



## Stadt Kappeln

Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16  
- Mehlfy – Holzkoppel -

für die im Nordosten des Gewerbegebiets Mehlfydiek gelegenen Flurstücke 378/16 und 378/17

Stand 15.12.2014, Ausfertigung

Evers & Küssner | Stadtplaner  
Christian Evers & Ulf Küssner GbR  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Fon 040-25776737-0  
Fax 040-25776737-9

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Verfahrensablauf</b>	<b>2</b>
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	2
1.2	Planerarbeitung, Untersuchungen	3
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
3.1	Übergeordnete Planungen	3
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	3
3.1.2	Regionalplan für den Planungsraum V 2002	3
3.1.3	Flächennutzungsplan 2000	3
3.1.4	Landschaftsplan 1998	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete	4
3.2.3	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	5
<b>4</b>	<b>Angaben zur Lage und zum Bestand</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen</b>	<b>5</b>
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	5
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.1.2	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	6
5.1.3	Maß der baulichen Nutzung	6
5.1.4	Bauweise	7
5.1.5	Anpflanzgebote	7
5.2	Erschließung	7
5.3	Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten	7
5.3.1	Wasser- und Stromversorgung	7
5.3.2	Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung	8
5.3.3	Immissionsschutz	8
5.3.4	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel	8
5.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	8
<b>6</b>	<b>Aufhebung / Änderung bestehender Pläne</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>9</b>
7.1	Flächenangaben	9
7.2	Kostenangaben	9

# 1 Grundlagen und Verfahrensablauf

---

## 1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Da durch die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 25.08.2014 den Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.09.2014 bis zum 08.10.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.08.2014 durch Hinweis im Aushangkasten sowie durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich wurde die Bekanntmachung am 29.08.2014 in der örtlichen Tageszeitung „Schlei-Bote“ abgedruckt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 29.08.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 10.12.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), am 10.12.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

## **1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen**

Mit der Ausarbeitung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung der Bebauungsplanänderung wurden folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Lageplan und Baubeschreibung vom 25.07.2014 des Architekten Jo Boockhoff, Fischerstr. 30 in 24340 Eckernförde.

## **2 Anlass der Planung**

---

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“ soll die Verlagerung eines in dem Gewerbegebiet Mehlbydiek an anderer Stelle vorhandenen und zulässigen Reifenhändlers planungsrechtlich gesichert werden.

Der Reifenhändler befindet sich momentan innerhalb einer Gewerbegebietsfläche auf dem Flurstück 375/2 im Südosten des Plangebietes und liegt im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans, die parallel durchgeführt wird. Im Rahmen der 7. Änderung soll der dort ansässige Lebensmitteleinzelhandel umstrukturiert und vergrößert werden, der Reifenhändler soll in diesem Zusammenhang verlagert werden.

Es ist beabsichtigt, den Reifenhandel an den im Geltungsbereich der 8. Änderung bestehenden Betrieb für Autoteile- und -Zubehör anzugliedern. Momentan ist in diesem Bereich des Gewerbegebietes Mehlbydiek nur Kfz-Zubehörhandel zulässig. Da der Handel mit Reifen nicht dem zulässigen Kfz-Zubehör zuzuordnen ist, muss die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entsprechend konkretisiert werden. Der Bebauungsplan ist zu ändern.

Die Stadt Kappeln beabsichtigt mit der 8. Änderung des Bebauungsplans den im Gewerbegebiet Mehlbydiek vorhandenen Reifenhändler an anderer Stelle planungsrechtlich zu sichern.

Darüber hinaus soll die 8. Änderung des Bebauungsplans die Festsetzung des Ursprungsplans zu Baumpflanzungen für diesen Bereich wieder aufnehmen. Der Ursprungsplan sieht vor, die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes (Mehlbydiek) räumlich durch Bäume (auf den privaten Grundstücken) zu fassen und den Straßenraum aufzuwerten. Da die Baumpflanzungen für den Bereich der 8. Änderung bisher nicht erfolgt sind, wird auch diese Planheilung Bestandteil der 8. Änderung.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

---

### **3.1 Übergeordnete Planungen**

#### **3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010**

Der Planbereich der Stadt Kappeln wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt. Die Schlei wird als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und als Biotopverbundachse – Landesebene beschrieben.

#### **3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum V 2002**

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 weist die Stadt als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung aus. Der unmittelbare Planbereich ist Bestandteil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Kappeln und befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

#### **3.1.3 Flächennutzungsplan 2000**

Der Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Kappeln (Kreis Schleswig-Flensburg) stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dar. Im Norden, Süden und Westen begrenzen weitere Gewerbeflächen

den Planbereich, im Nordosten schließen Flächen für den Wald sowie ein Biotop an die Gewerbliche Baufläche an.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ändert die Art der baulichen Nutzung nicht, es wird weiterhin ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Planung entspricht demnach den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes und gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.1.4 Landschaftsplan 1998**

Der Landschaftsplan 1998 der Stadt Kappeln stellt den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet dar. Im Entwicklungsplan werden für diesen Bereich ergänzende Begrünungsmaßnahmen dargestellt, um das Orts- und Landschaftsbild positiv zu beeinflussen.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein geschütztes Biotop (stehende Kleingewässer mit Ausnahme von Tümpel). Zudem ist der nordöstlich angrenzende Bereich durch eine Fläche für Grünlandnutzung als Bewirtschaftungsempfehlung sowie durch eine große zusammenhängende Fläche für die Forstwirtschaft geprägt.

## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“ (1979). Dieser Bebauungsplan schafft die Grundlage für ein Gewerbegebiet an der B 199 zwischen dem Ortsteil Mehlby und Wassermühlenholz. Er wurde in Teilbereichen bzw. für den Gesamtbereich bereits sechsmal geändert. Die 7. Änderung befindet sich gerade in Aufstellung.

Die folgenden Änderungen betreffen auch den Geltungsbereich der vorliegenden 8. Änderung:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“ (1990) umfasst den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 und bestimmt die künftige Nutzung des Gewerbegebietes bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (u.a. sind Betriebe zum Handel mit Kraftfahrzeugzubehör zulässig).

Auch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“ (1997) umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16. Sie beinhaltet den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie ausnahmsweise zulässige Verkaufsflächenerweiterungen für bestehende Einzelhandelsbetriebe (u.a. Kfz-Zubehörhandel).

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“ (2003) betrifft den rückwärtigen, nordwestlichen Teil des Gewerbegebietes und dient der Verlagerung von Aufforstungsflächen und Waldabstandsbereichen. Die Aufforstungsfläche wurde so verschoben, dass nunmehr der vorgeschriebene Waldabstand, in Form eines 30 m breiten Schutzstreifens, erst an der Grenze zu den gewerblichen Grundstücken beginnt und deshalb außerhalb des Gewerbegebietes in der freien Landschaft liegt. Die Verlagerung des Waldabstandsbereiches in den Außenbereich ermöglicht eine rückwärtige Bebauung der gewerblichen Grundstücke.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“ (2012) betrifft einen Teil des Gewerbegebietes, der sich südöstlich des Geltungsbereiches der 8. Änderung befindet. Hier wurde unter anderem geregelt, dass in dem festgesetzten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe, zu denen auch der Kfz-Zubehörhandel zählt, wurden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Die zurzeit in Aufstellung befindliche 7. Änderung betrifft den gleichen Geltungsbereich wie die 6. Änderung und verdrängt auf Grund der beabsichtigten Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandels den dort ansässigen Reifenhändler, der nun im Rahmen der 8. Änderung an anderer Stelle im Gewerbegebiet Mehlbydick zulässig sein soll.

### **3.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete.

### **3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope**

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß LNatSchG besteht für das Plangebiet nicht. Nach LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

## **4 Angaben zur Lage und zum Bestand**

---

Das 1754 qm große Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet von Kappeln in etwa 1 km Luftlinie Entfernung zur Innenstadt. Es ist Teil des dort befindlichen Gewerbegebietes Mehlbydiek, das in verkehrsgünstiger Lage an der B 199 gelegen ist.

Nordwestlich und Südöstlich grenzen weitere Gewerbeflächen an den Geltungsbereich der 8. Änderung. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Aufforstungsfläche, die als Abstandsfläche zum dahintergelegenen Wald und damit zur Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes dient. Die Straße Mehlbydiek begrenzt den Geltungsbereich im Südwesten.

Das Plangebiet besteht aus zwei Flurstücken. Es umfasst das Flurstück 378/17, auf dem sich der Betrieb für Autoteile und -zubehör befindet, sowie das Flurstück 378/16, das sich nordöstlich des Flurstücks 378/17 befindet und derzeit unbebaut ist. Das Flurstück 378/17 ist weitgehend versiegelt, das Flurstück 378/16 ist überwiegend nicht versiegelt und weist nur sehr vereinzelt Gehölzbestand auf.

## **5 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen**

---

### **5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Das vorhandene Betriebsgebäude für Autoteile und -zubehör soll zukünftig auch für den Handel von Reifen genutzt werden. Um diese flächenintensive Nutzung umsetzen zu können, sollen auf dem Flurstück 378/17 insgesamt sechs Container als Lager für Autoteile und -zubehör sowie Autoreifen errichtet werden.

Die vorhandene Verkaufsfläche kann durch die Auslagerung des Lagers vergrößert werden, so dass neben einer Werkstatt auch der Verkauf von Reifen in dem Bestandsgebäude realisiert werden kann.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt weiterhin von der Straße Mehlbydiek. Die vorhandenen Stellplätze bleiben erhalten.

Um die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans wieder aufzunehmen und die Straße Mehlbydiek räumlich durch Bäume (auf den privaten Grundstücken) zu fassen und den Straßenraum aufzuwerten, sollen zwei Bäume entlang der Straße und zwei weitere Bäume im rückwärtigen Plangebiet gepflanzt werden.

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beinhaltet für das Plangebiet die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO und bleibt damit unverändert gegenüber der ursprünglichen Festsetzung.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans regelt zurzeit, dass im gesamten Gewerbegebiet, und damit auch im Geltungsbereich der 8. Änderung, Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Diese Festsetzung bleibt für den Geltungsbereich der 8. Änderung erhalten. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll sichergestellt werden, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbegebietsflächen überwiegend für städtebaulich erwünschte gewerbliche Nutzungen des produzierenden Gewerbes und für sonstige Gewerbebetriebe, die auf Gebiete nach § 8 BauNVO angewiesen sind, vorgehalten und nicht durch zentrenschädigende Einzelhandelsnutzungen in Anspruch genommen werden.

Die im übrigen Gewerbegebiet Mehlbydiek bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe wurden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Dazu gehört auch der Betrieb für Autoteile und -zubehör.

Für die geplante Verlagerung des Reifenhandels muss die textliche Festsetzung jedoch um das Sortiment Reifen ergänzt werden, da der Reifenhandel nicht zu dem Oberbegriff des Kfz-Zubehörs zu zählen ist. Die 8. Änderung des Bebauungsplans setzt deshalb fest:

*Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn*

*- sie mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugteilen und Reifen, Booten, Möbeln, Teppichen einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern, oder*

*- sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*

Einzelhandel ist somit ausnahmsweise zulässig, wenn mit Artikeln gehandelt wird, die besonders flächenintensiv sind, sich schwierig transportieren lassen und die daher auf verkehrsgünstige Standorte außerhalb gewachsener Ortslagen angewiesen sind. Insbesondere Kfz- Betriebe, die gleichzeitig Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Möbelmärkte, Baustoffgroßhandel, Betriebe die Zäune, Carports oder Gartenbedarf verkaufen, benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch die Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden. Von dem ermöglichten Einzelhandel gehen keine Gefährdungen für bestehende innerstädtische Einzelhandelseinrichtungen aus, so dass eine Beeinträchtigung dieser gewachsenen Nahversorgungsstruktur nicht zu erwarten ist.

Gleiches gilt auch für Einzelhandel, der im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Gewerbebetrieben steht und diesen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Derartiger Einzelhandel soll zur Unterstützung der Primärfunktion als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit geben, Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direktvermarktung). Solche Direktvermarktung ist mittlerweile üblich und für die Konkurrenzfähigkeit sowie als Werbung für die eigenen Produkte notwendig. Die Unterordnung der Grundfläche und Baumasse stellt sicher, dass bestehende Zentren nicht gefährdet werden.

Eine weitere textliche Festsetzung regelt den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet:

*Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen.*

Dies wird damit begründet, dass die Zielsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans darin besteht, Gewerbeflächen für solche Gewerbebetriebe zu sichern, die aufgrund ihres Flächenanspruchs oder ihrer Emissionen auf derartige Flächen angewiesen sind. Im Geltungsbereich der 8. Änderung besteht die Zielsetzung konkret in der Sicherung des Bestandsbetriebes und dessen Erweiterung durch den an anderer Stelle im Gewerbegebiet Mehlsby verdrängten Reifenhandel. Einer Zweckentfremdung des Gewerbegebietes durch die in der Festsetzung genannten Vergnügungsstätten soll vorgebeugt werden. Eine gewerbegebietstypische Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, gilt es zu verhindern. Die Gefahr von solchen Fehlentwicklungen ist entlang der B 199 gegeben, weil die verkehrsgünstige Lage des Gewerbegebietes für die genannten Betriebe attraktiv ist.

### **5.1.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll innerhalb des Gewerbegebietes die Erweiterung des bestehenden Betriebes ermöglichen.

Die Baugrenzen müssen hierfür nicht verändert werden und bleiben bestehen. Die südwestliche Baugrenze wurde bereits durch den Ursprungsbebauungsplan festgelegt. Die nordöstliche Baugrenze wurde im Rahmen der 4. Änderung und der damit verbundenen Verlagerung von Aufforstungsflächen und Waldabstandsbereichen nach Nordosten verschoben. Die Verlagerung des Waldabstandsbereiches in den Außenbereich ermöglicht eine rückwärtige Bebauung des gewerblichen Grundstücks.

Das Bestandsgebäude und die Flächen für die geplanten Container liegen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Sie ist gewerbegebietstypisch und im Sinne der planerischen Zurückhaltung großzügig gefasst.

### **5.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird für das Plangebiet aufgrund des gewerbegebietstypisch hohen Versiegelungsgrads durch Gebäude, Stellplätze und Anlieferbereiche mit 0,8 festgesetzt, was auch der bisher planungsrechtlich zulässigen Grundflächenzahl entspricht. Weiterhin ist eine

Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt worden. Dies entspricht ebenfalls dem derzeitigen Planrecht für das Gewerbegebiet Mehlby und ist beizubehalten, um Ansiedlungen für gewerbegebietstypische Gebäudekubaturen z.B. mit Produktion im EG und Büro im 1. OG zu ermöglichen.

Das Höchstmaß der zulässigen Geschossflächenzahl entspricht ebenfalls der planungsrechtlich bereits zulässigen GFZ von 1,6.

#### **5.1.4 Bauweise**

Für das vorliegende Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem derzeitigen Planrecht für die Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplan Nr.16.

#### **5.1.5 Anpflanzgebote**

Entlang der Straße Mehlbydiek wird die Anpflanzung von zwei Einzelbäumen festgesetzt. Damit wird die ursprüngliche Planungsidee im bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 16 wieder aufgegriffen, um die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes räumlich durch Bäume zu fassen und den Straßenraum aufzuwerten. Da im Straßenraum ursprünglich vier Bäume vorgesehen waren, die auf Grund der baulichen Entwicklung und der Erschließungssituation nicht mehr realisiert werden können, werden zwei weitere Bäume an der Grenze zwischen den Flurstücken 378/17 und 378/16 angepflanzt. Es wurde diesbezüglich folgende Festsetzung in den Bebauungsplan integriert:

*Für die festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen sind einheimische, mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Für die festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben.*

Die Verwendung einheimischer Laubgehölze sichert einen langfristigen Erhalt der Vegetation mit gebietstypischem Charakter. Die an die örtlichen Standortbedingungen angepassten einheimischen Laubgehölze bieten einen optimalen Lebensraum für heimische Tierarten. Im Verlauf einer langen Anpassung haben sich viele Tierarten auf einheimische Pflanzen spezialisiert und sind nun auf sie angewiesen.

Einheimische Laubgehölze benötigen im Vergleich zu vielen „Exoten“ lediglich einen geringen Pflegeaufwand. Sie sind an das Klima angepasst und brauchen demnach keinen Winterschutz, zudem sind sie robuster gegenüber Schädlingsbefall. Die vorgegebenen Mindest-Pflanzgrößen für Bäume stellen sicher, dass nach der Anwachszeit möglichst rasch klimatisch und visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen.

Mit der Pflanzung von Laubbäumen soll ein angenehmes Erscheinungsbild entlang der Straße Mehlbydiek erreicht und ein gewisses Grünvolumen mit seinen positiven Wirkungen auf Natur und Siedlungsraum sichergestellt werden. Zudem dienen die festgesetzten Baumpflanzungen auch dem Biotopverbund. Sie bieten innerhalb des Siedlungsraums Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für Insekten, Kleinsäugern und Vogelarten. Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum die Funktionen des Altbaums übernehmen kann.

## **5.2 Erschließung**

Das Gewerbegebiet „Mehlby-Holzkoppel“ befindet sich an der B 199. Der Geltungsbereich der 8. Änderung wird über die Straße Mehlbydiek erschlossen.

## **5.3 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten**

### **5.3.1 Wasser- und Stromversorgung**

Die Wasserversorgung wird über die bestehende Leitung innerhalb der Straße Mehlbydiek sichergestellt. Eine Stromversorgung ist bereits ausreichend vorhanden.

### **5.3.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung**

Da die Änderung des Bebauungsplanes die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 nicht verändert, hat die Bebauungsplanänderung keine relevanten Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung oder die Oberflächenentwässerung.

In der Straße Mehlbydiek ist ein ausreichend dimensionierter Schmutzwasserkanal DN 200 vorhanden. Das Plangebiet ist zudem bereits mit einem Anschlusskanal erschlossen.

Für den Anschluss an das Regenwassernetz ist in der Straße Mehlbydiek ein Regenwasserkanal vorhanden, die Fließrichtung dieses Kanals verläuft in Richtung Nordwesten.

### **5.3.3 Immissionsschutz**

Da der Reifenhandel nur innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes Mehlbydiek verlagert wird, sind keine Emissionen aus Mehrverkehren zu erwarten. Zudem grenzen unmittelbar an das Plangebiet keine Wohnnutzungen an. Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich etwa 150 m südlich der B 199.

### **5.3.4 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel**

Hinsichtlich Altlasten, Altablagerungen oder Kampfmitteln liegen für den Geltungsbereich der 8. Änderung keine Informationen vor.

Auf Grund des relativ hohen Versiegelungsgrades kann davon ausgegangen werden, dass eine mögliche Gefährdung der Nutzung hier nicht gegeben ist.

## **5.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Reifenhandels innerhalb des Gewerbegebietes geschaffen werden. Der bereits bestehende Betrieb für Autoteile und -zubehör soll um den Reifenhandel und die dafür erforderlichen Lagerflächen erweitert werden. Zudem wird die Anpflanzung von vier Bäumen im Plangebiet festgesetzt.

Da das Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Zweigeschossigkeit gegenüber dem Ursprungsplan nicht verändert wird, sind diesbezüglich keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Es ist möglich, dass weitere Teile des Plangebietes versiegelt werden, dies ist allerdings nach geltendem Planrecht, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, auch jetzt schon zulässig. Die geplante bauliche Erweiterung beschränkt sich auf die Container, die als Lagerfläche genutzt werden sollen. Die Erweiterung bleibt hinter den festgesetzten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung zurück. Der Reifenhandel wird lediglich innerhalb des Gewerbegebietes Mehlbydiek verlagert. Eine Zunahme von Lärmimmissionen durch betriebliche Abläufe bzw. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist damit nicht zu erwarten.

Durch die Bepflanzung mit Einzelbäumen im Plangebiet wird die Festsetzung des Ursprungsplans aufgegriffen und das Erscheinungsbild der Erschließungsstraße und des Plangebietes verbessert.

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist im Änderungsbereich mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Für die veränderten Baurechte werden keinerlei Gehölzbestände beseitigt.

## **6 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne**

---

Für das Plangebiet, welches Gegenstand der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist, wird der Bebauungsplan „Mehlby – Holzkoppel“ geändert.

Um Widersprüche oder Überschneidungen mit den bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie seiner 2. und 3. Änderung zu vermeiden, werden die Festsetzungen durch die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) der 8. Änderung komplett ersetzt.

## 7 Flächen- und Kostenangaben

---

### 7.1 Flächenangaben

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet ist 1.754 qm groß. Davon entfallen auf die Gewerbefläche 1.754 qm.

### 7.2 Kostenangaben

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