

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 74 < Schlei- Terrassen >
der Stadt Kappeln



Aufgestellt:

Planungsring Mumm + Partner GbR
Architekten und Ingenieure
Dorotheenstraße 6
24939 Flensburg

Stand : 03.07.2017

Inhalt:

Seite

Teil A**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

1.	Gesetzliche Grundlagen	4
2.	Plangeltungsbereich	4
3.	Planungsgrundlagen und Planungsziel	4
4.	Umweltbelange	7
5.	Städtebauliche Planung	7
5.1	Planungskonzept	7
5.2	Art der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise und Maß der baulichen Nutzung	10
5.4	Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen	12
5.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	12
6.	Örtliche Bauvorschriften	13
7.	Verkehrliche Erschließung	13
8.	Immissionsschutz	14
8.1	Verkehrslärm	14
8.2	Sportboothafen	15
9.	Hochwasserschutz	15
10.	Wasserflächen - Sportboothafen -	16
11.	Grünordnung	19
12.	Altlasten	20
13.	Archäologie	21
14.	Ver- und Entsorgung	21
14.1	Abwasser	21
14.2	Wasser	21
14.3	Strom	21
14.4	Telekommunikation	21
14.5	Abfall	21
15.	Brandschutz	21
16.	Kampfmittel	21
17.	Zusammenstellung der Flächenausweisungen	22
18.	Kosten / Maßnahmen der Umsetzung	22

Teil B**Umweltbericht (mit gesondertem Inhaltsverzeichnis)**

Anlagen:	Schalltechnische Prognose - Masuch+Olbrisch -	14.06.2017
	Verkehrstechnische Stellungnahme - Masuch+Olbrisch -	16.06.2017
	Stellungnahme zu hafentechnischen Fragestellungen am Projekt "Schlei- Terrassen" - ITT- Port Consult GmbH -	15.06.2017
	Lageplan der Vorentwurfsplanung Steganlage Nord - ITT- Port Consult GmbH -	15.03.2016
	Gutachterliche Stellungnahme zu den erwarteten Auswirkungen der geplanten Anleger auf die Strömungssituation und den Zustand der Gewässersohle - Aquadot - Büro für Wasserbau und Küsteningenieurwesen	22.06. 2017
	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr.74 der Stadt Kappeln - BHF LArch -	27.06. 2017
	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des B-Plan Nr.74 der Stadt Kappeln - B.i.A -	Juni 2017
	FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet DE-1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelegerte Flachgründe - BHF LArch -	Juni 2017
	Verträglichkeitsprüfung für das EU-Vogelschutzgebiet DE-1423-491 "Schlei" - B.i.A -	Juni 2017
	Avifaunistischer Fachbeitrag und faunistische Potenzialanalyse im Rahmen des B-Planes Nr.74 der Stadt Kappeln - B i.A. -	20.12.2013
	Kurzgutachten zur Kartierung des Unterwasserbereiches des geplanten Neubaus von Hafenanlagen in Kappeln - MariLim Gesellschaft f. Gewässeruntersuchung mbH	Juni 2013
	Detailerkundung (Phase IIb) auf der Liegenschaft ehemalige Marinewaffenschule Lehrgruppe B Kappeln-Ellenberg (Untersuchung Altlasten) - Eco Consult Nord GmbH -	Juni 2005
	Gutachterliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse bezüglich Altlasten - UCL Umwelt Control Labor GmbH -	21.Juni 2017

TEIL A

1. Gesetzliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundes-naturschutzgesetz (BNatSchG), Landesnaturschutzgesetz Schleswig- Holstein (LNatSchG), das Landeswassergesetz WaG SH und die Landesbauordnung Schleswig- Holstein (LBO), alle in der jeweils geltenden Fassung.

2. Plangeltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 74 < Schlei- Terrassen > der Stadt Kappeln liegt im Stadtteil Ellenberg, nördlich der Neustädter Straße zwischen dem östlichen Schleiufer und der Barbarastraße, in der Gemarkung Loitmark, Flur 2.

Es handelt sich um das ca. 26 ha große Gebiet der ehemaligen Marinewaffenschule in Kappeln Ellenberg und angrenzende Wasserflächen der Schlei. Der räumliche Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 35,65 ha.

Das bestehende 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.

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

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Barbarastraße und die Neustädter Straße.

3. Planungsgrundlage und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 74 < Schlei- Terrassen > wird auf der Grundlage des von der Stadt Kappeln am 12.12.2012 gefassten Aufstellungsbeschlusses, in Verbindung mit den §§ 8 und 9 des Baugesetzbuch, aufgestellt.

Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 < Schlei- Terrassen > 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 des Bebauungsplanes Nr. 74 < Schlei- Terrassen > verfolgt die Stadt Kappeln das Planungsziel auf dem Grundstück der ehemaligen Marinewaffenschule, nach dem Rückbau vorhandener baulicher Anlagen, ein hochwertiges Wohngebiet in attraktiver

Lage sowie die Anlage eines Sportboothafens mit erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb des Sportboothafens an der Schlei zu entwickeln. Die Anlage des Sportboothafens soll nur den Anwohnern der Schleiterrassen zur Verfügung stehen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus den Festlegungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln aus dem Jahr 2000 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 Schleiuferes 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 Stadt Kappeln hat zur Umsetzung des städtebaulichen Planungsziels am 12.12.2012 parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 < Schlei-Terrassen > die Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Dieses Planverfahren wurde vorab durchgeführt und hat am 25.06.2016 Rechtskraft erlangt.

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes weist Flächen für bauliche Nutzungen als Wohnbauflächen und Sonstiges Sondergebiet - Sportboothafen - aus. Entlang der Schleiküste werden Flächen des vorhandenen Gehölzbestandes, mit teilweise Ergänzungen und unter Berücksichtigung von Sichtachsen auf die Schlei als öffentliche Grünflächen – Grünanlage – ausgewiesen. Die Flächen der Schlei sind als Wasserflächen, im nördlichen Teilbereich als Wasserflächen mit der Zweckbestimmung Sportboothafen und Slipanlage 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.

Das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten Schleswig-Holstein hat im Genehmigungsbescheid für die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes nur eine Teilgenehmigung erteilt. Gemäß § 6 Abs.3 BauGB wurden die ausgewiesenen Wohnbauflächen innerhalb des Schutzstreifens an Gewässern (100 m) nach § 35 Abs.2 LNatSchG und innerhalb der Nutzungsverbotszonen (50 m) nach § 78 Abs.2 WasG SH an den vorhandenen Steilküsten von der Genehmigung ausgenommen. Dies wurde damit begründet, dass seitens des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN) und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg (UNB) keine vollständigen Ausnahmegenehmigungen bzw. Befreiungen für die Bereiche innerhalb des Schutzstreifens an Gewässern und innerhalb der Nutzungsverbotszonen auf der Grundlage der Flächennutzungsplanausweisung erteilt werden konnten. Die dazu erforderlichen detaillierten Auseinandersetzungen mit den Einzelflächen können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. 74 < Schlei-Terrassen > erfolgen.

Mit den zuständigen Behörden, dem LKN, der UNB und dem Innenministerium, wurden weitere Detailabstimmungen zur Fortführung der Bauleitplanung abgestimmt.

Für die in der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes aus der Genehmigung ausgenommenen Bereiche der Wohnbauflächenausweisung stellt die Stadt Kappeln parallel zum Planverfahren des Bebauungsplanes Nr.74 < Schlei- Terrassen > die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes auf. Planausweisungen der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen auf der Grundlage der weiter konkretisierten Planungen und Detailabstimmungen des Bebauungsplanes Nr. 74 < Schlei-Terrassen >.

Im nördlichen und südlichen Küstenabschnitt des Plangebietes befinden sich Steilufer. Gemäß § 78 Abs.2 WaG SH bestehen innerhalb eines Bereiches von 50 m landwärts der oberen Böschungskante Nutzungsverbote, die verbieten Anlagen jeder Art zu errichten, wesentlich zu ändern oder aufzustellen sowie unter anderem auch keine Veränderungen des Bodengefüges vorzunehmen. Die Abgrenzung der Nutzungsverbotszone (50 m) ist in der Planzeichnung dargestellt.

Abstimmungen mit dem LKN, zur Klärung der Voraussetzungen über mögliche Ausnahmen innerhalb der Nutzungsverbotszonen, führten zum Ergebnis, dass im Norden des Plangebietes die Nutzungsverbotszone von 50 m einzuhalten ist. Im Süden des Plangebietes kann die Nutzungsverbotszone reduziert werden. Hier ist eine Nutzungsverbotszone in einem Abstand von ca. 35 m einzuhalten. Geplante Wohnbebauungen östlich dieser Begrenzung, bis 50 m von der oberen Böschungskante des Steilufers, sind gemäß § 78 WaG SH genehmigungspflichtig. Ausnahmegenehmigungen werden in Aussicht gestellt.

Im Bebauungsplan werden die Flächen innerhalb Nutzungsverbotszonen im Norden des Plangebietes insgesamt und im Süden in der abgestimmten Tiefe von ca. 35 m als private Grünflächen - Hausgärten - festgesetzt. Die Flächen sollen den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet werden.

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes weist die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend der Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 74 und den Abstimmungen mit den Fachbehörden an den westlichen Randbereichen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage, Parkanlage und Hausgärten aus. Für die daran angrenzenden Bereiche werden für geplante bauliche Nutzungen Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach geltendem Landesnaturschutzgesetz von 2016 dürfen gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG bauliche Anlagen an Küsten in einem Abstand von 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie (Ostsee) sowie von Steilufern in einem Abstand von 150 m landwärts von der oberen Böschungskante nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Mit dem Innenministerium des Landes Schleswig Holstein wurde im Hinblick auf die am 24. Juni 2016 in Kraft getretene Änderung des Landesnaturschutzgesetz vereinbart, dass das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 74 sowie der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage des § 65 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz - Übergangsvorschrift für bauliche Anlagen im Schutzstreifen an Gewässern - aufgestellt werden kann. Die Übergangsvorschrift gilt für Flächen, für die in einem vor dem 24. Juni 2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen ist, oder dessen bisher vorgesehene Bebauung umgewidmet werden soll.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln aus dem Jahr 2000 weist den Geltungsbereich als Sondergebiet - Bundeswehrgebiete - (gemäß § 11 BauNVO) aus, die gemäß Planungsziel in eine Ausweisung als Wohnbauflächen umgewidmet werden sollen.

Aufgrund der Anwendung der Übergangsvorschrift nach § 65 Abs. 2 LNatSchG liegt ein Erfordernis zur Einhaltung eines Schutzstreifens an Gewässern von 150 m nicht vor.

Die Untere Naturschutzbehörde hat mitgeteilt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne auf der Grundlage der Übergangsvorschrift des § 65 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz nur für einen Teilbereich der ausgewiesenen Sondergebietsflächen - Sportboothafen - , Befreiungsanträge von den Vorgaben des § 35 LNatSchG gestellt werden müssen, da diese Flächen im vorher rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln von 2000 als gesetzlich geschützte Biotopflächen dargestellt waren. Die UNB stellt auf der Basis der vorab vorgelegten Informationen zum Planvorhaben eine Ausnahme / Befreiung in Aussicht.

In dem von der Stadt Kappeln aufgestellten und festgestellten Landschaftsplan (1998) sind die höher gelegenen Flächen des Plangebietes 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 Biotop im Wasserbereich sind gesetzlich geschützte Biotop 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.

Im vorliegenden Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 74 < Schlei- Terrassen > werden die Planungen konkretisiert und detaillierte Festsetzungen für die baulichen Entwicklungen und Maßnahmen getroffen.

4. 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.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Planungskonzept

Planungsziel ist die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes in landschaftlich attraktiver Lage auf dem Gelände der ehemaligen Marinewaffenschule, mit Errichtung einer Sportboothafenanlage im Norden des Plangebiets und den dafür erforderlichen Einrichtungen für die Infrastruktur eines Sportboothafens. Hiermit soll den neu geplanten Wohneinheiten die Möglichkeit zur Nutzung von Liegeplätzen geboten werden.

Das Gelände wurde 2012 von einem Vorhabenträger 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 fast vollständigen Abriss der Bestandsgebäude vor. Die anschließende Neubebauung mit ca. 220 Wohneinheiten soll in unterschiedlichen Gebäudetypen, als ein- bis zweigeschossige Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung, Townhouses und Apartmenthäuser ausgeführt werden. Die Grundstückszuschnitte werden in unterschiedlichen Größen, im Norden und Mittelbereich groß, im Osten zur Barbarastraße klein und im Süden teils für verdichtete Bauweise (Hausgruppen), ausgewiesen.

Bei der Gestaltung der Bebauung wird großer Wert auf die Einpassung in das Landschaftsbild und die Hochwertigkeit des Wohngebiets gelegt. Bereiche orientieren sich an den Grundsätzen klassischer moderner Architektur mit Flachdächern, die Bereiche der größeren Grundstücke können in eingeschossiger Bauweise mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern gestaltet werden und zusätzlich in einem Teilbereich auch als Reetdächer ausgebildet werden.

Für die verdichteten Bauweisen im Süden des Plangebiets sind als Übergang zu den vorhandenen Wohnbebauungen Flachdach und Satteldachausbildungen vorgesehen. Die Gestaltung der Außenwandflächen ermöglicht einen Raum zwischen Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot, gelb, weiß oder anthrazit oder als geputzte oder geschlämmte Außenwandflächen in den Farbtönen weiß, grau oder hellgelb.

Der Topographie des Geländes entsprechend lässt sich teils eine höhenversetzte Grundstücksanordnung ermöglichen. In einigen Bereichen werden im Rahmen der Erschließungsplanung Aufschüttungen zur Anpassung an das Gelände vorgenommen. Die Höhenlagen der geplanten Wohngebäude halten die gemäß Hochwasserschutz erforderliche Höhenlage von NHN + 3,50 m über N.N. ein.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Barbarastraße und der Neustädter Straße über festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsflächen, mit Hauptverkehrsachsen und Anliegerstraßen. Die Straßenquerschnitte sind den Erfordernissen angepasst. Einzelne Baufelder werden von öffentlichen Verkehrsflächen über private Wohnstraßen erschlossen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zu Gunsten der anliegenden Grundstücke festgesetzt. Die Anordnung von öffentlichen PKW-Parkflächen wird entlang der Hauptverkehrsstraßen vorgesehen.

Wichtiger Bestandteil für das Gesamtkonzept ist eine Durchgrünung des Wohngebietes mit teils großflächigen, parkähnlichen Grünflächen mit Aufenthaltsbereichen, die Blickbeziehungen zur Schlei offenhalten.

In der festgesetzten Hauptgrünachse, Verlängerung der an die Barbarastraße angebundene Planstraße 2, wird zur Schlei der Sichtbezug durch Anordnung einer aufgeständerten Aussichtsplattform unterstützt.

Eine weitere Grünachse in Richtung Süden bildet eine Verbindung zur Neustädter Straße und den im Süden angrenzenden vorhandenen Wohnbebauungen.

An den Hauptverkehrsachsen und zur Neustädter Straße unterstützen ausgewiesene Grünflächen, als Schirm- und Begleitgrün mit Einzelbaumanpflanzungen, eine Durchgrünung des Wohngebietes.

Teilbereiche entlang der Schleiküste und Einzelbereiche bestehender Gehölzflächen auf dem Gelände sind teils Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Mit der Planung der Wohngebiete 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 vorab 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. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden dafür, den gesetzlichen Vorschriften entsprechend, berücksichtigt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt.

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

Ein bedeutender Bestandteil der Planung ist die Anlage eines Sportboothafens für die Anwohner der Schleiterrassen mit landseitigen Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb des Sportboothafens dienen. Als bauliche Anlage ist die Errichtung eines Restaurants, ggf. Verwaltungsräume, sanitäre Anlagen, Anlagen für die Seerettung und erforderliche Stellplätze geplant.

Die Anbindung des Sportboothafens erfolgt über die Planstraße 4. Geplant ist eine promenadenartige Ausführung des Hauptstegs der Sportboothafenanlage, die Aufenthaltsqualitäten mit Blick auf die Schlei schafft.

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.

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 Gewässergrundes der Schlei bewertet und ermittelte Wassertiefen berücksichtigt.

Im Ergebnis kann die Anlage eines Sportboothafens im nördlichen Bereich des Plangebietes, mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, als umweltverträglich bewertet werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planungsziel wie folgt festgesetzt:

5.2.1 Sonstige Sondergebiete - Sportboothafen - SO 1, SO 2 und SO 3 nach §11 Abs. 2 BauNVO

Die Sonstigen Sondergebiete - Sportboothafen - SO 1 bis 3 dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb des freizeitgebundenen Sportboothafens dienen.

Zulässig sind im Sondergebiet SO 1:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen und Einrichtungen, die für die Verwaltung des Sportboothafens erforderlich sind,
3. Anlagen, die der Seerettung dienen
4. Sanitäre Anlagen (Servicestation) für den Sportboothafen
5. Stellplatzanlagen für den Sportboothafen
6. untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO. Diese sind nur bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig, wenn sie im unmittelbaren baulichen Zusammenhang zum Hauptgebäude stehen.

Zulässig sind in den Sondergebieten SO 2 und SO 3:

1. Steganlagen zur Verbindung mit den unter Text, Teil B, Punkt 9. Wasserflächen - Sportboothafen - genannten Steganlagen und Einrichtungen und die Errichtung einer Slipanlage, die der Einrichtung des Sportboothafens dienen.

5.2.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für die in der Planzeichnung festgesetzten Baufelder WA 1 bis WA 24.

Planungsziel ist die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebiets . Aus diesem Grund sind zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen einige gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen und gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen für allgemeine Wohngebiete in den festgesetzten Baufeldern ausgeschlossen worden bzw. ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 Abs.2 BauNVO nicht zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig:

in den Baufeldern WA 1 bis 20 und 24 sind nicht zulässig Nutzungen nach
- Nr.2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

in den Baufeldern WA 21 bis 23 sind nicht zulässig Nutzungen nach
- Nr.2 Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
und ausnahmsweise zulässig
- Nr.2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, deren maximale Verkaufsfläche
300 m² nicht überschreitet

In den Baufeldern WA 1 bis WA 24 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende ausnahmsweise
zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht zulässig:

- Nr.4 Gartenbaubetriebe
- Nr.5 Tankstellen

Weiterhin sieht der Bebauungsplan Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung als
Ferienwohnungen im Bereich der Barbarastraße vor. Als Einbindung in die vorhandenen
Wohngebiete soll hier nicht der Charakter eines Ferienhausgebietes entstehen.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind in den Baufeldern WA 8, 9, 22 und 23 Nutzungen als
Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO nicht zulässig.

Außerdem wurden Festsetzungen zur zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in
Wohngebäuden getroffen. Hiermit soll die Grundstücksausnutzung auf ein für die Umgebung
verträgliches Maß beschränkt werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Baufeldern WA 1 bis 13, 22 bis 24 maximal nur
2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

In den Baufeldern WA 1 bis 4, 10, 14 bis 16 ist bei der Errichtung von Doppelhäusern je
Doppelhaushälfte nur 1 Wohneinheit zulässig.

5.3 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1 Sonstige Sondergebiete – Sportboothafen – SO 1 bis SO 3

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO 1- Sportboothafen - können
Gebäude in offener Bauweise als Einzelhaus errichtet werden. Die Zahl der zulässigen
Vollgeschosse beträgt ein Vollgeschoss, zwingend. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit
0,40 und Geschossflächenzahl mit 0,40 festgesetzt. Für die Ausweisung von erforderlichen
Stellplätzen für den Sportboothafen kann die zulässige Grundfläche nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 /
§ 19 (4) BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer
Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

Mit den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten – Sportboothafen - SO 2 und SO 3 werden
Zugangsbereiche zum Sportboothafen geschaffen. Diese Flächen überlagern gesetzlich
geschützte Biotopflächen.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 2 - Sportboothafen - dient der landseitigen
Anbindung an die Hauptsteganlage des Sportboothafens und ggf. der Einrichtung einer
Slipanlage. Die festgesetzten überbaubaren Flächen können insgesamt überbaut werden.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 3 - Sportboothafen - dient der Einrichtung einer
Slipanlage und ggf. der landseitigen Anbindung an Stege des Sportboothafens.
Die festgesetzten überbaubaren Flächen können insgesamt überbaut werden.

5.3.2 Allgemeine Wohngebiete, Baufelder WA 1 bis WA 24

Die Planung für das hochwertige Wohngebiet soll, angepasst an das Landschaftsbild und die
angrenzenden Bebauungen, ein Spektrum von unterschiedlichen Grundstücksgrößen und
Gebäudetypen anbieten. Für die Bebauungen zur Schlei, im Norden und Mittelbereich ,
werden große Grundstücke als Einzel- oder Doppelhausbebauungen und im Südwesten
mittelgroße Grundstücke als Einzelhausbebauung ausgewiesen. Nördlich und südlich der
Planstraße 2 sind kleinere, verdichtete Grundstücke als Einzelhausbebauungen vorgesehen.

Im Süden des Plangebietes, als Übergang zu vorhandenen Wohnbebauungen an der Neustädter Straße, wird ein Teilbereich für eine flexible Bebauung als Einzel-, Doppel- und Hausgruppenbebauung und ein Teilbereich für verdichtete Bauungen als Hausgruppenbebauung ausgewiesen.

Aus diesem Grund sind im allgemeinen Wohngebiet für die einzelnen festgesetzten Baufelder, den geplanten Grundstücksgrößen und Bauweisen angepasst, unterschiedliche Festlegungen getroffen worden.

In den Baufeldern WA 1 bis 3 und 10 können Gebäude in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus, mit mindestens einem bis zwei Vollgeschossen, Höchstgrenze, errichtet werden. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,20 und die Geschossflächenzahl mit 0,40 festgesetzt.

Im Baufeld WA 4 können Gebäude in abweichender Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus und Hausgruppen mit mindestens einem bis zwei Vollgeschossen, Höchstgrenze, errichtet werden, für die Errichtung von Hausgruppen ohne eine Längenbegrenzung von 50 m gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,30 und die Geschossflächenzahl mit 0,60 festgesetzt.

In den Baufeldern WA 11 bis 13 können Gebäude in offener Bauweise als Einzelhaus, mit mindestens einem bis zwei Vollgeschossen, Höchstgrenze, errichtet werden. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,30 und die Geschossflächenzahl mit 0,60 festgesetzt.

In den Baufeldern WA 5 bis 9 und 22 können Gebäude in offener Bauweise als Einzelhaus, mit mindestens einem bis zwei Vollgeschossen, Höchstgrenze, errichtet werden. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,30 bzw. 0,40 und die Geschossflächenzahl mit 0,60 bzw. 0,80 festgesetzt.

In den Baufeldern WA 14 bis 16 können Gebäude in abweichender Bauweise flexibel als Einzel- und Doppelhaus und als Hausgruppe, mit mindestens einem bis zwei Vollgeschossen, Höchstgrenze, errichtet werden, für die Errichtung von Einzel- und Hausgruppen ohne eine Längenbegrenzung von 50 m gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,40 und die Geschossflächenzahl mit 0,80 festgesetzt, im Hinblick auf eine mögliche Hausgruppenbebauung.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll die Möglichkeit gegeben sein, sowohl Einfamilienhausbebauungen wie auch Mehrfamilienhäuser anzusiedeln.

Eine Errichtung von Stellplatz- und Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist in diesen Baufeldern zulässig.

In den Baufeldern WA 17 bis 20 können Gebäude in abweichender Bauweise als Hausgruppe, mit mindestens einem bis zwei Vollgeschossen, Höchstgrenze, ohne eine Längenbegrenzung von 50 m gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet werden. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,40 und die Geschossflächenzahl mit 0,80 festgesetzt.

Mit den getroffenen Festsetzungen können sich Reihenhausbebauungen, wie auch Mehrfamilienhäuser (Townhouses und Apartmenthäuser) ansiedeln.

Eine Errichtung von Stellplatz- und Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist in diesen Baufeldern zulässig.

Im Baufeld WA 21 können Gebäude flexibel in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhaus und Hausgruppe, mit mindestens einem bis zwei Vollgeschossen, Höchstgrenze, errichtet werden. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,40 und die Geschossflächenzahl mit 0,80 festgesetzt.

Im Baufeld WA 22 und WA 23 können Gebäude in offener Bauweise als Einzelhaus, mit mindestens einem bis zwei Vollgeschossen, Höchstgrenze, errichtet werden. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,40 und die Geschossflächenzahl mit 0,80 festgesetzt.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein privates Grundstück mit einer eingeschossigen Bestandsbebauung. Das Grundstück wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.74 < Schlei- Terrassen > als Baufeld WA 24 mit aufgenommen.

Im diesem Baufeld können Gebäude in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus errichtet werden. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt höchstens ein Vollgeschoss,

zwingend. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,20 und die Geschossflächenzahl mit 0,35 festgesetzt.

Einen ausreichenden Spielraum für die Stellung der baulichen Anlagen auf den jeweiligen Grundstücken sichern die festgesetzten überbaubaren Grundstücksgrenzen, die über Baugrenzen festgesetzt sind.

5.4 Höhenlagen und Höhen baulicher Anlagen

Die Topographie des Geländes weist in Bereichen des Plangebietes Höhenunterschiede bis zu 5,00 m auf. Dementsprechend ergibt sich teils eine höhenversetzte Grundstücksanordnung. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden in Teilbereichen von Baufeldern, wie z. B. in den Baufeldern WA 1, 2 und 10 bis 12, Aufschüttungen zur Anpassung an das Gelände vorgenommen.

Zur Einpassung in das Landschaftsbild sind für den gesamten Plangeltungsbereich die Höhenlagen der baulichen Anlagen und die Höhen baulicher Anlagen festgesetzt worden.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens insgesamt auf maximal 30 cm über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen bzw. Fahrwegen festgesetzt.

Bei Grundstücken, die vom mittleren Niveau des Erschließungsabschnittes ansteigen, darf die Bezugshöhe um das Maß der natürlichen Steigung erhöht werden.

Geländeabgrabungen sind außerhalb der überbauten Grundstücksflächen nur für Garagenzufahrten und Terrassen zulässig, die unmittelbar an das Gebäude grenzen und eine Tiefe von 4,00 m nicht überschreiten.

Geländeaufschüttungen außerhalb der überbauten Grundstücksflächen sind nur zur Anpassung an das Straßenniveau im Vorgartenbereich zulässig, die vom mittleren der Erschließungsanlage abfallen.

Die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen sind angepasst an die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die festgesetzten Dachgestaltungen.

In den Baufeldern WA 1 bis 13 und 22 darf die Oberkante baulicher Anlagen 8,00 m, in den Baufeldern WA 21, 23 und 24 9,00 m und in den Baufeldern 14 bis 20 12,00 m über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe nicht überschreiten.

Im Sonstigen Sondergebiet – Sportboothafen – SO 1 wird die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen auf 4,00 m beschränkt.

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb der Baufelder WA 1 bis 3 und 10 sollen im Hinblick auf die Lage zur Schlei ausreichend große Freiflächen auf den Grundstücken geschaffen werden. Diesbezüglich wurden Festsetzungen getroffen, dass die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

Für die Baufelder WA 1 bis 3 und 10 sind auf dem Baugrundstück je Wohneinheit zwei Stellplätze zu erstellen. Damit soll in diesem Bereich das Ortsbild nicht durch eine große Anzahl von parkenden Fahrzeugen an den Straßenrändern der geplanten privaten Wohnwege beeinträchtigt werden.

Im Bereich der Baufelder WA 4 bis 9 sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,00 m zu den als Zufahrt dienenden Verkehrsflächen, den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und Fahrwegen einhalten.

Die Errichtung von Nebenanlagen ist im gesamten allgemeinen Wohngebiet, mit Ausnahme des Baufeldes WA 24, nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das Orts- und Landschaftsbild soll durch Nebenanlagen nicht beeinträchtigt werden. Zusätzlich wird die zulässige Höhe der Nebenanlage auf 2,75 m und die Grundfläche je Baugrundstück auf 12 m² begrenzt.

6. Örtliche Bauvorschriften

Bei der Gestaltung der Bebauung wird ein großer Wert auf die Anpassung an das Landschaftsbild und die Hochwertigkeit des geplanten Wohngebiets gelegt.

Aufgrund dieser städtebaulichen Ziele werden für das gesamte Plangebiet gestalterische Festsetzungen im Sinne des § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig- Holstein getroffen.

Hinsichtlich der Dachgestaltungen erfolgt zum einen eine Orientierung an Grundsätze der klassischen modernen Architektur, mit der Festsetzung von Flachdächern für die Baufelder WA 1 bis 16, 21 bis 23 und dem Sonstigen Sondergebiet – Sportboothafen – SO 1, und zum anderen für die größeren Grundstücke der Baufelder 1 bis 4 und 10, bei der Errichtung von einem Vollgeschoss, auch eine Ausbildung als Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach, mit Dachneigungen von 35° bis 50° in einer Dachpfanneneindeckung aus Ton in roten, rotbraunen, grauen oder schwarzen Farbtönen. In den Baufeldern WA 1 bis 3 wird zusätzlich auch eine Reetdachausbildung zugelassen.

In den Baufeldern WA 22 und 23 ist bei der Errichtung von einem Vollgeschoss auch eine Ausbildung als Satteldach, mit Dachneigungen von 35° bis 50° in einer Dachpfanneneindeckung aus Ton in roten, rotbraunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zulässig.

Bei der Errichtung von zwei Vollgeschossen ist in den Baufeldern WA 1 bis 13, 22 und 23 die Anordnung eines zusätzlichen Staffelgeschosses ausgeschlossen.

Im Süden des Plangebietes wird für die festgesetzte verdichtete Hausgruppenbebauung, den Baufeldern WA 17 bis 20 sowie dem Bestandsgrundstück, WA 24, eine Dachausbildung als Flachdach oder Satteldach mit Dachneigungen von 35° bis 50° in einer Dachpfanneneindeckung aus Ton in roten, rotbraunen, grauen oder schwarzen Farbtönen festgesetzt.

Für das gesamte Plangebiet wurden einheitliche Festlegungen zur Gestaltung der Außenwandflächen getroffen.

Die festgesetzte Gestaltung der Außenwände ermöglicht einen Raum zwischen Sichtmauerwerk, in rot, weiß, gelb und anthrazit und geputzten oder geschlammten Außenwandflächen, in den Farbtönen weiß, grau oder hellgelb.

Untergeordnete Bauteile sind bis zu 50 % der Gesamtsichtflächen auch in Holz, Glas, Metall oder Kunststoff zulässig.

Zur Ausprägung eines gestalteten Ortsbildes, wird je Außenwandfläche der Gebäude ein Anteil von Fensterflächen von mindestens 30 % festgesetzt. Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

Außenwände von geschlossenen Garagen und überdachten Stellplätzen sind entweder im gleichen Material und Farbton wie das Hauptgebäude auszubilden oder auch in Holzbauweise zulässig.

Das Anbringen von Werbeanlagen ist im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an Fassaden im Erdgeschoss zulässig. Eine Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht ist nicht gestattet.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Barbarastraße und der Neustädter Straße. Festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Hauptverkehrsachsen und Anliegerstraßen sichern die Erschließung. Die Straßenquerschnitte sind den Erfordernissen angepasst. Einzelne Baufelder werden von öffentlichen Verkehrsflächen über private Wohnwege erschlossen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der anliegenden Grundstücke sind festgesetzt. Entlang der Hauptverkehrsachsen werden ausreichend öffentliche PKW- Parkflächen ausgewiesen.

An den Anliegerstraßen PS 2.4, PS 3.2 und PS 3.4, PS 3.6 und PS. 3.7 werden gesonderte Abfahrten für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge angeordnet.

Im Rahmen einer aufgestellten verkehrstechnischen Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH Masuch + Olbrisch wurden die Auswirkungen der Planung analysiert. Auf Basis von Prognosen zu künftig zu erwartenden Verkehrserzeugungen aus dem Plangebiet, wurde geprüft, ob die zu erwartenden Verkehre leistungsgerecht abgewickelt werden können bzw. ob hierzu bauliche Maßnahmen erforderlich sind.

Die Erschließung des Plangebietes wird wie bei der vorherigen Nutzung über die Barbarastraße und die Neustädter Straße zur L 286, Ostseestraße, an die B 203 abgeleitet. Die aus der geplanten Gebietsentwicklung auf den weiterführenden Straßen L 286 bzw. B 203 zu erwartenden Neuverkehre verändern die Belastung dieser Straßen.

Im Ergebnis sind Auswirkungen auf den Verkehrsfluss oder die verkehrliche Leistungsfähigkeit nicht zu erwarten. Der bestehende Knotenpunkt L 286 / Barbarastraße ist in seiner bestehenden Form ausreichend leistungsfähig. Um- und Ausbaumaßnahmen sind für die Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich.

Die verkehrstechnische Stellungnahme ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

8. Immissionsschutz

Aufbauend auf das Planungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 74 < Schlei- Terrassen > wurde für die Planung und Abwägung von der Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH Masuch + Olbrisch Immissionsschutz eine Schalltechnische Prognose aufgestellt.

Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die schalltechnische Beurteilung erfolgt auf der Grundlage von Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1. Die angrenzend an das Plangebiet vorhandenen Wohngebiete und das Plangebiet werden als allgemeine Wohngebiete eingestuft.

In der schalltechnischen Prognose wurden folgende schalltechnischen Auswirkungen untersucht:

8.1 Verkehrslärm

Hier wurden zum einen die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sowie die Erhöhung des Verkehrslärms in den vorhandenen Wohngebieten untersucht.

Aufgrund der geringen Verkehrsmengen fallen auch die Verkehrslärmbelastigungen auf das Plangebiet gering aus. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden am Tag und in der Nacht im gesamten Gebiet überwiegend eingehalten. In einem kleinen Bereich in der Nähe des Königsberger Rings treten am Tag Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte um ca. 4 dB(A) auf. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten. In der Nacht werden im Nahbereich der Straße, die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte betragen ca. 7dB(A) und die Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV betragen ca. 3 dB(A). Maßnahmen bezüglich des Verkehrslärms sind hier jedoch nicht zu treffen, da in der Abwägung davon ausgegangen wird, dass die Außenbauteile der betroffenen Gebäude, aufgrund der Anforderungen an den Wärmeschutz und durch die heute üblicherweise ausgeführte Massivbauweise bereits den Anforderungen der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) entsprechen.

In einem Abstand von ca. 45 m zur Straßenachse der Barbarastraße ist in den Baufeldern WA 22, 23 und 24 nachts ein Pegel von 45 dB(A) aus Verkehrslärm überschritten. Hier sind Festsetzungen bezüglich eines Einbaues von Schalldämmlüftern vorzusehen.

Im Bebauungsplan ist in der Planzeichnung (Teil A) der Bereich als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt, im Text, Teil B, unter Punkt 11, Immissionsschutz, wird die Festsetzung getroffen, dass innerhalb der in den Allgemeinen Wohngebieten WA 22, 23 und 24 festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen für die dem Schlafen dienenden Räume (Schlaf-, Kinderzimmer und Ein-Raum-Appartements) zum Schutz der Nachtruhe, sofern der hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen sind.

Nach der Umsetzung der Planung wird sich die Verkehrsmenge auf dem angrenzenden Straßennetz erhöhen und damit auch die Verkehrslärmemissionen. Die schalltechnische Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass an einigen straßennahen Immissionsorten der Barbarasträße der Verkehrslärm um mehr als 1 dB(A) ansteigt und gleichzeitig die Grenzwerte der BImSchV überschritten werden. Dies betrifft den Nachtzeitraum. Die maximale Erhöhung liegt bei 2,2 dB(A). Eine Erheblichkeit ergibt sich jedoch nicht, da der Verkehrslärmanstieg unterhalb der dargelegten Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegt. Um gesunde Wohnverhältnisse trotz Lärmpegelerhöhung zu gewährleisten, wird den Besitzern der betroffenen Gebäude die Möglichkeit gegeben werden, prüfen zu lassen, ob der vorhandene Schallschutz dem der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entspricht. Falls das nicht der Fall ist, kann der Besitzer eine Lärmsanierung durchführen lassen. Dieses Vorgehen und die Kostenübernahme für eine Lärmsanierung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

8.2 Sportboothafen

Die Auswirkungen der Geräusche des im Norden festgesetzten Sportboothafens auf das Wohngebiet wurden nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung, 18. BImSchV, betrachtet. Der flächenbezogene Gesamt- Schalleistungspegel von 65 d(BA) wurde im gesamten Bereich der geplanten und an der Westseite der Schlei vorhandenen Liegeplätze in einer Höhe von 5 m angesetzt. Der Schalleistungspegel wurde in den Ruhezeiten sowie nachts durchgehend angesetzt.

Durch windinduzierte Geräusche in der Takelage der Sportboote kommt es im nahen Bereich des Sportboothafens am Tag zu geringen Überschreitungen und in der Nacht zu Überschreitungen der Richtwerte. Aufgrund der Ortsüblichkeit der Geräusche werden diese Überschreitungen für vertretbar gehalten.

9. Hochwasserschutz

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.74 < Schlei-Terrassen > befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee (Schlei). In diesen Bereichen besteht eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Hochwasser der Ostsee. In der Planzeichnung ist die Abgrenzung des Hochwasserrisikogebietes mit dem Referenzwasserstand NHN +2,60 m dargestellt.

Die im Plangebiet festgesetzten Wohngebiete befinden sich außerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Die Höhenlagen der geplanten Wohngebäude werden die gemäß Hochwasserschutz erforderliche Höhenlage von NHN +3,50 m einhalten.

Das im Norden des Plangebietes festgesetzte Sonstige Sondergebiet - Sportboothafen - liegt im Küstenbereich und in Teilbereichen innerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Die vorhandenen Geländehöhen zeigen hier im Mittel eine Höhe von NHN ca.+2,30 m auf.

Im Sonstigen Sondergebiet - Sportboothafen - sollen bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb des freizeitgebundenen Sportboothafens angesiedelt werden.

Zum Hochwasserschutz wird folgendes im Text, Teil B, unter Punkt 8 - Hochwasserschutz - festgesetzt:

- Innerhalb der im Plangebiet des Bebauungsplanes dargestellten hochwassergefährdeten Bereiche, Abgrenzung der Hochwasserrisikobereiche (Referenz-

wasserstand NHN + 2,60 m), sind bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen durch bauliche Vorkehrungen oder sonstigen Sicherungsmaßnahmen gegen Unterspülungen und Wellenkräfte zu sichern.

- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 - Sportboothafen - sind Wohnnutzungen nicht zulässig. Räume mit gewerblicher Nutzung müssen auf NHN + 3,00 m angeordnet werden.
- Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe z.B. Tanklager sind auf mindestens NHN + 3,50 m herzustellen.

Im nördlichen und südlichen Küstenabschnitt des Plangebietes befinden sich Steilufer. Gemäß § 78 Abs.2 WaG SH bestehen innerhalb eines Bereiches von 50 m landwärts der oberen Böschungskante Nutzungsverbote, die verbieten Anlagen jeder Art zu errichten, wesentlich zu ändern oder aufzustellen sowie unter anderem auch Veränderungen des Bodengefüges vorzunehmen. Die einzuhaltenden Nutzungsverbotszonen sind in der Planzeichnung dargestellt. Die mit dem LKN abgestimmten einzuhaltenden Nutzungsverbotszonen sind im Bebauungsplan als private Grünflächen - Hausgärten -festgesetzt.

Im Text, Teil B, unter Punkt 8 - Hochwasserschutz - wird für diese Bereiche folgendes festgesetzt:

- Für die innerhalb der Nutzungsverbotszonen an den Steilufern, § 78 Abs.2 WasG SH, festgesetzten Grünflächen - Hausgärten -, gelten die entsprechenden in § 78 WasG SH genannten Vorschriften. Ausnahmen gemäß § 78 Abs.4 Nr.4 WasG SH können zugelassen werden für Oberflächenbeläge ohne Fundamente (z.B.Terrassenbeläge) und Grundstückseinfriedigungen in Form von Gehölz- bepflanzungen und Heckenanpflanzungen.Vorgesehene Maßnahmen sind genehmigungspflichtig.

10. Wasserflächen - Sportboothafen -

Ein bedeutender Bestandteil zur Planung und Entwicklung des hochwertigen Wohngebietes ist die Errichtung eines Sportboothafens im Sinne der Sportboothafenverordnung, mit landseitigen Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb des Sportboothafens dienen.

Der Bebauungsplan setzt eine Sportboothafenanlage im Norden des Plangebietes fest.

Die Sportboothafenanlage wird nur den Anwohnern der Schlei-Terrassen zur Verfügung stehen. Das Planungskonzept sieht nur kleinere Bootsgrößen (kleine Motorboote, Segelboote, Schlauchboote) mit geringem Tiefgang (bis ca.1,50 m), meistens kiellose Boote, vor. Die Sportboothafenanlage wird für ca. 73 Bootsliegeplätze ausgelegt sein. Der geplante Promenadensteg bietet die Möglichkeit über das Wasser zu promenieren und schafft Aufenthaltsqualitäten mit Blick auf die Schlei.

Durch das Planungskonzept ist ein Wettbewerb mit vorhandenen Betreibern von Sportboothafenanlagen in Kappeln nicht gegeben. Es werden keine Serviceleistungen und kein Winterlager für Boote angeboten werden. Es ist angedacht die Betreibung des geplanten Sportboothafens von ansässigen Betrieben in Kappeln ausführen zu lassen.

Eine Sportboothafenanlage mit ca.73 Liegeplätzen wird in diesem Bereich als verträglich beurteilt.

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.

Vorraussetzung für die Anlage des geplanten Sportboothafens 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 Gewässergrundes der Schlei bewertet und ermittelte Wassertiefen berücksichtigt.

Weiterhin wurde die der Begründung beigefügte Stellungnahme zu hafengebäulichen Fragestellungen, ITT- Port Consult GmbH vom 15.06.2017, in die Bewertung einbezogen.

Im Bebauungsplan Nr.74 < Schlei- Terrassen > werden detaillierte Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) getroffen, um Eingriffe in die gesetzlich geschützten Biotop, das FFH- Gebiet und das EU- Vogelschutzgebiet soweit wie möglich zu vermeiden.

Die landseitige Anbindung der als Wasserfläche - Sportboothafen- festgesetzten Sportboothafenanlage erfolgt über die Planstraße 4 und die für die Unterbringung der Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb des freizeitgebundenen Sportboothafens festgesetzten Sonstigen Sondergebiete - Sportboothafen - SO 1, SO 2 und SO 3.

Die Festsetzung der Größe der Wasserfläche - Sportboothafen -, der möglichen Steganlagen wurde auf ein für das FFH- Gebiet verträgliches Maß begrenzt. Die Gesamtgröße der festgesetzten Wasserfläche -Sportboothafen - beträgt ca. 1,46 ha.

Die küstennahen Bereiche der gesetzlich geschützten Biotop wurden in der Festsetzung der Wasserfläche - Sportboothafen - freigehalten um Beeinträchtigungen besonders empfindlicher Bereiche der Makrophytenbestände zu vermeiden.

Geplant ist eine Sportboothafenanlage mit einem Promenadensteg, als feste, in offener, auf Stützen aufgeständerter Bauweise und Anlegestege als Schwimmsteganlagen. Die Promenadensteganlage sollen in schleitypischer Art hergestellt werden. Dies kann z.B. als Feststeg durch korrosionsarme Gründungselemente und einem Überbau aus Hartholz (Eiche) geschehen oder alternativ aus Konstruktionselementen aus GKF für die Unterkonstruktion, mit Deckbelägen aus GKF oder Kompositbaustoffen.

Die Pfahlkonstruktionen sollen durch ein emissionsarmes Rüttelverfahren in den Gewässerboden eingebracht werden.

Erforderliche zugeordnete Nebenanlagen für z.B. die Wasser- und Schmutzwasser-versorgung, Stromversorgung, Rettungsmittel, Fenderelemente und Festmachelemente, Beleuchtung ect. werden dem Bedarf entsprechend an den Stegen eingerichtet. Zusätzlich soll eine Slipanlage für trailerbare Schiffe niedrigen Tiefgangs errichtet werden. Als Konstruktion kommen Ortbeton, Gitterroste und Fertigteile in Betracht.

Eine Herrichtung von Liegeplätzen ist nur unter Nutzung der vorhandenen Wassertiefen zulässig.

Der Bebauungsplan Nr.74 < Schlei- Terrassen > trifft im Text, Teil B, unter Punkt 9. Wasser-Flächen - Sportboothafen - folgende Festsetzungen:

Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche - Sportboothafen - sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Promenadenstege, Feststege, Schwimmstege und Pontons bis zu einer Größe von insgesamt 1.800 m². Die Breite des vom Sonstigen Sondergebiet SO 2 - Sportboothafen - ausgehenden Hauptstegs darf maximal 12,00 betragen. Die Breite aller weiteren Stege darf maximal 4,00 m betragen.

- Zugeordnete übliche Nebeneinrichtungen wie Fäkalienabsauganlagen, Tankstelle, Bilgenreinigungsanlagen, Altölanlage, Wasserversorgungsanlage, u.ä. in Verbindung mit den Stegen
- Liegeplätze im Sinne der Sportboothafenverordnung
- Herrichtung von Liegeplätzen nur unter Nutzung der vorhandenen Wassertiefen
- Einrichtung von Slipanlagen

Die Errichtung fester Molen und Spundwände zur Einfassung des Sportboothafens sind unzulässig. Ausgenommen hiervon ist ein Einbau von Spundwandbohlen unterhalb von Promenadenstegen, wenn ein Abstand von mindestens 1,00 m zum Hafengrund eingehalten wird.

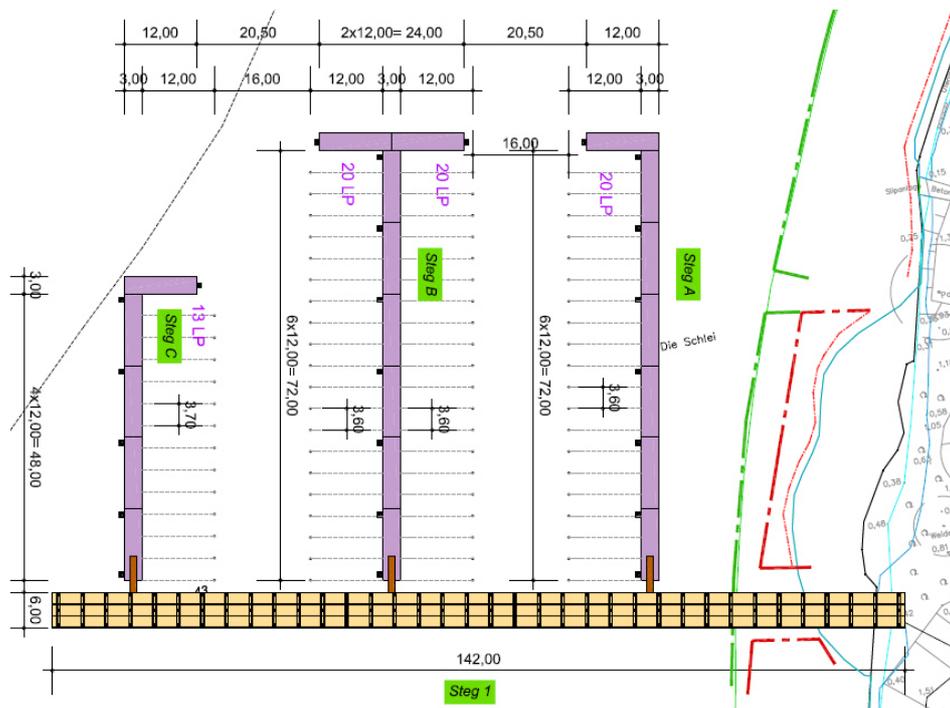
Zusätzlich wird im Text (Teil B), Punkt 13. Grünordnende Maßnahmen, unter Punkt 13.11 festgesetzt, dass nur insektenfreundliche Beleuchtungsmittel zu verwenden sind. Die Beleuchtung ist nach Unten abstrahlend auszurichten.

Weitere Schutzmaßnahmen werden im Text (Teil B), im Punkt 14. Hinweise festgelegt. Zum Schutz der Rastvögel in den Wintermonaten wird unter Punkt 14.5 festgesetzt, dass eine Nutzung der Wasserflächen - Sportboothafen - innerhalb der Monate Dezember bis einschließlich Februar nicht zulässig ist sowie zum Schutz der Fischlaichplätze, unter Punkt 14.6, dass ggf. erforderliche Erhaltungsbaggerungen innerhalb der festgesetzten Wasserfläche - Sportboothafen - nur außerhalb des Zeitraums vom 1. Februar bis 30. April und nur bei Wassertemperaturen bis maximal 12 ° C durchgeführt werden dürfen.

Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes hat die ITT-Port Consult GmbH einen Entwurfsvorschlag zur geplanten Sportboothafenanlage Nord untersucht. Der Unten abgebildete Entwurfsvorschlag stellt diese Möglichkeit für die Errichtung der Sportboothafenanlage dar.

Insgesamt ist innerhalb der festgesetzten Wasserfläche - Sportboothafen - von einer Liegeplatzanzahl von ca. 73 Liegeplätzen auszugehen.

Abb. Lageplan Sportboothafen (ITT Port Consult GmbH, März 2016)



Der Begründung des Bebauungsplanes ist das Vorentwurfskonzept der Steganlage Nord als Anlage beigefügt.

11. Grünordnung

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 < Schlei- Terrassen > wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag ausgearbeitet. Dieser liegt der Begründung als Anlage bei.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. -verringerung in Boden, Natur und Landschaft sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen und als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

Landschaftspflegerische Maßnahmen, Bepflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß der Vorgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages bzw. den Festsetzungen im Bebauungsplan durchzuführen.

Wichtiger Bestandteil für das Gesamtkonzept der Grünplanung ist eine Durchgrünung des Wohngebietes mit teils großflächigen, parkähnlichen Grünanlagen mit Aufenthaltsbereichen, die jedoch Blickbeziehungen zur Schlei offenhalten.

Im Bebauungsplan werden im Plangebiet verlaufende Grünachsen und Grünflächen als öffentliche Grünflächen - Parkanlage - bzw. - Grünanlage - sowie straßenbegleitende Begrünungen als öffentliche Grünflächen - Schirm- und Begleitgrün - festgesetzt.

Die Grünflächen - Parkanlage - und Grünanlage sind als Parkanlage mit Baumanpflanzungen anzulegen. Je 300 m² festgesetzter Grünflächen ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. In der in Verlängerung der Planstraße 2 verlaufenden Hauptgrünachse wird als Sichtbezug auf die Schlei eine Fläche zur Errichtung einer Aussichtsplattform festgesetzt. Die Aussichtsplattform ist in aufgeständerter Konstruktion und auf einer Höhe von mindestens 4,50 m über NN zu errichten.

Innerhalb der Grünflächen - Schirm- und Begleitgrün - Einzelbaumanpflanzungen als standortgerechte Laubbäume festgesetzt.

Entlang der Schlei sollen vorhandene Gehölzbestände als Puffer zum Küstenbereich und den Biotopflächen, unter Berücksichtigung von Sichtachsen auf die Schlei, erhalten und durch Festsetzung von Teilgrünflächen ergänzt werden. Für die als Waldflächen einzuordnenden Gehölzbestände wird ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Der Bebauungsplan setzt die Flächen als private Grünflächen - Grünanlagen - fest. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden entsprechend für die Maßnahmenflächen M 1 bis M 5 getroffen.

Im Norden und Süden des Plangebietes sind die angrenzend an die Wohnbauflächen grenzenden Steilküsten nachrichtlich als gesetzlich geschützte Biotopflächen im Bebauungsplan dargestellt. Zum Schutz dieser Biotopflächen wird festgesetzt, dass in angrenzenden festgesetzten privaten Grünflächen - Hausgärten - in einer Breite von 3,00 m eine Dornenhecke aus Weißdorn oder Schlehe anzupflanzen ist oder aus vorhandenem Weißdorn- oder Schlehenaufwuchs zu entwickeln ist.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Baufeldes WA 24 befindet sich ein Knick. Dieser ist nachrichtlich als bestehender Knick im Bebauungsplan dargestellt.

Der Eingriff und Ausgleich durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wurde im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bilanziert. Als Ausgleichsmaßnahmen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Bereichen der Waldumwandlung neu zu bewertende Gehölzbestände, kleinflächige neue Gehölzanpflanzungen sowie Baumneuanpflanzungen angerechnet werden. Weitere erforderliche Ausgleichsmaßnahmen müssen auf externen Flächen umgesetzt werden.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden zur Kompensation von Eingriffen folgende im Bebauungsplan im Text, Teil B, unter Punkt 14.- Hinweise -, festgesetzte Maßnahmen durchgeführt:

- Abbuchung von 1316 m² Extensivgrünland aus dem Ausgleichsflächenpool der Stadt Kappeln, Flurstück 41/12 der Flur 6 in der Gemarkung Kappeln

- Aufforstung von 62.404 m² auf dem Flurstück 7 der Flur 1 in der Gemarkung Brunstorf
- Abbuchung von Wald aus dem Flächenpool der Forstbetriebsgemeinschaft Wikinger Land mit 5.249 m² auf dem Flurstück 118/66 teilweise der Flur 1 in der Gemarkung Birzhaft (Gemeinde Esgrus), 25.696 m² auf dem Flurstück 80/4 der Flur 4 in der Gemarkung Böel (Gemeinde Böel), 5.101 m² auf dem Flurstück 29 der Flur 3 in der Gemarkung Dollerup (Gemeinde Dollerup) und 2.184 m² auf den Flurstücken 52/2 und 52/5 der Flur 1 in der Gemarkung Götheby (Gemeinde Fleckeby)
- Abbuchung von 28.020 m² Wald aus dem Ersatzwaldpool Oxbektal (ÖK81) der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein
- Abbuchung von 1.481 Punkten aus dem Ökokonto Holnis 2 (ÖK80-2) der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein

Die Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung- und -minderung können entsprechend den Bestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes kompensiert werden.

12. Altlasten

Im Jahr 2005 wurde auf dem Gelände der ehemaligen Marinewaffenschule von der GMSH ein unabhängiger Gutachter zur Untersuchung auf Altlasten beauftragt. Ein Altlastenverdacht konnte nicht bestätigt werden.

Von der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg wurde darauf hingewiesen, dass der Verdacht besteht, dass in einzelnen bebauten Bereichen schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein könnten, die erst bei Rückbau der Gebäude festgestellt werden können.

In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine ergänzende gutachterliche Prüfung im Hinblick auf eine Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Mensch, Boden-Grundwasser sowie Boden-Nutzpflanze im Sinne der BBodSchV. Auf der Grundlage der im Gutachten der Eco Consult Nord GmbH von 2005 aufgeführten Ergebnisse wurde unter Berücksichtigung der v. g. Wirkungspfade überprüft, ob eine Wohnbebauung und damit eine sensible Nutzung der ehemals militärisch genutzten Liegenschaft möglich ist.

Zur Beurteilung wurden in vier Kontaminationsverdachtsflächen ergänzend Bodenmischproben entnommen und auf nutzungsrelevante Parameter untersucht.

Im Ergebnis hat sich ein Altlastenverdacht im Sinne der BBodSchV in der Liegenschaft der ehemaligen Marinewaffenschule nicht bestätigt. Es bestehen keine Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung. Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes sollte aus gutachterlicher Sicht die ca. 10 cm starke Asche- /Schlackelage unterhalb der Tartanbahn im Zuge des Rückbaus vollständig aufgenommen werden. Eine Gefährdung der Schutzgüter menschliche Gesundheit / Nutzpflanze / Grundwasser ist nach Rückbau der Asche- / Schlackelage nicht gegeben, es bestehen keine Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung.

Beim Rückbau der genannten Gebäude und Anlagen ist auf Auffälligkeiten wie Ölgeruch, Verfärbungen des Bodens etc. zu achten. Der Rückbau ist seitens der Bauleitung anhand von Fotos und schriftlichen Ausführungen zu dokumentieren und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Bei Vorhandensein von Auffälligkeiten ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde eine fachtechnische Rückbaubegleitung durch einen Sachverständigen hinzuzuziehen. Entstehende Kosten müssen vom Vorhabenträger getragen werden.

13. Archäologie

Nach Hinweis des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein befinden sich voraussichtlich einige archäologische Denkmale und Fundplätze auf dem Gelände. Es wurde als erforderlich angesehen, im Zuge einer archäologischen Voruntersuchung zu prüfen, in welchem Umfang Denkmale betroffen sind und ob diese ggf. durch Ausgrabungen gesichert, geborgen und dokumentiert werden müssen. Planer und Vorhabenträger haben diesbezüglich Kontakt mit dem Archäologischen Landesamt aufgenommen und vor Ort die nach Kartierung evtl. Lagen von Siedlungsstellen und Fundstellen auf dem Gelände begutachtet. Wie auch an anderen Bereichen in der Schlei, können ggf. auch Vorkommnisse im Wasserbereich vorhanden sein.

Das Archäologische Landesamt ist nach Prüfung von Unterlagen zu dem Ergebnis gekommen, dass im überplanten Sportboothafenbereich eine kleine Voruntersuchung unter Wasser durch Betauchung vorzunehmen ist. Das Gelände ist durch die vorherige Bundeswehrrnutzung so stark geprägt, dass dort vom Archäologischen Landesamt keine Belange für Untersuchungen gesehen werden.

Die durchzuführenden Untersuchungen im Sportboothafenbereich erfolgen in Abstimmung zwischen dem Archäologischen Landesamt und dem Vorhabenträger. Die Kosten für die Prüfungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

14. Ver- und Entsorgung

14.1 Abwasser

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden gesammelt und dem örtlichen Schmutzwassernetz zugeführt. Abschließend werden die Schmutzwässer im Klärwerk der Stadt Kappeln behandelt.

Die innerhalb des Plangebiets anfallenden Niederschlagswasser werden in das örtliche Regenwassernetz eingeleitet und abgeführt.

14.2 Wasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Nordschwannsen.

14.3 Strom

Die Stromversorgung in der Stadt Kappeln wird durch die Schleswig- Holstein Netz AG sichergestellt.

14.4 Telekommunikation

Die Telekom Deutschland GmbH wird ein Telekommunikationsnetz aufbauen und betreiben.

14.5 Abfall

Der Kreis Schleswig- Flensburg betreibt mit dem Versorgungsunternehmen Abfallwirtschaft Schleswig- Flensburg mbH die Abfallentsorgung als öffentliche Einrichtung.

15. Brandschutz

In der Stadt Kappeln besteht eine Freiwillige Feuerwehr. Durch Hydranten wird die Löschwasserversorgung sichergestellt.

16. Kampfmittel

Der Vorhabenträger hat im Jahr 2013 beim Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein - Kampfmittelräumdienst - eine Überprüfung auf Kampfmittel beantragt. Mit Schreiben vom 18.09.2013 wurde mitgeteilt, dass nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsflugbilder im Plangebiet keine Einwirkungen durch Abwurfmunition (Bombenrichter, Zerstörung) festgestellt wurden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt. Bei den überprüften Flächen handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsflächen. Für

durchzuführende Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

17. Zusammenstellung der Flächenausweisungen

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 74 < Schleiterrassen> beträgt ca.35,65 ha.

davon ca. 15,58 ha Wohnbauflächen
ca. 0,24 ha Sonstige Sondergebiete - Sportboothafen -
ca. 5,98 ha Grünflächen
ca. 9,22 ha Wasserflächen (davon ca. 1,46 ha Wasserfläche - Sportboothafen -)
ca. 1,86 ha gesetzlich geschützte Biotopflächen
ca. 2,76 ha Hauptverkehrsstraße
ca. 0,01 ha Versorgungsflächen

18. Kosten / Maßnahmen zur Umsetzung

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr.74 < Schleiterrassen > entstehen der Stadt Kappeln keine Kosten.

Mit dem Vorhabenträger wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der Vertrag enthält insbesondere Regelungen zur Übernahme aller durch die Planung entstehenden Planungskosten, die Übernahme der Kosten für erforderliche Erschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Kappeln, den

.....
(Traulsen)
Bürgermeister