

Begründung

**zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Kappeln**

TEIL A

1. Planungsgrundlagen

1.1 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kappeln befindet sich im Stadtteil Ellenberg, nördlich der Neustädter Straße zwischen dem östlichen Schleiufer und der Barbarastraße.

Es handelt sich um das ca. 26 ha große Gebiet der ehemaligen Marinewaffenschule in Kappeln Ellenberg, die Ende der 60er Jahre errichtet und im Jahr 2002 geschlossen wurde.

Das Gebiet umfasst neben den für die Nutzung als Marinewaffenschule entwickelten baulichen Strukturen mit Erschließungsflächen und Außenanlagen, Randbereiche mit Gehölzsäumen, teils als Waldflächen sowie die natürlich geprägte Schleiküste.

Das Gelände befindet sich in landschaftlich reizvoller Lage und wird geprägt durch vorhandene Grünstrukturen.

Im Südwesten befindet sich zwischen Schleiufer und östlich angrenzender Waldfläche ein Knick. Innerhalb des Geländes weisen Grünflächen und Randbereiche von angelegten Straßen vorhandene Baumbestände und Ziergehölze auf.

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden in Wohngebiete aus den 50er und 60er Jahren eingebunden.

Der auf dem Gelände vorhandene Gebäudebestand besteht im südlichen Bereich aus Unterkunfts- und Versorgungsgebäuden, im nördlichen aus Ausbildungs- und Sporteinrichtungen (Schwimmhalle, Sporthalle, Sportplatz). Die Gebäude werden mit Ausnahme von zwei *Lagerhallen* nicht mehr genutzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Barbarastraße.

1.2 Planungsgrundlage und Planungsziel

Die für die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein von 2010 und dem Regionalplan für den Planungsraum V von 2002.

Die Stadt Kappeln ist als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft. Damit gehört sie zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung. Zielsetzung für die Stadt Kappeln soll eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnbauflächen sein.

Im Regionalplan V ist dargestellt, dass der ehemalige militärische Standort im Bereich Ellenberg im Hinblick auf die städtebaulich gute Einbindung mit besonderer Priorität entwickelt werden sollte.

Mit der Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Stadt Kappeln das Planungsziel auf dem Grundstück der ehemaligen Marinewaffenschule, nach dem Rückbau vorhandener baulicher Anlagen ein hochwertiges Wohngebiet in attraktiver Lage mit Flächen für Sport und Freizeit sowie die Anlage eines Sportboothafens mit erforderlichen Einrichtungen für die Infrastruktur des Sportboothafens an der Schlei zu entwickeln .

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln aus dem Jahr 2001 weist die Flächen des Geltungsbereiches als Sondergebiet mit der Zuordnung Bundeswehrgebiete gemäß § 11 BauNVO aus. An der Schlei ist die Wasserfläche im Bereich der vormals vorhandenen Steganlage der Marinewaffenschule mit der Zweckbestimmung Sportboothafen und landeinwärts ein Überschwemmungsgebiet dargestellt. Entlang des gesamten Schleiufers ist eine Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts mit der Zweckbestimmung vorhandenes geschütztes Biotop sowie ein Gewässer – und Erholungsschutzstreifen als nachrichtliche Übernahmen dargestellt.

Die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich bedarf entsprechend des Planungszieles einer Änderung der Art der Bodennutzung im Flächennutzungsplan.

In dem von der Stadt Kappeln aufgestellten und festgestellten Landschaftsplan (1998) sind die höher gelegenen Flächen des Plangebietes ebenfalls als Sondergebiet Bundeswehr mit westlich angrenzender Grün- und Freizeitfläche (Sportplatz) dargestellt. Der tiefer gelegene Küstenstreifen der Schlei ist als Eignungsfläche für den Biotopverbund gekennzeichnet. Hier befanden sich im Jahr 1997 Flächen für die Forstwirtschaft, feuchtes Dauergrünland und Röhrichte der Brackmarsch. Entlang der Schlei ist ein durchgängiges Band als geschütztes Biotop (Salzwiesen, Brackwasserröhrichte, Steilküsten) gekennzeichnet.

Die Schlei und angrenzende Uferzonen liegen im FFH- Gebiet DE-1423-394 " Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe " sowie im EU- Vogelschutzgebiet DE-1423-491 " Schlei ".

Die Steilküsten und Brackwasserröhrichte und Biotope im Wasserbereich sind gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V. m.§ 21 LNatSchG. Bereiche entlang der Schleiküste und Einzelflächen der Gehölzflächen sind Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG.

Voraussetzung bei der Umsetzung der Planung ist, dass die geplanten Nutzungen vor allem im Bereich der Schlei und des Schleiufers mit den Naturschutzbelangen vereinbar sind und keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das FFH- Gebiet und das EU- Vogelschutzgebiet ausgelöst werden.

Im Hinblick auf die Klärung von Art und Umfang möglicher Nutzungen wurden die zuständigen Naturschutz- und Forstbehörden frühzeitig zur Abstimmung mit eingebunden.

Die Stadt Kappeln hat für die geplanten Nutzungen, gleichzeitig mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 74 < Schlei- Terrassen > als verbindlichen Bauleitplan gefasst.

In diesem verbindlichen Bauleitplan sind die Planungen zu konkretisieren und detaillierte Festsetzungen für die baulichen Entwicklungen und Maßnahmen zu treffen.

2. Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sowie § 1a BauGB nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Nach § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung (siehe Teil B).

Auf die Inhalte und Ergebnisse des Umweltberichtes wird verwiesen.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Gesamtkonzept

Planungsziel ist die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes in landschaftlich attraktiver Lage auf dem Gelände der ehemaligen Marinewaffenschule mit Flächen für Sport und Freizeit und einem Restaurant. Zusätzlich soll *in Kombination zur geplanten Wohnbebauung* eine Sportboothafenanlage mit erforderlichen Einrichtungen für die Infrastruktur errichtet werden, die den neu geplanten Wohneinheiten die Möglichkeit zur Nutzung von Liegeplätzen bietet. *Eine öffentliche Sportboothafenanlage soll nicht entstehen.*

Das Gelände wurde 2012 von einem neuen Eigentümer übernommen, der die Realisierung und Entwicklung des geplanten hochwertigen Wohngebietes und der Nutzungen umsetzt.

Das Projekt soll in Bauabschnitten, von Norden beginnend, ausgeführt werden. Bei der Projektrealisierung wird von einem Zeitraum von ca. 10 Jahren ausgegangen.

Die Projektplanung sieht einen Abriss der Bestandsgebäude vor und eine anschließende Neubebauung mit ca. 220 Wohneinheiten in unterschiedlichen Gebäudetypen, als Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung, Townhouses und Apartmenthäuser. Grundstückszuschnitte sollen in unterschiedlichen Größen, von groß bis klein und teils für verdichtete Bauweise, entwickelt werden. Der Topographie des Geländes entsprechend bietet sich eine teils höhenversetzte Grundstücksanordnung an. Die Höhenlagen der geplanten Gebäude halten die gemäß Hochwasserschutz erforderliche Höhenlage von 3,50 m über N.N. ein.

An der östlichen Grenze des Plangebietes ist eine Flächenausweisung geplant, die bei Bedarf der Stadt Kappeln die Errichtung eines neuen Schwimmbades ermöglicht.

Wichtiger Bestandteil ist eine Durchgrünung des Wohngebietes mit teils großflächigen, parkähnlichen Grünflächen, die jedoch Blickbeziehungen zur Schlei offenhalten. Freie Blicke ans Wasser sowie der Zugang zum Wasser ist für die Planung extentiell.

Bereiche entlang der Schleiküste und Einzelbereiche bestehender Gehölzflächen sind teils Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Mit der Planung der Wohnbauflächen sind neben der Umsetzung auf überwiegend bereits heute bebauten Grundstücksflächen Eingriffe in Waldflächen und waldähnlichen Gehölzbeständen und Baumbestände nicht zu vermeiden. Die Planungen müssen vor allem im Bereich der Schlei und des Schleiuferes mit den Naturschutzbelangen vereinbar sein. Vor diesem Hintergrund wurden die geplanten Nutzungen in Art und Umfang mit den zuständigen Naturschutz- und Forstbehörden erörtert und abgestimmt.

Aufgrund der gemäß Landeswaldgesetz festgesetzten 30 m Abstandsflächen zu baulichen Anlagen, die schon heute durch den vorhandenen Gebäudebestand teils nicht gegeben sind, sollen die Waldflächen mit Ausgleichspflicht umgewandelt werden und davon Teilwaldflächen gerodet werden.

Die Gehölzbestände entlang des Küstenbereichs sollen als Puffer zu den Biotopflächen im Küstenbereich, unter Berücksichtigung von gewollten Sichtachsen zur Schlei, erhalten und durch Teilgrünflächen mit waldähnlichen Bepflanzungen ergänzt werden.

Ein bedeutender Bestandteil der Planung ist die Anlage eines Sportboothafens, *der den Eigentümern der Wohneinheiten einen Liegeplatz für ihre Boote in direkter Umgebung der Immobilie an der Schlei bietet.*

Vorraussetzung für die Anlage des geplanten Sportboothafens im Bereich der Schlei, mit gesetzlich geschützten Biotopflächen, ist, dass dieser mit den Naturschutzbelangen vereinbar ist und keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das FFH- Gebiet und das EU- Vogelschutzgebiet ausgelöst werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Teil B – Umweltbericht -) wurden auf geltender Rechtsgrundlage die Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Dazu wurden unter anderem ausgearbeitete Gutachten zur Veränderung der natürlichen Morphologie und der Morphodynamik des Gewässergundes der Schlei bewertet und ermittelte Wassertiefen berücksichtigt.

Im Ergebnis wurde eine Anlage eines Sportboothafens in einem nördlichen Bereich des Plangebietes, unter der Voraussetzung, dass gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden, als umweltverträglich bewertet.

Entsprechend dem Planungsziel und der Umweltprüfungen wird mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kappeln das Plangebiet für die baulichen Nutzungen als Wohnbauflächen und Sonstiges Sondergebiet - Sportboothafen - dargestellt. Entlang des Schleiküste werden Flächen des vorhandenen Gehölzbestandes, mit teilweise Ergänzungen und unter Berücksichtigung von Sichtachsen auf die Schlei als Grünflächen – Grünanlage – ausgewiesen. Die Flächen der Schlei sind als Wasserflächen, im nördlichen Teilbereich als Wasserflächen mit der Zweckbestimmung Sportboothafen und Slipanlagen dargestellt und landseitig das Überschwemmungsgebiet entlang der Höhenlinie von 3,50 m über NN gekennzeichnet. Die bei der Umweltprüfung ermittelten gesetzlich geschützten Biotope werden als nachrichtliche Übernahmen dargestellt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde *im Laufe des Verfahrens* in drei Bereichen und in der Festsetzung für Grünanlagen angepasst an Festsetzungen des *in der Aufstellung befindlichen* Bebauungsplanes Nr. 74 < Schlei- Terrassen >.

Die Änderungen bezogen sich auf die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes - Sportboothafen -, den Entfall einer Grünflächenausweisung im Norden des Plangebietes und im Bereich des Sportboothafens sowie dem Entfall der Aufweitung der Verkehrsflächen an der Barbarastrasse. Bei der Ausweisung der Grünflächen - Grünanlage - *entfiel* die maßgebliche Bestimmung als " öffentliche " Grünflächen. Die Konkretisierung soll im verbindlichen Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 74 < Schlei- Terrassen > erfolgen.

Die geänderten Planunterlagen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Im weiteren Planungsverlauf und in Abwägung aller Belange wurde die Planung des Sportboothafens weiter konkretisiert und das Hafenkonzzept überarbeitet.

Auf der Basis von Untersuchungen zur Notwendigkeit der Sportbootliegeplätze am Projekt "Schlei- Terrassen" soll die Größe des geplanten Sportboothafens von bisher ca. 134 Liegeplätzen auf 74 Liegeplätze reduziert werden. Eine Vorentwurfsplanung der Steganlage liegt vor. Das Planungskonzept sieht nur kleinere Bootsgrößen (kleine Motorboote, Segelboote, Schlauchboote) mit geringem Tiefgang (bis ca. 1,50 m), meistens kiellose Boote, vor.

Die Liegeplätze des Sportboothafens werden nur Anwohnern der Schlei- Terrassen zur Verfügung stehen. Durch dieses Planungskonzept ist ein Wettbewerb mit vorhandenen Betreibern von Sportboothafenanlagen in Kappeln nicht gegeben. Es werden keine Serviceleistungen und kein Winterlager für Boote angeboten. Es ist angedacht die Betreuung des geplanten Sportboothafens von ansässigen Betrieben in Kappeln ausführen zu lassen.

Eine Sportboothafenanlage mit 74 Liegeplätzen wird in diesem Bereich als verträglich beurteilt.

Mit der überarbeiteten Sportboothafenplanung ist eine Minimierung der Eingriffe in Biotopflächen und die Verkleinerung der Ausweisung der Wasserflächen - Sportboothafen -, um ca.1/3, verbunden. Die Beeinflussung der Schutzgebiete wird geringer, es werden keine Ausbaggerungen zur Vertiefung der Wasserfläche mehr erforderlich und die flachen Wasserflächen sind weniger betroffen.

Die erforderliche Verträglichkeit mit den Erhaltenszielen der unmittelbar betroffenen Natura 2000-Gebiete wurde durch Ausarbeitung von FFH- Verträglichkeitsprüfungen für das FFH- Gebiet DE-1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe" und das Vogelschutzgebiet DE-1423-491 "Schlei" geprüft.

Im verbindlichen Bauleitplanverfahren sind Regelungen zu treffen, die eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Natura 2000- Gebiete ausschließen.

Die vorliegenden FFH- Verträglichkeitsprüfungen, die Stellungnahme zur Notwendigkeit der Sportbootliegeplätze am Projekt "Schlei- Terrassen Ellenberg" und der Lageplan der Vorentwurfsplanung - Steganlage Nord - sind der Begründung als Anlagen beigelegt.

Eine weitere Anpassung im Flächennutzungsplan an zukünftige Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr.74 < Schlei- Terrassen > erfolgt im Südwesten des Plangebietes.

Die bisher zwischen den Grünflächen - Grünanlage - entlang der Schlei dargestellte Teilfläche einer Wohnbaufläche wird ebenfalls als Grünfläche - Grünanlage - ausgewiesen, um hier einen Puffer zu den gesetzlich geschützten Biotopflächen zu schaffen.

3.2 Immissionsschutz

Im Plangebiet ist angrenzend an die Wohnbauflächen die Anlage eines Sportboothafens ausgewiesen.

Im Rahmen der *Aufstellung* der verbindlichen Bauleitplanung wurde die entstehende Immissions-situation durch die *Ausarbeitung einer Schalltechnischen Prognose* (Kapitel 6) nach der Sportan-lagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV) überprüft.

Im Ergebnis kann es in den direkt an den Sportboothafen angrenzenden Wohngrundstücken nachts geringfügig zu Überschreitungen bis 2 dB(A) kommen. Aufgrund der Ortsüblichkeit der Geräusche werden die Überschreitungen als vertretbar angesehen.

Die Schalltechnische Prognose ist der Begründung als Anlage beigefügt.

3.3 Altlasten

Im Jahr 2005 wurde ein unabhängiges Gutachten zur Untersuchung auf Altlasten im Bereich der ehemaligen Marinewaffenschule erstellt. Ein Altlastenverdacht konnte nicht bestätigt werden. Bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser muss beim Rückbau der Gebäude/Anlagen auf Auffälligkeiten , wie Verfärbungen des Bodens, Ölgeruch ect. geachtet werden und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ggf. Maßnahmen getroffen werden.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch muss bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung ein ggf. erforderlicher Handlungsbedarf für die geplanten Wohngebiete beachtet werden.

3.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die heute vorhandenen Anbindungen an die Barbarastraße und die Neustädter Straße gesichert.

Trink-, Abwasser- und Stromversorgung können durch Anbindung an vorhandene Leitungen der Versorgungsträger sichergestellt werden.

4. Zusammenstellung der Flächenausweisungen

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt ca. 35,50 ha.

davon ca. 21,75 ha Wohnbauflächen
ca. 0,28 ha Sonstiges Sondergebiet - Sportboothafen -
ca. 1,52 ha Grünflächen
ca. 9,20 ha Wasserflächen
ca. 2,10 ha gesetzlich geschützte Biotopflächen
ca. 0,65 ha Hauptverkehrsstraße

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Kappeln, den
Bürgermeister