m² festgesetzt und
- die städtebaulich geordnete Entwicklung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 einschließlich der für das Plangebiet anzuwendenden Änderungen und der vorhandenen Bestandssituation als gesichert anzunehmen ist und durch diese Planänderungen grundsätzlich nicht berührt wird.

Die städtischen Gremien haben daher beschlossen, von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen. Der Öffentlichkeit wurde jedoch im Rahmen der Entwurfsberatungen in öffentlicher Sitzung des zuständigen Ausschusses hinreichend Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in Verbindung mit der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

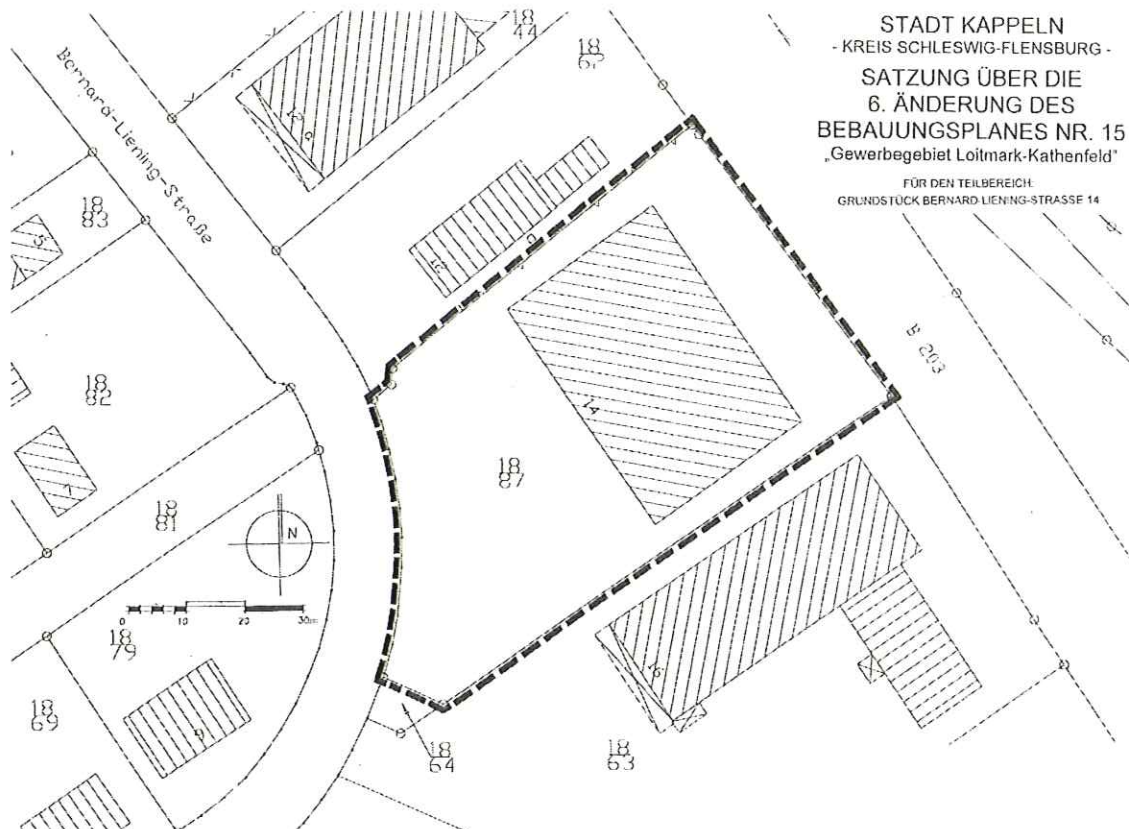
Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB somit nicht erforderlich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln wird gemäß § 13a BauGB für den Bereich des Plangebiets im Zuge der Berichtigung an die neue Planungssituation redaktionell angepasst (vgl. Kapitel 4.2). Dies erfolgt im Rahmen einer durchzuführenden 36. Änderung des Flächennutzungsplanes.



3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangebungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 beinhaltet das Grundstück Bernard-Liening-Straße Nr. 14 (vgl. **Abb. 2** auf Seite 7 und nachstehende Abbildung) und umfasst eine Grundstücksfläche von 4.464 m², die insgesamt als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbel-, Einrichtungs- und Bettenhaus“ ausgewiesen wird.



4. Planungsvorgaben

Die städtischen Gremien haben auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 einschließlich der rechtskräftigen Änderungen hierzu und auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umstrukturierung und eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.250 m² des am vorhandenen integrierten Standort ansässigen Einzelhandelsunternehmens zu schaffen.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für den Bereich des „Großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ nicht eingehalten werden. Die Flächen sind in der rechtswirksamen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kappeln als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

*„Bebauungsplan der Innenentwicklung“*

Die Abweichung in Bezug auf die geplante Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ mit der Zweckbestimmung „Möbel-, Einrichtungs- und Bettenhaus“ wird gemäß § 13a BauGB im Zuge einer redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes vorgenommen; diese erfolgt im Rahmen einer 36. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die städtebaulich geordnete Entwicklung kann jedoch unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen dieses Planaufstellungsverfahrens sichergestellt werden.

4.2 Anpassung des Flächennutzungsplanes

Die Abweichung für das Plangebiet in Bezug auf die geplante Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 13a BauGB im Zuge der redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes (vgl. **Abb. 8** und **Abb. 9** auf Seite 14 und 15) im Rahmen einer 36. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen und dementsprechend hierauf in der Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung hingewiesen.

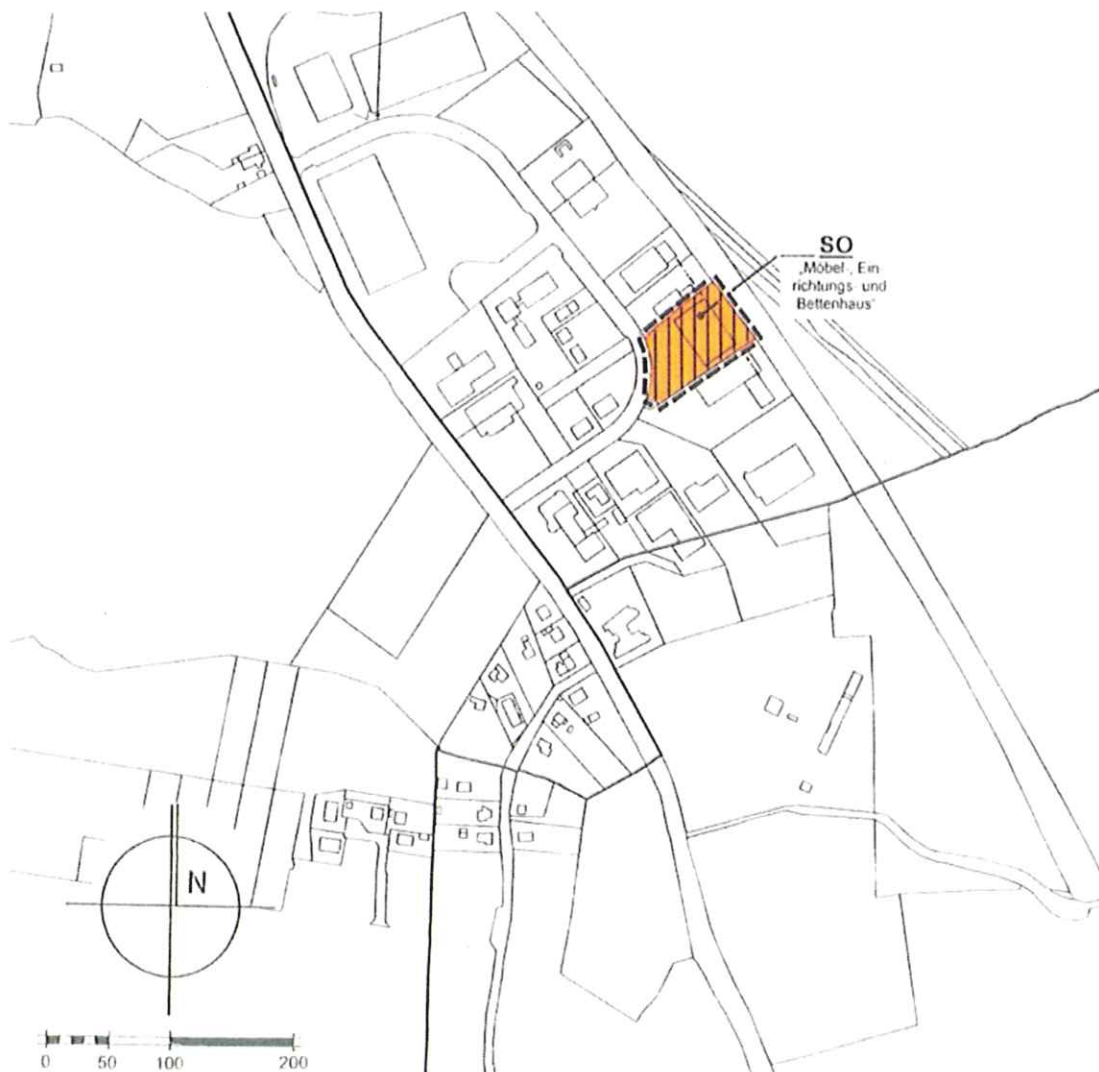


Abb. 8

Auszug aus der **Planzeichnung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes** an die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 (Planungsstand vom 08.08.2011)



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

4.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Entsprechend den Darstellungen und Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) und dem Regionalplan für den Planungsraum V kann die Stadt Kappeln von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG wie folgt dargelegt worden und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB konkretisiert worden sind.

ZEICHENERKLÄRUNG

Plan-
zeichen

Erläuterungen

Rechtsgrundlage



Abgrenzung des räumlichen Änderungsbereiches
der Anpassung des Flächennutzungsplanes
an die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15

Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB



Sonstige Sondergebiete,
„Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ -
Möbel-, Einrichtungs- und Bettenhaus

§ 11 Abs. 3
Nr. 2 und 3 BauNVO

Nachrichtliche Übernahme



20 m anbaufreie Strecke
an der B 203

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m.
§ 9 Abs. 1 FStrG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

Abb. 9

Auszug aus der Planzeichenerklärung zur Anpassung des Flächen-nutzungsplanes
an die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15
(Planungsstand vom 08.08.2011)



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Die Stadt Kappeln als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ist regelmäßig für die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen in der mit diesem Änderungsverfahren beabsichtigten Größenordnung geeignet.

Mit der Erlass vom 10.02.2011 wurde im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG seitens der Landesplanungsbehörde im Innenministerium des Landes S-H in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung den angestrebten Planinhalten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 und den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen stehen.

Die seitens der Landesplanungsbehörde benannten Aspekte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und zur Vermeidung von nachhaltigen Entwicklungen auf die bestehenden Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen in der Altstadt wurden in die „Entwurfsplanung“ unter Heranziehung und Bewertung der Festsetzungen aus der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen ausschließlich für ein sonstiges Sondergebiet mit der eingrenzenden Zweckbestimmung „Möbel- und Bettenhaus“ eingestellt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 11.07.2011 weiterführende Hinweise gegeben, die die Stadt Kappeln im Rahmen ihrer Gesamtabwägung in die endgültige Planfassung zur Klarstellung berücksichtigt hat. Dies betrifft einerseits die nutzungseingrenzende Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes, die nunmehr ein „Möbel-, Einrichtungs- und Bettenhaus“ ausweist und andererseits die Beschränkung des innenstadtrelevanten Randsortiments auf 10% der Gesamtverkaufsfläche. Dies dient der Klarstellung und der planungsrechtlichen Absicherung der städtischen Planungsziele.

4.4 Landschaftsplan

Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 als „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Der festgestellte Landschaftsplan (vgl. **Abb. 10** unten) stellt den Planbereich und somit den vorhandenen Gewerbestandort als Siedlungsraum bzw. als bebaute Fläche im Bestand dar. Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher Planungsebene werden entsprechend den Inhalten und Zielsetzungen des festgestellten Landschaftsplanes für diesen Teilbereich des Stadtgebietes nicht berührt.

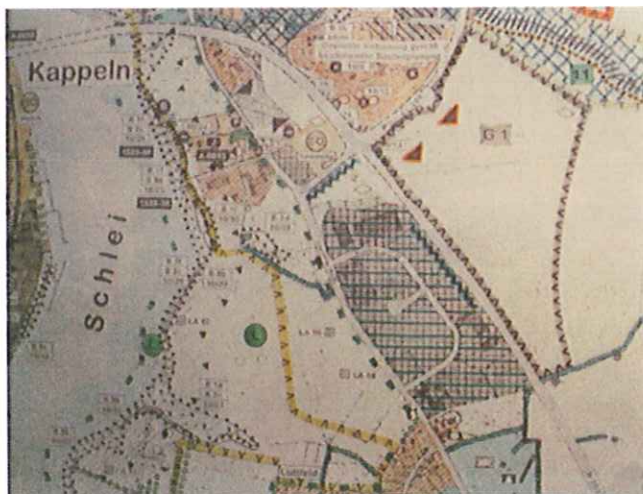


Abb. 10
Auszug aus dem festgestellten
Landschaftsplan der Stadt Kappeln,
das Plangebiet im vorhandenen
Gewerbegebiet „Loitmark-Kathenfeld“
betreffend



5. Inhalte der Planänderungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung:

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das innerhalb des Plangebiets geplante Bauvorhaben wird nach der besonderen Art seiner Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ mit der nutzungseingrenzenden Zweckbestimmung „Möbel-, Einrichtungs- und Bettenhaus“ festgesetzt.

Diese Nutzungseinschränkung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes erfolgt zur Wahrung und zum Schutz der innerörtlichen Einzelhandelsstruktur, und um möglichen Fehlentwicklungen im Gewerbegebiet „Loitmark-Kathenfeld“ entgegenwirken zu können.

Weitergehend wird innerhalb des Plangebietes der Handel mit innenstadtrelevanten Waren und Gütern im Sinne der bisher geltenden Nutzungseinschränkungen der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ausgeschlossen, so dass mit diesem Änderungsverfahren der Bestandssituation und der beabsichtigten Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.250 m² im Zuge einer Betriebsumstrukturierung des innerhalb des Plangebietes ansässigen Einzelhandels Rechnung getragen werden kann. Das innenstadtrelevante Randsortiment wird entsprechend den Hinweisen der Landesplanungsbehörde unter Bezugnahme auf den LEP 2010 auf 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Somit kann nunmehr nach Auffassung der städtischen Gremien sichergestellt werden, dass eine den Örtlichkeiten angemessene Umstrukturierung und Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes in der vorhandenen Bestandsimmobilie gewährleistet werden kann und mit der vorhandenen Nutzungsstruktur am Gewerbebestandort verträglich bleibt. Die Verkaufsfläche wird auf 1.250 m² festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) mit einer Flächengröße von 1.700 m² und zusätzlich durch die höchstzulässige Verkaufsfläche in einer Flächengröße von 1.250 m² in Abhängigkeit zur Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist sichergestellt, dass innerhalb des Plangebietes keine zusätzlichen Einzelhandelseinrichtungen jedweder Nutzungsart möglich sein werden, so dass die landesplanerischen Zielsetzungen hinreichend berücksichtigt worden sind.

Überbaubare Grundstücksflächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Zum Schutz der Eingangs- oder Anlieferungsbereiche dürfen die festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der Abstandsflächen nach LBO für die Errichtung von Vordächern bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.

Von dieser Regelung ausgenommen ist die nordöstliche zur B 203 gerichtete Baugrenze der Gebäuderückseite, da unmittelbar an die Baugrenze die Anbauverbotszone der B 203 grenzt.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen

(nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):

- unverändert -- (kein Regelungserfordernis)

Von Bebauung freizuhaltende Flächen :

- unverändert -- (kein Regelungserfordernis)

Höhe baulicher Anlagen :

Die Höhe baulicher Anlagen wird für den Plangeltungsbereich gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan und seiner rechtskräftigen Änderungen dahin gehend geändert, dass aufgrund der Bestandssituation und der landesplanerischen Zielsetzung und Vorgabe die Anzahl möglicher Einzelhandelsbetriebe zu regeln ist.

Aufgrund der bisher geltenden Festsetzungen ist es nicht grundsätzlich auszuschließen, dass innerhalb der Bestandsimmobilie bzw. innerhalb der als „Baukörper-Festsetzung“ definierten überbaubaren Fläche über die bisher zulässigen zwei Vollgeschosse auch zwei großflächiger Einzelhandelsbetriebe realisiert werden könnten.

Diese Option steht den städtischen Planungszielen dieses Änderungsverfahrens entgegen, so dass die Zahl der Vollgeschosse für das Plangebiet auf 1 Vollgeschoss reduziert wird.

Bauweise :

- unverändert -- (kein Regelungserfordernis)

Örtliche Bauvorschriften :

- unverändert -- (kein Regelungserfordernis)

**6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
(§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB)**

Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für den in Kapitel 3. beschriebenen Bereich ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden.

Unter Anwendung des § 13a BauGB („Bebauungsplan für die Innenentwicklung“) ergeben sich keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen bzw. Ausgleichszahlungen erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesen Planungsfällen Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Somit liegen, da

- im Vorhabensbereich keine Gehölzbestände vorhanden sind,
- keine Gewässer angelegt sind und
- lediglich Rasenflächen vorhanden sind,

keine Anhaltspunkte oder Hinweise auf Betroffenheiten bzw. Vorkommen besonders oder streng geschützter Pflanzen- oder Tierarten nach § 7 BNatSchG vor, so dass aufgrund des zuvor dargestellten Vorhabens im Grundsatz keine Eingriffe in die Natur zu erwarten.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens ist die Frage zu prüfen, ob besondere artenschutzrechtliche Betroffenheiten auftreten bzw. zu erwarten sind, um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können. Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2009) ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Amphibien	Nein	Es werden keine Reproduktionsgewässer von Amphibien betroffen sein und auch keine Wanderstrecken von bzw. zu Laichgewässern. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden innerstädtische Flächen eines bestehenden Gewerbebestandes ohne Gewässer und ohne strukturelle Verbindung zu potenziell wertvollen Amphibienhabitaten beansprucht. Somit wird das bestehende „allgemeine Lebensrisiko“ für die Arten dieser Gruppe nicht erheblich verändert. Es ist nicht erkennbar, dass eine lokale Population erheblich betroffen sein könnte. Es ist nicht zu erwarten, dass ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG verletzt werden könnte.
Reptilien	Nein	Das Plangebiet weist keine geeigneten Habitatstrukturen auf, so dass mit keinen Beeinträchtigungen von Reptilienarten zu rechnen ist. Es ist nicht zu erwarten, dass ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG verletzt werden könnte.
Vögel	Ja	Einzelgehölze und Saumstreifen sind als faunistische Potenzial für die Vogelwelt von hoher bis sehr hoher Bedeutung. Bei Arbeiten an Gehölzen sind die Schonfristen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu beachten. Es wird dann kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Säugetiere - Fledermäuse	Nein	Es sind keine Eingriffe in potenzielle Fledermausquartiere zu erwarten, da hier kein Gebäudeabriss geplant wird, sondern vorhandene Gebäude lediglich umstrukturiert werden sollen und zum anderen keine geeigneten Quartierbäume vorhanden sind. Es wird dann kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen.
Säugetiere - sonstige	Nein	Es bestehen entweder keine geeigneten Habitatstrukturen oder das Vorhabengebiet liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet der Arten. Es wird kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen.
Fische und Neunaugen	Nein	Es sind im Gebiet keine geeigneten Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegt wird.
Libellen	Nein	Die beiden Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie (Große Moosjungfer, Grüne Mosaikjungfer) sind an Gewässerhabitate gebunden. Es sind im Gebiet keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.
Käfer	Nein	Die 3 Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer kommen nicht vor, geeignete Altbäume und Gewässer als Habitatstrukturen bestehen nicht. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
Weichtiere	Nein	Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Kleine Flussmuschel: Es sind im Gebiet keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.

Als Grundlage der Bewertung gilt § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach ist es verboten,

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



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

§ 44 Absatz 5 BNatSchG besagt: „Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7. Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.“

Gemäß der obigen Aufstellung sind Eingriffe in Gehölze artenschutzrechtlich dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten.

Die Individuen können dann in der nächsten Fortpflanzungsperiode auf benachbarte Habitate ausweichen; es sind im näheren Umfeld ausreichend entsprechende Gehölze vorhanden. Insgesamt sind dann keine Beeinträchtigungen der zu schützenden Arten zu erwarten.

Kompensation:

Da bei Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, werden keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Erfordernis besonderer artenschutzrechtlicher Maßnahmen „Fauna“:

Es besteht kein Erfordernis zur Durchführung spezieller Kompensationsmaßnahmen einschließlich so genannter „CEF-Maßnahmen“ zur ununterbrochenen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen von potenziellen Habitaten der zu schützenden Arten.

Artenschutzrechtliche Bewertung „Pflanzen“:

Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz des Vorhabens. Es sind keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation zu ergreifen.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Eine Veränderung der Immissionssituation auf dem Betriebsgrundstück ist mit der geplanten Umstrukturierung und der angemessenen Erhöhung der Verkaufsfläche nicht zu erwarten, da die Betriebsnutzung durch dieses Änderungsverfahren unverändert bleibt und die ggf. zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens innerhalb des Gewerbegebietes „Loitmark-Kathenfeld“ nicht erheblich sein wird.

Mit Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H, Technischer Umweltschutz, vom 06.06.2011 bestehen gegenüber der Planung aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.



8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Bernard-Liening-Straße“ als äußere Erschließung des Plangebiets und mit Anschluss an die Kreisstraße Nr. 123 sowie an die Bundesstraße Nr. 203 als örtliches sowie überörtliches Verkehrsnetz vorhanden.

Der vorhandene Zufahrtsbereich von der „Bernard-Liening-Straße“ aus bleibt durch dieses Änderungsverfahren unberührt. Dies gilt auch für den Zufahrtsbereich südlich im Kurvenbereich, der mittels einer gemeinsamen genutzten Überwegung zwischen den benachbart gelegenen Stellplatzanlagen von den Kunden des „Dänischen Bettenlagers“ genutzt werden kann.

Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.250 m² werden nach Angaben des Trägers des Vorhabens 35 Stellplätze nachzuweisen sein. Nach der derzeitigen Planung (vgl. **Abb. 6** auf Seite 11) können 40 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden, wobei die Anordnung der Stellplätze (vgl. **Abb. 12** unten) durch Markierungsknöpfe auf dem bestehenden Pflaster verbessert werden könnte.



Abb. 11 Blick vom südlich gelegenen Nachbargrundstück auf die das „Dänische Bettenlager mit der vorgelagerten Stellplatzanlage“ (P. Scharlibbe 09.05.2010)



Abb. 12 Blick von Südosten auf die bestehende Stellplatzanlage vor dem „Dänischen Bettenlager“ (P. Scharlibbe 09.05.2010)

Aufgrund der bestehenden Nutzung und der nicht wesentlichen Erhöhung der Verkaufsfläche ist mit einer Veränderung des Verkehrsaufkommens innerhalb des Gewerbebestandes „Loitmark-Kathenfeld“ und auf der äußeren Erschließungsstraße (K 123) nicht zu rechnen.

Die Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.



9. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Das Betriebsgrundstück und das geplante Vorhaben innerhalb des Plangebiets ist aufgrund der ausgeübten Nutzungen bereits an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Bernard-Liening-Straße“ angeschlossen.

Das Betriebsgrundstück innerhalb des Plangebiets ist mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung angeschlossen.

Das Plangebiet ist an die Frischwasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Nordschwansen (in K 123) mit Anschluss- und Benutzungszwang angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswassers wird auf dem Betriebsgrundstück gesammelt und kontrolliert der vorhandenen Regenwasserkanalisation zugeleitet.

Eine zusätzliche fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches ist aufgrund der ausgeübten Nutzung nicht erforderlich.

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Schleswig-Holstein Netz AG das Stadtgebiet mit Strom und Gas. Bestehende Versorgungsanlagen und -leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG sind bei den geplanten Vorhaben zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Schleswig - Flensburg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln. Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter werden im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Vorhabensträger darzustellen und nachzuweisen sein.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr aus Kopperby und Kappeln sowie durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Der vorbeugende Brandschutz und die Bereitstellung von Löschwasser sind entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums im bauaufsichtlichen Verfahren in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr nachzuweisen.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist mit der „Bernard-Liening-Straße“ als äußere Erschließung vorhanden.

Ggf. zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen für innere Erschließungsflächen sind durch den Antragsteller nachzuweisen und nach den anerkannten Regeln der Technik zu seinen Lasten herzustellen.



Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Nach § 33 Abs. 3 BauGB kann ein Vorhaben im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die unter Nr. 2 bis 4 o. g. Voraussetzungen erfüllt sind.

12. Nachrichtliche Übernahme

12.1 Anbaufreie Strecke (§ 9 Abs. 1 FStrG)

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art und Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs an der Bundesstraße Nr. 203 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Der Ausschluss von baulichen Anlagen bezieht sich auch auf Werbeanlagen in diesem Bereich.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der B 203 nicht angelegt werden.

Die räumliche Abgrenzung der anbaufreien Strecke wurde nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 übernommen.

13. Altlasten

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Plangebiets vorhanden bzw. der Stadt Kappeln aufgrund der ausgeübten Nutzung innerhalb des Plangebietes bekannt.

Diese Einschätzung wurde durch die Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg vom 16.06.2011 bestätigt.



14. Archäologische Denkmale

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind innerhalb des Plangebiets bzw. im maßgeblichen Umfeld z. Z. keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen der gemeindlichen Planung auf das Kulturgut sind nicht erkennbar.

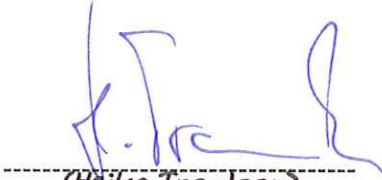
Im Zuge des Vorhabenrealisierung ist jedoch grundsätzlich darauf zu achten, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

15. Hinweis

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes für das Wasserwerk Kopperby. Daraus ergeben sich zwar noch keine besonderen rechtlichen Anforderungen. Dem Grundwasserschutz sollte jedoch ein besonderer Stellenwert beigemessen werden. Aufgrund der Bestandssituation und den Planinhalten dieses Änderungsverfahrens ist eine Veränderung der Betriebsflächen nicht vorgesehen und auch nicht anzunehmen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 31.08.2011 gebilligt.

Kappeln, den 06.10.2011



(Heiko Traulsen)
- Der Bürgermeister -



Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:



Dipl.-Ing. (FH)
Peter Scharlibbe

Büro für integrierte
Stadtplanung · Scharlibbe **BIS-S**

Hauptstr. 2b · 24613 Aukrug · Tel. 04873 / 9 72 46

Stadt Kappeln, Postfach 12 26, 24372 Kappeln, Kreis Schleswig-Flensburg

PRÜFKATALOG
zur
ERMITTLUNG DER UVP-PFLICHT
für
BAUVORHABEN
gemäß Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1
i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG

TEIL A: PRÜFUNG DER UVP-PFLICHT AUFGRUND DER ART UND DES UMFANGES
DES VORHABENS GEM. §3b UND §3e UVPG

TEIL B: ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄ. § 3c UVPG

Bearbeitet:
BIS·S
Büro für integrierte Stadtplanung Scharlibbe
Hauptstraße 2 b
24613 Aukrug

im Auftrag
der Stadt Kappeln
- Der Bürgermeister -
(Stand vom 28.04.2011)



TEIL A:
**Prüfung der UVP-Pflicht aufgrund der Art und des Umfangs
 des Vorhabens gemäß § 3b UVPG**

1.	Bauvorhaben mit gesetzlich vorgeschriebener UVP gemäß §3b Abs.1 i. V. m. Anlage 1 UVPG, Ziffer 18.6, § 3b Abs. 3 oder § 3e UVPG	Zutreffendes ankreuzen
18.6	Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird (vgl. Anlage 1 Nr. 18.6 UVPG)	☐
18.6.1	Mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m ² und mehr (vgl. Anlage 1 Nr. 18.6.1 UVPG)	☐
18.6.2	Mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m ² bis weniger als 5.000 m ² (vgl. Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG)	☒
18.8	Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.	☒

2.	Bauvorhaben mit vorgeschriebener UVP gemäß gesetzlicher Regelung des Bundeslandes (LUVPG, Anlage 1, Ziffer 10)	Zutreffendes ankreuzen
10.1	Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) (vgl. Anlage 1 Nr. 10 LUVPG)	
	Mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m ² und mehr (vgl. Anlage 1 Nr. 10.1 LUVPG); UVP-Pflicht	☐
	Mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m ² bis weniger als 5.000 m ² (vgl. Anlage 1 Nr. 10.2 UVPG); Allgemeine Vorprüfung	☒

Kumulierende Vorhaben gemäß § 3b Abs. 2 UVPG	
Gibt es sonstige Bauvorhaben derselben Art (kumulierende Vorhaben), die gleichzeitig und in einem engen (räumlichen) Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen? Wenn ja, erläutern und bei der Einzelfallprüfung berücksichtigen.	☐



	Begründung der Prüfungsart
	Das UVPG sieht eine „Allgemeine Vorprüfung“ gemäß Ziffer 18.8 der Anlage 1 vor, wenn eine in den Ziffern 18.1 bis 18.7 genannte Projektart die Prüfwerte für die Vorprüfung erreicht oder überschreitet. <i>(Diese „Allgemeine Vorprüfung“ ist alsdann nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB Grundlage für die gemeindliche Abwägung und zum Nachweis der Voraussetzungen zur Aufstellung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“)</i> Dies trifft in diesem vorliegenden Planungsfall zu, denn die zulässige Geschossfläche wird mit 1.700 m² größer als 1.200 m² sein. Somit wird eine „Allgemeine Vorprüfung“ anhand der Kriterien aus Anlage 2 UVPG durchzuführen sein. Diese Situation wird durch das LUVPG untermauert, da das Vorhaben den Angaben zu Ziffer 10.2 der Anlage 1 entspricht, da die Geschossfläche mehr als 1.200 m² aber weniger als 5.000 m² betragen wird.



TEIL B
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
 gemäß § 3c UVPG bzw. § 6 Landes-UVP-Gesetz

1.	Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens Zusätzliche Erläuterungen ggf. am Ende dieser Tabelle ☒ Bauvorhaben: „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“	Art / Umfang		
1.1	Geschossfläche	ca. 1.700 m ²		
1.2	geschätzte Flächeninanspruchnahme in ha (Bau / Anlage)	4..464 m ² Geltungsbereich der 6. Änd.- B-Plan Nr. 15 mit vorhandener Bebauung einschließlich Stellplatzanlagen sowie Zu- und Umfahrten		
1.3	geschätzter Umfang der Neuversiegelung in ha	keine		
1.4	geschätzter Umfang der Erdarbeiten in m ³	nicht relevant		
1.5	Ingenieurbauwerke (z. B. Anzahl der Brückenbauwerke, ggf. erläutern)	nicht relevant		
Treten nachfolgende Wirkfaktoren bei dem Vorhaben auf? Zusätzliche Erläuterungen ggf. am Ende dieser Tabelle		nein	ja	geschätzter Umfang
1.6	Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Vorhaben / prognostizierte Verkehrsbelastung (DTV)	☒	☐	nicht relevant, da Nutzung und Stellplätze im Wesentlichen vorhanden sind.
1.7	Erhöhung der Lärmemissionen	☒	☐	
1.8	Erhöhung der Schadstoffemissionen	☒	☐	
1.9	Zusätzliche Zerschneidungswirkungen	☒	☐	
1.10	Visuelle Veränderungen	☒	☐	
1.11	Veränderungen des Grundwassers	☒	☐	
1.12	Änderung an Gewässern oder Verlegung von Gewässern	☒	☐	



Treten nachfolgende Wirkfaktoren bei dem Vorhaben auf? Zusätzliche Erläuterungen ggf. am Ende dieser Tabelle		nein	ja	geschätzter Umfang
1.13	Klimatische Veränderungen	☒	☐	
1.14	Sonstige Wirkungen oder Projektmerkmale (Anlage, Bau oder Betrieb), die erhebliche nachhaltige Umweltauswirkun- gen hervorrufen können - Abwasser / Oberflächenwasser - Abfall (z. B. belastete Böden / Asphalte bei Ausbaumaß- nahmen) - Rohstoffbedarf - besondere Probleme des Baugrundes (z. B. Moorböden) - Abwicklung des Baubetriebs - Andere und zwar:	☒	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	



2.	Standortbezogene Kriterien			
2.1	Nutzungskriterien Sind Nutzungskriterien betroffen, die im Zusammenhang mit den Merkmalen und Wirkfaktoren des Vorhabens zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können? Wenn ja, am Ende dieser Tabelle erläutern. Gibt es:	nein	ja	Art, Umfang Größe
2.1.1	Aussagen in dem für das Gebiet geltenden Regionalplan oder in der Flächennutzungsplanung, die mit dem Vorhaben unvereinbar sind ?	☒	☐	(1) s. u.
2.1.2	Wohngebiete oder Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte (insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs.2 und 5 ROG)?	☐	☒	(2) s. u.
2.1.3	Empfindliche Nutzungen (Krankenhäuser, Altersheime, Kirchen, Schulen etc.) ?	☒	☐	
2.1.4	Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholung-/ den Fremdenverkehr ?	☒	☐	
2.1.5	Altlasten, Altablagerungen, Deponien?	☒	☐	
2.1.6	Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Fischerei ?	☒	☐	
2.1.7	Besondere Sachgüter	☒	☐	
2.1.8	Sonstige nutzungsbezogene Kriterien und zwar:			
Erläuterungen zu 2.1 (1) Gemäß Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 10.02.2011 stehen raumordnerische Belange der geplanten Umstrukturierung und der Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.20 m ² nicht entgegen, der Flächennutzungsplan ist jedoch im Zuge der Berichtigung nach § 13a BauGB für den Plangeltungsbereich anzupassen, da die Flächen des Planbereich im geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. (2) Die Betriebsstandortsicherung wird die zentralörtliche Funktion der Stadt Kappeln stärken. Erheblichen Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Der Handel mit innenstadt-relevanten Waren und Gütern ist im Plangebiet auszuschließen.				



2.2	Schutzbezogene Kriterien	nein	ja	Art, Größe Umfang der Betroffenheit
	Sind Schutzgüter betroffen, die im Zusammenhang mit den Merkmalen und Wirkfaktoren des Vorhabens zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können? Die Informationen sind im Wesentlichen aus der Landschaftsplanung des Landes zu entnehmen. Bei Betroffenheit ggf. zusätzlich am Ende dieser Tabelle erläutern.			
2.2.1	Lebensräume mit besonderer Bedeutung für Pflanzen oder Tiere	☒	☐	
2.2.2	Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt (z. B. Böden mit bes. Standorteigenschaften, mit kultur- /naturhistorischer Bedeutung, Hochmoore, alte Waldstandorte)	☒	☐	
2.2.3	Oberflächengewässer mit besonderer Bedeutung	☒	☐	
2.2.4	Natürliche Überschwemmungsgebiete	☒	☐	
2.2.5	Bedeutsame Grundwasservorkommen	☒	☐	
2.2.6	Für das Landschaftsbild bedeutende Landschaften oder Landschaftsteile	☒	☐	
2.2.7	Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftbahnen) oder bes. Empfindlichkeit (Belastungsgebiete mit kritischer Vorbelastung)	☒	☐	
2.2.8	Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz z.B. - Gebiete, die als Naturschutzgroßprojekte des Bundes gefördert werden - Unzerschnittene verkehrsarme Räume - Important Bird Areas - Feuchtgebiete internationaler Bedeutung nach „Ramsar Konvention“ - Gebiete landesweiter Schutzprogramme (z. B. Gewässerschutzprogramm, Auenschutzprogramm) - Landesweit wertvolle Lebensräume (z. B. für Flora oder Fauna wertvolle Flächen, avifaunistisch wertvolle Bereiche) - Biotopverbundflächen - Naturwaldreservate - Sonstige	☒ ☒ ☒ ☒ ☒ ☒ ☒ ☒ ☒ ☒	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	



2.3	Rechtswirksame Schutzgebietskategorien Sind durch das Vorhaben Gebiete betroffen, die einen Schutzstatus besitzen? Wenn ja, ist der Umfang und die Erheblichkeit der Betroffenheit am Ende der Tabelle zu erläutern, ob eine FFH - Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG erforderlich ist.	nein	ja	Art, Größe Umfang der Betroffenheit
2.3.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete gem. § 33 BNatSchG / § 29 LNatSchG (es sind auch Beeinträchtigungen zu betrachten, die von außen in das Gebiet hineinwirken können)	☒	☐	
2.3.2	Naturschutzgebiete	☒	☐	
2.3.3	Nationalparke Besonderes Gesetz des Landes	☒	☐	
2.3.4	Biosphärenreservate	☒	☐	
2.3.5	Landschaftsschutzgebiete	☒	☐	
2.3.6	Naturparke und Naturerlebnisräume	☒	☐	
2.3.7	Naturdenkmale	☒	☐	
2.3.8	geschützte Landschaftsbestandteile	☒	☐	
2.3.9	besonders geschützte	☒	☐	
2.3.11	Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten (sofern bekannt)	☒	☐	



2.3	Rechtswirksame Schutzgebietskategorien	nein	ja	Art, Größe Umfang der Betroffenheit
2.3.12	Wasserschutzgebiete	☒	☐	
2.3.13	Heilquellenschutzgebiete gemäß Landeswasserrecht	☒	☐	
2.3.14	Überschwemmungsgebiete	☒	☐	
2.3.15	Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale	☒	☐	
2.3.16	Schutzwald gemäß § 12 Bundeswaldgesetz / § 24 Landeswaldgesetz	☒	☐	



2.4	Qualitätskriterien Sind durch das Vorhaben Qualitätskriterien betroffen, in denen deutsche oder europäisch festgelegte Umweltqualitätsnormen bereits erreicht oder überschritten sind? Falls betroffen bitte unten näher erläutern.	nein ☒	ja ☐	Art, Größe Umfang der Betroffenheit
	Erläuterungen zu Schutzkategorien und Qualitätskriterien: Bekannte Normen: • Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm), 8/98 • 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), 1990 • Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), 4/90 • Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 2007 • DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, Grundlagen und Hinweise für die Planung, 07/2002 Weitere relevante Normen sind derzeit nicht bekannt.			
	<u>Erläuterungen zu 2.4</u> - Keine			



3.	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen	Kriterien für die Beurteilung der Auswirkungen						
		hohes Ausmaß	geringe Wiederherstellbarkeit	große Schwere/Komplexität	hohe Wahrscheinlichkeit	lange Dauer	hohe Häufigkeit	grenzüberschreitend
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind anhand der unter Punkt 1 und 2 gemachten Angaben zu beurteilen. Die Matrix dient nur dazu, einen Überblick über die näher zu behandelnden Punkte bei der Gesamteinschätzung unter Punkt B 4. zu geben. Wenn in der Spalte für ein Schutzgut kein Eintrag erfolgt, ist dieses Schutzgut für die Einschätzung nicht relevant.							
3.1	Mensch / Bevölkerung / Wohnen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.2	Tiere	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.3	Pflanzen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.4	Boden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.5	Wasser	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.6	Luft	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.7	Klima	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.8	Landschaft	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.9	Kulturgüter	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.10	Sachgüter	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Ergebnis: Die möglichen Auswirkungen auf alle genannten Schutzgüter sind im Sinne des UVPG / LUVPG **nicht erheblich**.



4.	Gesamteinschätzung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens		
	Besteht die Möglichkeit, dass von dem Vorhaben aufgrund der oben beschriebenen Auswirkungen erhebliche und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen? Wenn ja, UVP-Pflicht. Wird dies verneint, ist dies zusammenfassend zu begründen. Diese Gesamteinschätzung kann von der Stadt vorbereitet werden und geht im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 6. Änderung des B-Planes Nr. 15 nach § 13a BauGB in die städtische Abwägung ein. Diese ist dann Voraussetzung zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB Kurzbeurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen A) Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten: ▪ aufgrund der Art der Nutzung und des Umfanges der geplanten Vorhaben ▪ aufgrund der Nutzung vorhandener Bestandsimmobilien und Nutzung bestehender Stellplatzflächen an dem vorhandenen Betriebsstandort ▪ aufgrund keiner zusätzlichen versiegelten Flächen ▪ aufgrund der Beachtung naturschutz- und artenschutzrechtlicher Belange (Schonfristen) ▪ aufgrund der Lage in einem vorhandenen Gewerbegebiet mit Anbindung an die vorhandenen Straßen ▪ aufgrund der Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Belange entsprechend der bisher ausgeübten Nutzung sind Auswirkungen nur in geringem Umfang zu erwarten. B) Die „Allgemeine Vorprüfung“ kommt zu dem Ergebnis, dass nicht von erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen ist, weil die Betroffenheit der Schutzgüter durch das Vorhaben insgesamt relativ gering ist. Es steht außer Zweifel, dass die hier möglichen Beeinträchtigungen durch geeignete Festsetzungen soweit vermieden und minimiert werden können, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.	nein ☒	ja (UVP-Pflicht) ☐