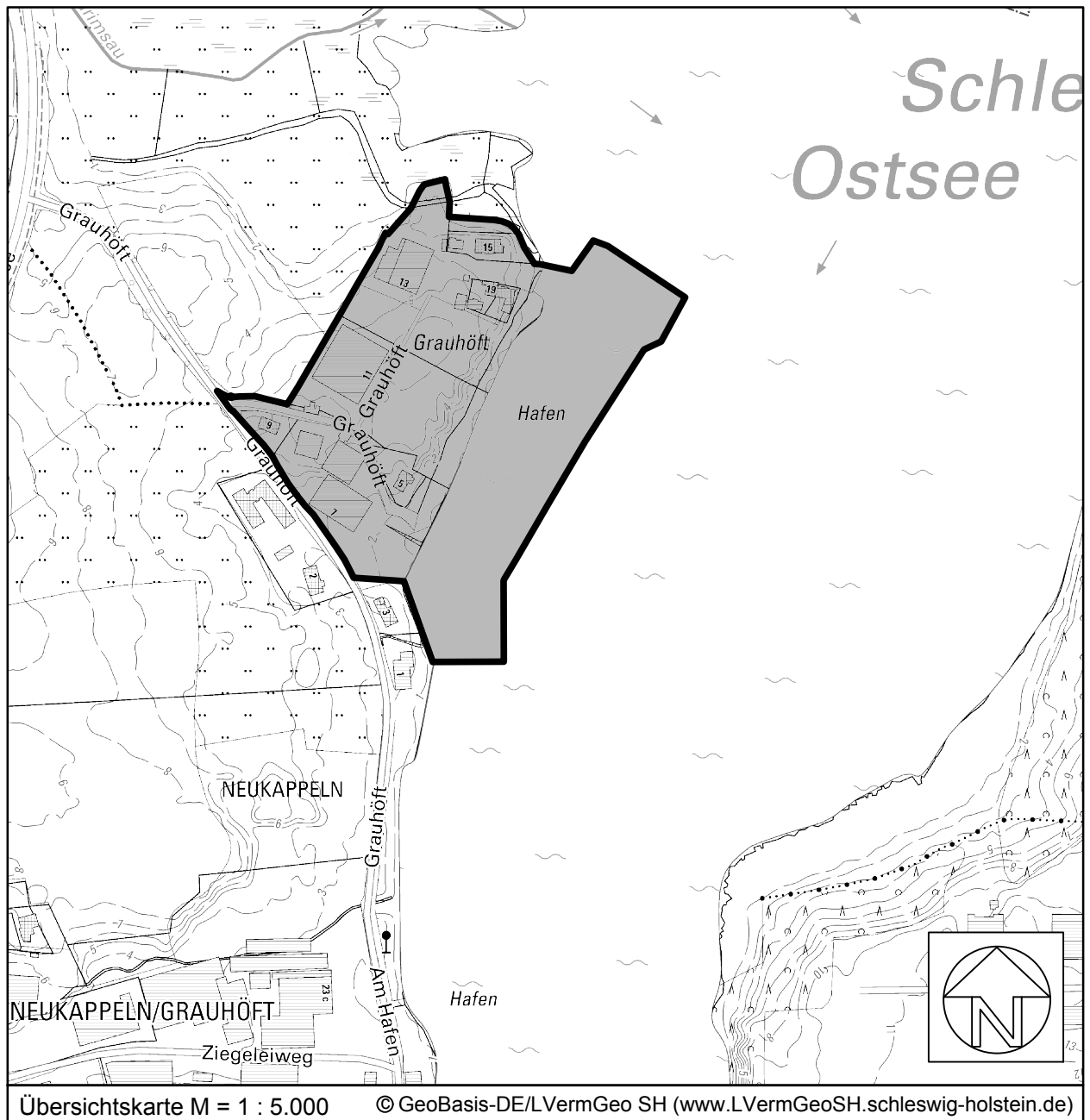




Stadt Kappeln

Bebauungsplan Nr. 81 "Grauhöft"

Satzung / Begründung

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / öffentliche Auslegung, 11.06.2018, Korrekturen / Ergänzungen , 26.11.2018)



PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION
 CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
 FON 0461 / 254 81 FAX 0461 / 263 48 INFO@GRZWO.DE

Planzeichnung (Teil A)

Stadt Kappeln
Bebauungsplan Nr. 81
"Grauhöft"
- ENTWURF -

(Korrekturen / Ergänzungen nach öffentlicher
Auslegung, 26.11.2018)

GR Zwo Planungsbüro

Salze Wiese

Anpassung Grenze
Hochwasserrisikogebiet

angrenzend
archäologisches Interessengebiet

angrenzend
archäologisches
Interessengebiet

SO 1
GH 16,50 m
III
GR 8.500 m²

SO
SBH/BW

SO 2.1
GH 17,00 m
II
GR 3.300 m²

SO 2.2
GH 16,50 m
III
GR 13.700 m²

HW/HB

FFH
VSG

Die Schlei

angrenzend
archäologisches
Interessengebiet

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sonstiges Sondergebiet

(§ 11 BauNVO)

Sportboothafen / Bootswerft (vgl. Text Ziffer 1)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GH

Höhe baulicher Anlagen in m über NHN, als Höchstmaß
(vgl. Text Ziffer 3)

(§ 16 BauNVO)

GR

Grundfläche in m², als Höchstmaß

(§ 16 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

(§ 16 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



private Verkehrsfläche



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche

- Gartenland - (vgl. Text Ziffer 7.3)

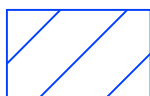
10. Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Wasserfläche

Werfthafen / Sportboothafen



Fläche für besondere Nutzungszwecke:

Steganlagen und Liegeplätze (vgl. Text Ziffer 2)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)



Baum erhalten

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 81

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

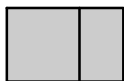
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsregelungen (zugleich Teilgebietsgrenze)
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung innerhalb eines Teilgebiets
	Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche

II. Darstellungen ohne Normcharakter

SO 2.1 Nummer des Teilgebietes, z. B. "SO 2.1"



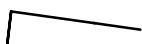
Unterteilgebiet



vorhandene Gebäude

284

Flurstücksnummer, z.B. 284



vorhandene Flurstücksgrenze

5,18

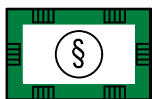
Höhe über NHN in m, z.B. 5,18

III. Nachrichtliche Übernahmen



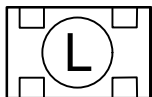
vorhandener Knick (vgl. Text Ziffer 7.1)

(§ 21 LNatSchG)



geschütztes Biotop

(§ 21 LNatSchG)



Landschaftsschutzgebiet
"Flensburger Förde"

(§ 15 LNatSchG)



FFH-Gebiet Schlei incl. Schleimünde /
Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei

(§ 22 LNatSchG)



Umgrenzung der Flächen, die als Hochwasser-
risikogebiet gelten (unterhalb +2,60 m NHN)

(§ 9 Abs. 6a BauGB)



Grenze des 150 m - Gewässerschutzstreifens

(§ 35 LNatSchG)



Grenze des archäologischen Interessensgebiets

Kappeln B-Plan Nr. 81 „Grauhöft“

Text (Teil B)

(Stand: ENTWURF 11.06.2018, *Korrekturen, Ergänzungen 26.11.2018*)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet „Sportboothafen/ Bootswerft“

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Sportboothafen/ Bootswerft“ dient der Unterbringung von Werftbetrieben und Anlagen für Werft- und Sportboothäfen.
- 1.2 Innerhalb des Sondergebiets „Sportboothafen/ Bootswerft“ (in allen Teilgebieten) sind zulässig:
 - a) Offene Lagerflächen für Boote und Schiffe sowie Materialien der Werftbetriebe
 - b) Das Abstellen von Booten mit Arbeitszelten ist in allen Teilgebieten ganzjährig zulässig
 - c) Kraftfahrzeugstellplätze für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf
 - d) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO
- 1.3 Im Teilgebiet SO 1 sind zulässig:
 - a) Gebäude und Anlagen für Werftbetriebe
 - b) betriebsbezogene Büro- und Sozialräume
 - c) Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb des Sportboothafens dienen wie Krananlagen, Waschplätze, Anlagen zum Abpumpen von Fäkalienanlagen
 - d) Gebäude und Anlagen zur Versorgung der Sportboothafennutzer wie Kiosk, Schank- und Speisewirtschaft, Sanitäranlagen, Aufenthaltsraum, Spielplatz, Grillplatz
 - e) Anlagen zur Erschließung der Wasserflächen wie Stege, Rampen, Travelliftbahnen, Slipanlagen, Zugänge und Zufahrten zur Wasserfläche sowie Kaimauern
 - f) Stellplätze für das Abstellen von Wohnmobilen der Nutzer der betrieblichen Anlagen und Sportboothäfen sowie für das kurzzeitige Abstellen von Wohnmobilen
 - g) eine Wohnung für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist
- 1.4 In den Teilgebieten SO 2.1 und SO 2.2 sind zulässig:
 - a) Gebäude und Anlagen für Werftbetriebe
 - b) betriebsbezogene Büro- und Sozialräume
- 1.5 Im Teilgebiet SO 2.2 sind zulässig:
 - a) Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb des Sportboothafens dienen wie Krananlagen, Waschplätze, Anlagen zum Abpumpen von Fäkalienanlagen
 - b) Gebäude und Anlagen zur Versorgung der Sportboothafennutzer wie Kiosk, Schank- und Speisewirtschaft, Sanitäranlagen, Aufenthaltsraum, Spielplatz, Grillplatz

- c) Anlagen zur Erschließung der Wasserflächen wie Stege, Rampen, Travelliftbahnen, Slipanlagen, Zugänge und Zufahrten zur Wasserfläche sowie Kaimauern
- d) ein Laden für Segelbedarf/ Yachtpflege
- e) Stellplätze für das Abstellen von Wohnmobilen der Nutzer der betrieblichen Anlagen und Sportboothäfen sowie für das kurzzeitige Abstellen von Wohnmobilen

- 1.6 In den Unterteilgebieten SO 2.2a sind - zusätzlich zu den in den Ziff. 1.4-1.5 für das Teilgebiet SO 2.2 aufgezählten Nutzungen - zulässig:
- a) Bis zu zwei Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - b) ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes für die Nutzer des Sportboothafens

2. Wasserfläche :Werft- und Sportboothafen – Fläche mit besonderem Nutzungszweck: Steganlagen und Liegeplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 9, 16 BauGB)

- 2.1 Die Wasserfläche „Werft- und Sportboothafen“ dient der Unterbringung von Werft- und Sportboothäfen.
- 2.2 In der festgesetzten Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Steganlagen und Liegeplätze“ sind zulässig:
- a) Anlagen zur Erschließung des Hafens wie Zuwegung, Zufahrt, Rampen, Stege, Travelliftbahnen, Slipanlagen, Krananlagen
 - b) Bootstege mit Liegeplätzen incl. Festmacherpfähle für Sportboote und Schiffe
 - c) Anlagen für Reparaturarbeiten auf dem Wasser wie Pontons, Schwimmstege
 - d) Anlagen zum Wellenschutz
 - e) Zugeordnete übliche Nebeneinrichtungen wie z.B. Fäkalienabsauganlagen, Reinigungsanlagen u.ä. in Verbindung mit den Stegen

Anlagen zum Wellenschutz sind auch außerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Steganlagen und Liegeplätze“ zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für Anlagen der Gebäudetechnik sowie für Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie im erforderlichen Umfang überschritten werden.

4. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet „Sportboothafen/ Bootswerft“ ist in offener Bauweise die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von bis zu 80 m zulässig.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Hochwasserschäden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB)

- 5.1 Im Sonstigen Sondergebiet Sportboothafen/ Bootswerft sind bei Gebäuden, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes befinden:
- a) Räume mit Wohnnutzung erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN der Oberkante Fertigfußboden zulässig.
 - b) Räume mit gewerblicher Nutzung erst ab einer Höhe von + 2,60 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig
 - c) ~~Räume zur~~ Lagerung von wassergefährdenden Stoffen erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden
 - d) *Sonstige Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter 5.1a oder 5.1b fallen, erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden*
 - e) Verkehrs- und Fluchtwege müssen eine Mindesthöhe von + 2,60 m aufweisen.
- 5.2 Ausnahmen von den Festsetzungen 5.1 a-d können zugelassen werden, soweit durch andere bauliche Maßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz vor eindringendem Wasser bis zu einer Höhe von + 3,10 m NHN bei Wohnnutzung und für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie bis zu einer Höhe von + 2,60 m NHN bei gewerblicher Nutzung gewährleistet wird. *Eine Ausnahme von der Festsetzung 5.1e kann zugelassen werden, soweit durch organisatorische Maßnahmen die rechtzeitige Evakuierung des Risikogebiets gesichert ist.*

6. Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im nördlichen Hafen sind die ufernahen Liegeplätze auf einer Breite von mindestens 10 m ausschließlich für Boote ohne relevante Takelage vorzusehen.

7. Grünfestsetzungen

(§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a, 25b, § 9 Abs. 1a BauGB)

- 7.1 Der vor dem Knickfuß liegende Knicksaum (Breite 1 m = Knickschutzzone) ist von jeglicher Nutzung freizuhalten.
- 7.2 Im Teilgebiet SO 2.2 ist zur Überwindung des unter Biotopschutz stehenden „Steilhangs im Binnenland“ die Errichtung einer aufgeständerten Treppenanlage zulässig. Die Treppenanlage darf nur im südlichen Teil des geschützten Biotops – in einem Bereich von 15 m gemessen ab der südlichen Grenze des Biotops - errichtet werden.
- 7.3 Innerhalb der nördlichen privaten Grünfläche (Flurstück 27/9) ist das Errichten von Nebenanlagen nicht zulässig.

8. Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 LBO)

Glänzende, reflektierende Fassaden- und Dachflächen sind nicht zulässig. Solaranlagen bleiben davon unberührt.

Hinweise

Gewässerschutzstreifen

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich innerhalb des 150 m Schutzstreifens an Gewässern gemäß § 35 Abs. 2 Satz 2 LNatSchG i.V.m. § 61 BNatSchG.

Archäologisches Interessengebiet

Teile des Plangebiets befinden sich in einem archäologischen Interessengebiet. Es ist mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Auf die Regelungen des § 15 DSchG wird hingewiesen.

Wasserstraßenrecht

1. Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z. B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze, Baggerungen usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.
2. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.
3. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Biotopschutz

Das Biotop Steilhang im Binnenland unterliegt dem Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG. Eingriffe bedürfen der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

1. Lage und Umfang des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Stadt Kappeln, am westlichen Ufer der Schlei. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Grauhöft“ umfasst eine Größe von ca. 6,25 ha (Gemarkung Kappeln, Flur 5, Flurstücke Flurstücke 15, 21/5, 27/8, 27/9, 27/11, 36/5, 36/6, 231/6, 231/7, 231/8, 248/13, 248/23, 258, 259, 261, 279, 280, 284, 285, 286, 463/27, 464/27). Das Plangebiet wird im Südwesten durch die Straße Grauhöft, im Süden durch ein Wohngrundstück begrenzt. Im Westen schließt der offene Landschaftsraum, im Norden und Osten die Uferbereiche und Wasserflächen der Schlei an.

2. Planungserfordernis

Innerhalb des Plangebiets sind zwei Werftbetriebe mit angegliederten Sportboot-, Werfthäfen ansässig. Bereits seit 1885 befindet sich an diesem Standort Werftnutzung.

Im nördlichen Bereich hat die Werft Stapelfeldt ihren Sitz. Zu den Leistungen des Werftbetriebs gehören der klassische Kutterbau, die Restauration und Instandhaltung traditioneller Yachten, der Neubau formverleimter Yachten und Dinghies, das Verlegen von Stabdecks und der Innenausbau von Yachten. Neben dem Werkstattbetrieb werden im Sportboothafen Bootsliegeplätze sowie während der Wintersaison Lagerplätze für Boote verpachtet.

Im südlichen Bereich liegt die Werft Hennigsen & Steckmest, die sich auf den Bau, die Restauration und die Instandhaltung von Yachten und Booten spezialisiert hat. Zudem bietet der Betrieb Reparaturservice, Liegeplätze im Sportboothafen sowie Winterlager für Boote an. Eine detaillierte Darstellung der Werftstandorte und der sonstigen Nutzungen im Geltungsbereich erfolgt im Kap. 4.

Für den Gebäudebestand (Betriebsgebäude und Wohngebäude im Geltungsbereich) liegen Baugenehmigungen vor. Das Gelände der Werften ist im Außenbereich gelegen. Ein Bebauungsplan besteht bisher nicht. Baugenehmigungen für mehrere bauliche Erweiterungen und Umnutzungen wurden daher in der Vergangenheit auf der Grundlage von § 35 BauGB erteilt. Aufgrund geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen sieht der Kreis Schleswig-Flensburg keine Möglichkeit mehr auf der gegebenen planungsrechtlichen Grundlage Baugenehmigungen erteilen zu können.

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat daher in ihrer Sitzung am 16.03.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 81 „Werften Grauhöft“ aufzustellen, um die Werften an ihrem Standort zu sichern und auf dem jeweiligen Betriebsgelände Erweiterungen zu ermöglichen.

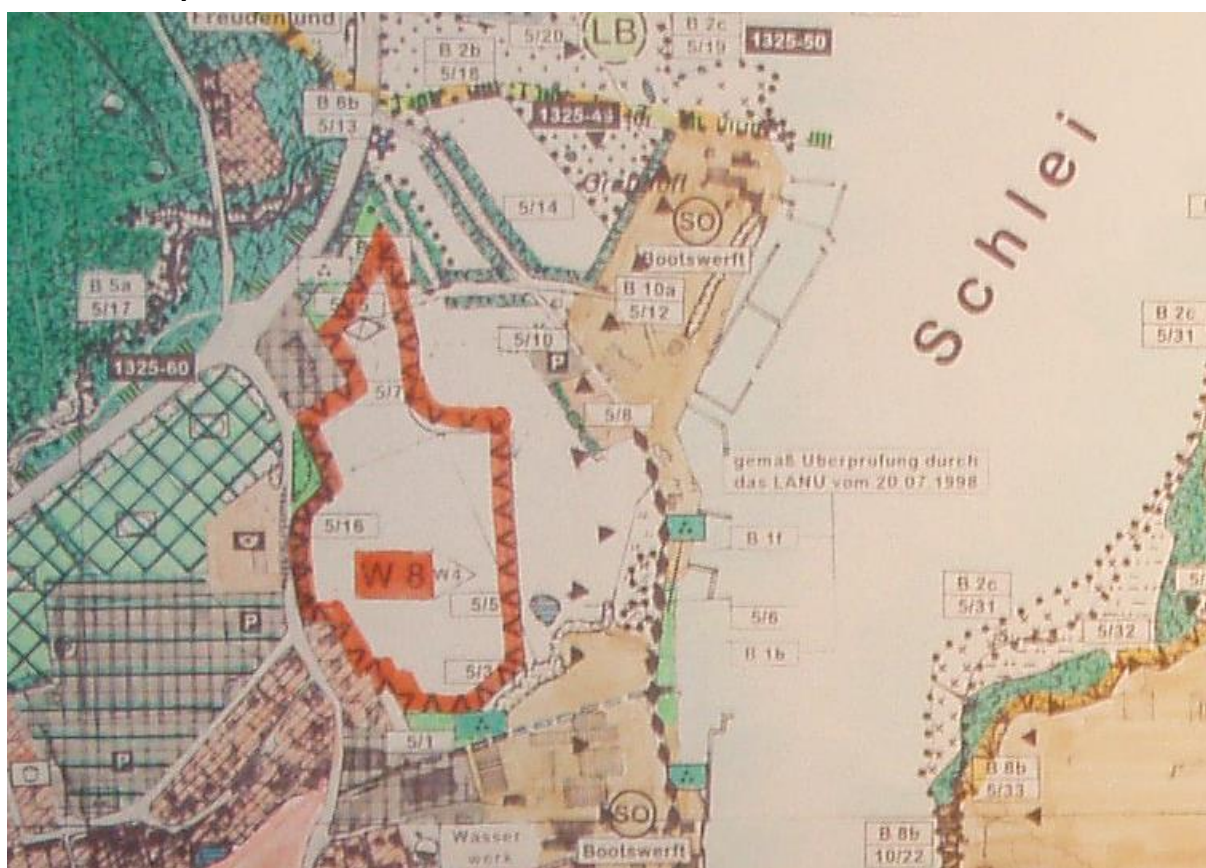
Um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Entwicklung der Planung

Flächennutzungsplan

Die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes lässt sich überwiegend aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ableiten. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der landseitige Teil der Werften bereits überwiegend als Sondergebiet Sportboothafen/Bootswerft dargestellt. Bisher nicht in das Sondergebiet einbezogen ist das Betriebsleiterwohnhaus Werft Hennigsen & Steckmest (Grauhöft Nr. 9) sowie im Bereich Werft Stapelfeldt der nördliche Teil der Bootslagerfläche. Auch die Wasserflächen sind zum überwiegenden Teil als Hafenbereich ausgewiesen. Die genehmigte Nutzung der Sportboothäfen sowie des Werfthafens gehen jedoch über den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bereich hinaus. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Es ist die erweiterte Darstellung der Hafenbereiche sowie die Anpassung des Sondergebietes vorgesehen, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt sein wird.

Landschaftsplan



Auszug Landschaftsplan Stadt Kappeln

Im Landschaftsplan ist das Werftgelände entsprechend der Darstellung im geltenden FNP als bebauter Bereich Bootswerft aufgenommen. Im Nordwesten grenzt das Landschaftsschutzgebiet Flensburger Förde an. Im Norden liegt ein Biotop. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche der Schlei sind als Europäisches Schutzgebiet (FFH Gebiet „Schlei

incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe" (DE 1423-394) und Europäisches Vogelschutzgebiet „Schlei“ (DE 1423-491) ausgewiesen.

4. Beschreibung der bestehenden Betriebe und Ziel der Planung

Das Plangebiet wird durch zwei Werftbetriebe geprägt. Im Norden ist die Werft Stapelfeld ansässig. Im Süden hat die Werft Hennigsen & Steckmest ihren Sitz. Innerhalb des Geltungsbereichs sind vier Wohngebäude gelegen. Dabei handelt es sich um:

- Ein Betriebsleiterwohnhaus mit einer Wohneinheit (Grauhöft 9) der Werft Hennigsen & Steckmest
- Ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit (Grauhöft 5), das im Eigentum von Verwandten der Familie Steckmest ist – derzeit betriebsfremde Nutzung
- Ein Wohngebäude mit drei Wohneinheiten (Grauhöft 19, 21) – betriebsfremde Nutzung
- Ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit (Grauhöft 15) – betriebsfremde Nutzung.

Alle Wohnhäuser wurden ursprünglich in Verbindung mit den sich entwickelnden Werftbetrieben von ehemaligen Betriebsleitern errichtet. Mit Ausnahme des heutigen Betriebsleiterwohnhauses sind die übrigen Wohngebäude für die allgemeine Wohnnutzung ohne Bindung an die Werftbetriebe genehmigt. Die Wohngebäude 15, 19, 21 werden durch den Verpächter der Werft Stapelfeldt nebst Verwandten bewohnt.

Das Wohngebäude Grauhöft 5 ist im Eigentum der Tante der Werftbetreiber Hennigsen & Steckmest. Das Gebäude soll nach Aufgabe der Wohnnutzung in die Werftnutzung einbezogen werden. Der Werftbetrieb verfügt über ein Vorkaufsrecht für das Wohngebäude mit Grundstück.

Eine detaillierte Übersicht bieten die Pläne „Bestand“ und „Planung“ im Anhang.

Das Gelände wird von der Straße Grauhöft durch zwei Zufahrten erschlossen. Die südliche Zufahrt dient vornehmlich der Anbindung des Werftgeländes Hennigsen & Steckmest. Die Bewohner der betriebsfremden Wohngebäude haben Überwegerecht. Durch die nördliche Zufahrt werden die beiden Betriebsgelände sowie die betriebsfremden Wohngebäude erschlossen.

Nördliches Betriebsgelände – Werft Stapelfeld

Bestand

Das Betriebsgelände der Werft Stapelfeld umfasst ca. 7.390 m² des Flurstücks 261. Die Zuwegung erfolgt über das Gelände der Werft Hennigsen & Steckmest. Zentrum der Werft ist die Bootslagerhalle mit Werkstatt. Im Süden der Halle ist eine Freifläche, die zeitweise zum Zwischenlagern von Booten und Material genutzt wird. Im Norden der Halle liegt eine Freifläche, die als Stellplatz, Materiallager sowie im Winter als Bootslager genutzt wird. Im Südosten dieser Fläche steht ein Nebengebäude mit den Sanitäranlagen für die Segler des Hafens. Die östlich der Halle gelegene Freifläche dient als Lagerfläche und dem Abstellen von Kraftfahrzeugen. Von dieser Fläche führt die Slipanlage zum Sportboothafen. Vorhanden ist hier zudem ein Mastkran. Der Sportboothafen umfasst zwei Stege mit 40 Liegeplätzen und 5

Liegeplätze für den Werftbetrieb. Im Norden wird die Hafenanlage durch eine Wellenschutzwand gegenüber der offenen Schlei abgetrennt.

Die südlich der Wohngebäude gelegene Grünfläche gehört bislang nicht zum Betriebsgelände. Einen Überblick bietet der Plan „Bestand“ im Anhang.

Planung

Mit der Planung sollen die vorhandene Nutzungen gesichert und eine behutsame Erweiterung des Werftbetriebs ermöglicht werden. So bleibt die Bootslagerhalle mit Werkstatt bestehen. Die nördlich angrenzende Fläche soll auch zukünftig als Materiallager und Stellplatz sowie im Winter als Bootslagerfläche genutzt werden.

Vorgesehen ist südlich der bestehenden Halle eine zweigeschossige Lager- und Werkhalle zu errichten. Um die direkte Verbindung zwischen den Hallen zu ermöglichen und die gesamte westlich der Zuwegung gelegene Fläche für die Werft nutzen zu können, ist die Beseitigung des südlich der bestehenden Halle gelegenen Knicks erforderlich.

Östlich der bestehenden Halle ist der Neubau eines Gebäudes für Büronutzung, Sozialräume, Verkauf und Sanitäranlagen für den Betrieb sowie einer Betriebsleiterwohnung vorgesehen.

Auch für die Sanitäranlagen für die Segler ist die Errichtung eines neuen Gebäudes erforderlich.

Zusätzlich soll zukünftig ein Teilbereich der östlich der Zuwegung gelegenen Grünfläche zum Abstellen von Fahrzeugen und Booten genutzt werden.

Wie bisher wird auch in Zukunft Material auf den Freiflächen des Geländes gelagert werden. Der bisherige Zugang zur Steganlage bleibt bestehen. Neben der Slipanlage und Mastkran sind die Einrichtung eines Waschplatzes sowie ein Travellift, Kranbahn vorgesehen. Wellenschutzwand und nördliche Steganlage sind stark sanierungsbedürftig und müssen daher erneuert werden. Bei Bedarf wird die Reparatur von Booten im Hafenbereich mit Arbeitsponton zzgl. Überdachung vorgenommen. Durch Umstrukturierung sollen zukünftig 70 Liegeplätze eingerichtet werden. Für den Sportboothafen soll die Infrastruktur wie Spielplatz, Grillplatz erneuert werden. In der Tendenz werden die Sportboote immer länger, um längere Liegeplätze anbieten zu können, soll der Hafenbereich in Richtung Osten um bis zu 10 m erweitert werden.

Südliches Betriebsgelände – Werft Hennigsen & Steckmest

Bestand

Das Betriebsgelände der Werft Hennigsen & Steckmest umfasst ca. 20.125 m² (Flurstücke 36/5, 36/6, 231/6, 231/7, 231/8, 248/13, 258, 279, 280, 284, 285, 286). Die im Werftgelände integrierten Flurstücke 282 und 283 befinden sich im Eigentum der Tante der Werfteigentümer. Das Wohngebäude wird derzeit von ihr persönlich genutzt.

Im Westen des Geländes liegt die Hauptzufahrt zum Werftgelände, die auch von den nördlichen Anliegern genutzt wird. Südlich der Zufahrt ist das Betriebsleiterwohnhaus gelegen. Östlich davon sind drei Hallen mit Lager, Werft und Bootslagerhalle sowie Bürogebäude ge-

legen. Nördlich der Hauptzufahrt sind ein kleines Lagergebäude sowie eine Bootsservicehalle vorhanden.

In Richtung Wasserfläche befindet sich eine große Freifläche, die als Lagerfläche und Stellplatz genutzt wird. Der Hafen und die Stellplatzanlage werden hauptsächlich über die südliche Zufahrt von der Straße Grauhöft erschlossen. Entlang der Wasserkante sind Serviceflächen für den Hafen, das Hafenbüro, Bootslager und Stellplätze sowie hafenbezogene Infrastruktur wie Spielplatz und Grillplatz gelegen. Der Sportboothafen ist über drei Stege erschlossen mit Slipanlage, Mastkran und Kran ausgestattet. Insgesamt sind 151 Liegeplätze im Hafen Hennigsen & Steckmest vorhanden. Eine Übersicht bietet der Plan „Bestand“ im Anhang.

Planung

Mit der Planung sollen die vorhandenen Nutzungen gesichert und eine behutsame Erweiterung des Werftbetriebs ermöglicht werden.

Die Werft Hennigsen & Steckmest beabsichtigt im Nordosten des Geländes eine weitere Halle als Lager-, Service- und Werkhalle zu errichten. Auch bei den bestehenden Hallen sind Erweiterungen geplant, um Lagerkapazitäten zu erhöhen sowie das Büro des Werftbetriebes in ausreichender Größe unterzubringen. Ein zusätzliches Gebäude ist für hafenbezogene Serviceeinrichtungen wie Laden, Café und Clubraum vorgesehen. Die hafenbezogene Infrastruktur wie Grill- und Spielplatz sollen aufgewertet werden.

Das derzeit betriebsfremd genutzte Wohnhaus wird nach Aufgabe der Wohnnutzung durch die derzeitige Eigentümerin an den Werftbetrieb fallen und für betriebsbezogene Nutzungen, z.B. Bereitschaftsdienst Hafen, Boardinghaus, Werftbüro zur Verfügung stehen¹. In der Tendenz werden die Sportboote immer länger, um längere Liegeplätze anbieten zu können, soll der Hafenbereich in Richtung Osten um bis zu 10 m erweitert werden.

Ziel der Planung

Wesentliches Planungsziel ist die nachhaltige Sicherung der Betriebe an ihrem Standort durch die planungsrechtliche Absicherung der ausgeübten Nutzungen im Bestand und das Einräumen eines angemessenen Entwicklungsrahmens für betriebliche Erweiterungen land- und wasserseitig. Die nachhaltige Sicherung der Betriebe mit insgesamt ca. 35 Beschäftigten liegt auch im Interesse der Stadt Kappeln.

In weiten Teilen handelt es sich um eine bestandsbezogene Planung, die die Betriebe an diesem Standort dauerhaft sichern soll. So ist neben den vorhandenen genehmigten Gebäuden die vollumfängliche Sicherung der Wasserbereiche für die Sportboot-, Werfthäfen von großer Bedeutung. Zudem sollen auf den vorhandenen Betriebsflächen Erweiterungsbauten

¹ Durch städtebaulichen Vertrag soll gesichert werden, dass die dingliche Absicherung der Nutzungsbeschränkung erfolgt. Danach wird der jeweilige Eigentümer verpflichtet, es zu unterlassen, dass auf dem Grundstück Wohnungen oder Ferienwohnungen zu errichten oder zu nutzen oder nutzen zu lassen, sofern es sich nicht um betriebsbezogenes Wohnen handelt.

sowie neue Gebäude ermöglicht werden sowie Raum für Umstrukturierungen gegeben werden. Darüberhinaus soll das nördlich der Werfthalle Stapelfeldt gelegene Betriebsgelände dauerhaft für den Werftbetrieb gesichert werden.

5. Festsetzungen

Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele werden folgende planerische Regelungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Die ausgeübte Art der baulichen Nutzung der Betriebe entspricht im Wesentlichen der Gebietscharakteristik eines Gewerbegebietes i.S. des § 8 BauNVO (GE). Unterstellt man eine Atypik der Betriebe als nicht wesentlich störend und bezieht das im Geltungsbereich ebenfalls ausgeübte nicht betriebsbezogene Wohnen mit ein, wäre das Gebiet als Mischgebiet i.S. d. § 6 BauNVO (MI) zu bezeichnen. Die Festlegung einer der angesprochenen Baugebietstypen, als MI oder GE, würde jedoch eine Nutzungsvielfalt zulassen, die im Nachhinein durch die Stadt nicht mehr gesteuert werden kann. Daher ist die Festsetzung eines auf diesen speziellen Nutzungsfall zugeschnittenen und entsprechend gegliederten (sonstigen) Sondergebietes nach § 11 BauNVO vorgesehen. Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet „Sportboothafen / Bootswerft“:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Werftbetrieben sowie Anlagen für Werft- und Sportboothäfen. Im gesamten Sondergebiet sind offene Lagerflächen für Boote und Schiffe sowie Materialien der Werftbetriebe, Kraftfahrzeugstellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) zulässig. Darüber hinaus ist das Abstellen von Booten mit Arbeitszelten im gesamten Gebiet zulässig.

Das Teilgebiet SO 1 umfasst das Betriebsgelände der Werft Stapelfeld sowie der angrenzenden betriebsfremden Wohngebäude. Über die allgemein im Sondergebiet zulässigen Nutzungen hinaus, sind im Teilgebiet SO 1 die für den Werftbetrieb erforderlichen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zulässig. Dazu zählen insbesondere Gebäude zum Bau und Reparaturbetrieb für Boote und Schiffe, betriebsbezogene Büro- und Sozialräume. In diesem Teilgebiet ist eine Wohnung für den Betriebsinhaber bzw. den Betriebsleiter oder für Bereitschaftspersonen zulässig. Zudem sind Gebäude und Anlagen zur Versorgung der Sportboothafennutzer zulässig. Dazu zählen Sanitäranlagen, Spiel- und Grillplätze, Kiosk oder auch Aufenthaltsräume, Küche. Der Aufzählungskatalog ist nicht abschließend. Zudem sind Gebäude und Anlagen für den Betrieb des Sportboothafens zulässig. Dazu zählen z.B. Waschplätze, Krananlagen und Fäkalienabsaugung sowie Kaimauern. Um die Erschließung der Wasserflächen vom Land aus sicherzustellen, sind die dementsprechenden Anlagen zulässig.

Innerhalb des Teilgebietes SO 1 liegen Wohngrundstücke mit betriebsfremdem Wohnen. Die bestehenden Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz im Rahmen ihrer Genehmigungsla-

ge. Regelungen, die Änderungen oder Erweiterungen über den Bestandsschutz hinaus ermöglichen werden nicht getroffen, um die Gemengelage nicht planerisch zu verfestigen.

Das Teilgebiet SO 2 umfasst das Betriebsgelände der Werft Hennigsen & Steckmest (SO 2.1 und SO 2.2.).

Im Teilgebiet SO 2.1 ist eine Werkhalle sowie ein kleines Lagergebäude untergebracht. Dementsprechend werden Gebäude, Anlagen für Werftbetriebe zugelassen und auch betriebsbezogene Büro- und Sozialräume.

Das Teilgebiet SO 2.2 umfasst wesentliche Flächen des Werftgeländes mit Hallen, Büro, Serviceeinrichtungen für den Sportboothafen, Anlagen zur Versorgung der Hafennutzer und den Erschließungsanlagen des Hafenbereichs.

Dementsprechend sind wie im Teilgebiet SO 1 die Gebäude, Anlagen für den Werftbetrieb, betriebsbezogene Büro- und Sozialräume, Anlagen für den Betrieb des Sportboothafens, Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung der Nutzer für den Sportboothafen sowie Anlagen zur Erschließung der Wasserflächen zulässig. Aufgrund der Größe des Seglerhafens ist ein kleiner Laden für Seglerbedarf zulässig.

Für die bestehenden Wohngebäude im Teilgebiet SO 2 wird zukünftig betriebsbezogenes Wohnen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sowie die Nutzung eines Beherbergungsbetriebs als „Boardinghouse“ für die Nutzer der Anlagen des Sportboothafens oder des Werftbetriebs ermöglicht.

Wasserfläche - Hafen

Der östliche Teil des Geltungsbereichs umfasst Wasserflächen. Hier liegen die Häfen der Werftbetriebe. Die Wasserfläche wird als Werft- und Sporthafen festgesetzt. Für einen Teil der Wasserfläche wird zusätzlich eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB „Steganlage und Liegeplätze“ festgesetzt. Es sind Anlagen zulässig, die für den Betrieb des Sportboothafens erforderlich sind, z.B. Stege, Liegeplätze und Kräne. Um Werftarbeiten auf dem Wasser zu ermöglichen, werden die dafür erforderlichen Anlagen z.B. Arbeitsponton zugelassen. Mit dieser Festsetzung werden Modernisierungsmaßnahmen an den Steganlagen oder der Neubau der im Wasser liegenden Anlagen ermöglicht. Die Festsetzung der Fläche mit besonderem Nutzungszweck orientiert sich an der genehmigten Fläche für Liegeplätze und geht in Richtung Osten über die bisherigen Nutzungsgrenzen hinaus. Mit der Festsetzung der Fläche wird ausreichend Spielraum für betriebsbedingte Änderungen geschaffen, zugleich aber ein unverhältnismäßiges Ausgreifen in die offene Wasserfläche verhindert.

Maß der baulichen Nutzung

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossigkeit, Gebäudehöhe) wird im Zusammenwirken mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) ein ausreichender Rahmen für die vorgesehene bauliche Entwicklung gegeben.

Die Grundfläche wurde auf der Grundlage des Bestandes sowie unter Berücksichtigung von Erweiterungsoptionen für die Betriebsflächen der Werftbetriebe ermittelt:

			gesamt	GR (gerundet)
SO 1.1	Gebäude	1.615 m²	8.447 m²	8.500 m²
	Freiflächen befestigt	3.737 m²		
	Gebäude	360 m²		
	Freiflächen befestigt	270 m²		
	Gebäude	315 m²		
	Entwicklungsoption	2.150 m²		
Teilgebiet SO 1				8.500 m²
SO 2.1	Gebäude	2.020 m²	3.300 m²	3.300m²
	Freiflächen befestigt	800 m²		
	Entwicklungsoption	480 m²		
SO 2.2	Gebäude	2.425 m²	13.640 m²	13.700 m²
	Freiflächen befestigt	6.315 m²		
	Entwicklungsoption	4.900 m²		
Teilgebiet SO 2				17.000 m²

Im Teilgebiet SO1 ergibt sich eine Gesamtgrundfläche von 8.500 m². Im Teilgebiet SO2 wird damit eine zulässige Grundfläche von 17.000 m² festgesetzt. Dies entspricht im Sondergebiet einer maximal zulässigen Gesamtgrundfläche von 25.500 m². Bei einer Größe des Sondergebietes von 32.780 m² entspricht dies einer GRZ von 0,77.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei Festsetzung der absoluten Grundfläche nicht zulässig.

Die zulässige Obergrenze der GRZ beträgt für Sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO 0,8 und wird somit durch die festgesetzten Grundflächen nicht überschritten.

Insbesondere um Beeinträchtigungen des Ort- und Landschaftsbildes zu verhindern, erfolgt als weitere Regelung des Nutzungsmaßes die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe (GH). Diese ist aus dem vorhandenen Gebäudebestand abgeleitet. Zusätzlich wird die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt.

Für technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Schornstein, Lüftungsanlage, Absauganlage) sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie) darf die festgesetzte Gebäudehöhe in erforderlichem Umfang überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Durch ein großes Baufenster wird die überbaubare Grundstücksfläche für die Werftbetriebe definiert. Dies umfasst in beiden Teilgebieten die bestehenden baulichen Anlagen, bietet Entwicklungsmöglichkeiten des Gebäudebestandes i.S. räumlicher Umorganisation auf dem Betriebsgelände und eröffnet die Möglichkeit bei Bedarf weitere bauliche Anlagen zu errichten.

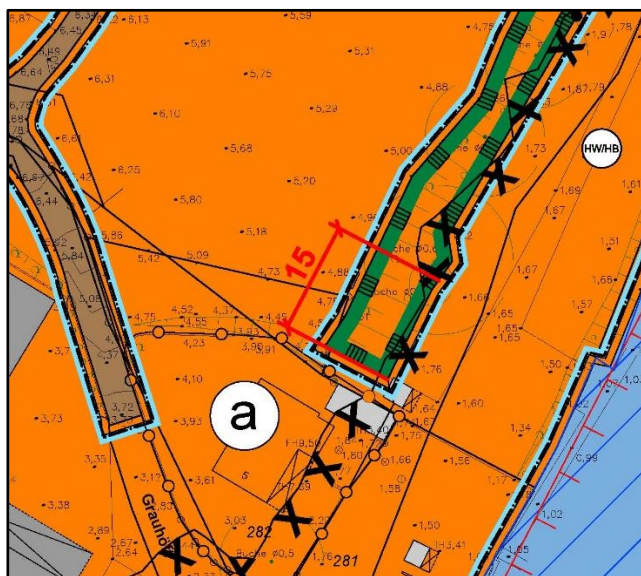
Bauweise

Für das gesamte Sondergebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge bis zu 80 m zulässig sind.

Grünfestsetzungen

Die niedrig gelegenen Bereiche am Rande des Teilgebiets SO 1 werden als private Grünfläche „Gartenland“ festgesetzt. Da die nördliche Grünfläche (Flurstück 27/9) direkt an sensible Biotopbereiche am Schlei- / Noorufer grenzt, wird das Errichten von Nebenanlagen – auch für eine zweckbezogene Nutzung – ausgeschlossen.

Um eine direkte Verbindung der Flächen oberhalb des Biotops und dem Hafenbereich zu ermöglichen, wird der Bau einer Treppenanlage zur Überwindung des Steilhangs zugelassen. Dem Biotopschutz des Steilhangs ist durch eine eingriffsminimierende Bauweise Rechnung zu tragen. Dementsprechend darf nur eine aufgeständerte Treppenanlage errichtet werden. Die Treppenanlage darf nur im südlichen Teil des Biotops (15 m gemessen von der südlichen Grenze des Biotops) errichtet werden, um übermäßige Eingriffe, gerade auch in der Mitte des Biotops, zu vermeiden.



Eingriffsbereich Biotop Steilhang im Binnenland

Gegenüber den im und am Rande des Plangebiets nach Landesnaturschutzrecht geschützten Knicks ist ein Streifen von 1 m Breite (gemessen vom Knickfuß) von jeglicher Nutzung freizuhalten.

Verkehrsfläche

Im Nordwesten grenzt das Sondergebiet an die Straße Grauhöft an, die zum Teil als öffentliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich einbezogen ist. Die Erschließung des nördlichen Betriebsgeländes sowie der Wohngrundstücke erfolgt über die nördliche Hauptzufahrt Grauhöft, die als private Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die Erschließung des nördlich gelegenen Flurstücks zu gewährleisten, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Hochwasserschutz

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB werden innerhalb des nachrichtlich übernommenen Hochwasserrisikogebietes Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden festgesetzt.

Es sind Festsetzungen zu Mindesthöhen der Oberkante Fertigfußboden festgesetzt. Die Höhen sind von dem geltenden Referenzwasserstand von + 2,60 m NHN abgeleitet. Ausnahmen von den festgesetzten Fußbodenhöhen können dann zugelassen werden, wenn andere Sicherungsmaßnahmen oder Schutzvorkehrungen *für einen ausreichenden Hochwasserschutz zu den festgesetzten Mindesthöhen* nachgewiesen werden. Als andere bauliche Maßnahmen gelten z.B. Türschotten, besondere Fensterdichtungen, Sicherung von Lüftungseinrichtungen und Lichtschächten, Sicherungsmaßnahmen der Haustechnik und Hausanschlüsse ~~so wie~~ ~~B~~ bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ~~sind z.B.~~ Rückstaeinrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, ~~oder~~ Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei ~~Unterkellerung mögliche Maßnahmen~~ *Bauwerken, Lagerbehältern*.

Ausführlich dargelegt ist der Sachverhalt in Kap. ~~6-7~~ / Hochwasserschutz.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein akustisches Gutachten erstellt.² Auf der Grundlage des Gutachtens wird zum Schutz der bestehenden Wohnnutzung im Teilgebiet SO 1 eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Zur Minderung der Umwelteinwirkungen auf die Wohnnutzung wird die Nutzung der ufernahen Liegeplätze dergestalt eingeschränkt, dass hier nur Boote ohne nennenswerte Takelage zulässig sind.

Örtliche Bauvorschriften

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild soll durch die örtlichen Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung in einem verträglichen Rahmen gehalten werden. Um Missverständnissen bezüglich der betroffenen Baumaterialien vorzubeugen sei hierzu angemerkt, dass die Verwendung von Materialien, die zum Zeitpunkt des Einbaus glänzen, aber durch Witterungseinwirkungen nach kurzer Zeit stumpf werden (Patinabildung bei z.B. Zink, Kupfer) nicht ausgeschlossen sein sollen. Gleichfalls nicht unzulässig sind auch größere Glasflächen, die über das Maß größerer Fenster hinausgehen, wie Wintergärten, Glasfassaden u.ä.

² Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH: Schalltechnisches Gutachten – Untersuchung von Gewerbe- und Sportlärm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 der Stadt Kappeln

6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Knick

Im Westen ist das Plangebiet gegenüber dem offenen Landschaftsraum durch einen Knick abgegrenzt. Dieser unterliegt dem Schutz nach § 21 LNatSchG. Ein weiterer Knick besteht südlich der nördlichen Zufahrt. Die Knicks sind nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Für den südlich der Halle Grauhöft 13 entfallenen Knick wurde die Genehmigung für die Knickbeseitigung in Aussicht gestellt³.

Biotop

Innerhalb des Plangebiets liegt ein Biotop (Steilhang im Binnenland), der nach § 21 LNatSchG dem Biotopschutz unterliegt. Weitere Biotope „brackwasserbeeinflusster Röhricht“ finden sich am Rande des nördlichen Hafens. Die Biotope sind nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Für den geplanten Eingriff in das Biotop „Steilhang im Binnenland“ ist eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Gewässerschutzstreifen

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich innerhalb des Gewässerschutzstreifens (150 m entlang der Schlei). Es handelt sich um bestehende Werftbetriebe. Diese Planung dient der Sicherung der Betriebsstandorte. Werftbetriebe per se sind auf Standorte am Wasser angewiesen. Die Sicherung und Entwicklung der Betriebe erfordert daher Regelungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerschutzstreifens zulassen. Es handelt sich bei dieser Planung um eine bestandsorientierte Planung, die bauliche Erweiterungen nur innerhalb der bisher schon baulich genutzten Bereiche zulässt. Ein weiteres Ausgreifen in die Uferbereiche erfolgt nicht.

Landschaftsschutzgebiet Flensburger Förde

Der nördliche Teil des Plangebietes ragt in das Landschaftsschutzgebiet Flensburger Förde hinein. Für die (geringfügige) Überschneidung der bestehenden Sondergebietsflächen am Nordrand des Plangebietes mit dem LSG Flensburger Förde stellt die UNB eine Ausnahme in Aussicht.⁴

Natura 2000

Die Schlei ist als FFH-Gebiet⁵ sowie als europäisches Vogelschutzgebiet⁶ eingestuft. Die Grenzen der Schutzgebiete ragen in die Wasserflächen des Geltungsbereichs hinein und sind entsprechend nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zu der parallel in Aufstellung befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Natura 2000 – Vor-

³ Stellungnahme der UNB vom 01.02.2018

⁴ Stellungnahme der UNB vom 01.02.2018 sowie Abstimmungsgespräch am 26.03.2018 beim Kreis Schleswig-Flensburg

⁵ FFH-Gebiet „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“

⁶ Europäisches Vogelschutzgebiet „Schlei“

prüfung durchgeführt⁷. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das EU-Vogelschutzgebiet und das FFH-Gebiet und für die Erhaltungsziele zu erwarten sind. Auch kumulative Wirkungen im Zusammenhang mit dem am gegenüberliegenden Schleiufer liegenden B-Plan 74 „Schlei-Terrassen“ sind nicht zu erwarten. Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ist für dieses Vorhaben daher nicht notwendig.

Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Darüber hinaus verweist das archäologische Landesamt auf § 15 DSchG.

Hochwasserrisikogebiet

Der Referenzwasserstand für den Geltungsbereich beträgt + 2,60 m NHN (HW 200). Die Grenze des Hochwasserrisikogebiets ist gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Schifffahrt

Von der Planung betroffen ist auch die Bundeswasserstraße Schlei. Demzufolge ist für bauliche Anlagen (z.B. Stege, Brücken, Bühnen), die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.

Weiterhin ist nach § 34 Abs. 4 WaStrG zu beachten, dass Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung weist zudem daraufhin, dass Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen unzulässig ist. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Altlastenkataster

Die untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass die überplanten Werftbetriebe als aktuelle Betriebsstandorte im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Schleswig-Flensburg erfasst sind. Durch die jahrzehntelange Nutzungsdauer und den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen besteht die Gefahr von schädlichen Bodenverunreinigungen nach Bundes-

⁷ Naturaconcept: Natura 2000 – Vorprüfung zur 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kappeln „Werften in Grauhöft“

Bodenschutzgesetz. Die Betriebe werden nach einer potenziellen Gewerbeabmeldung als Altlastenverdachtsflächen im Kataster geführt. Bei Umnutzungen, Baumaßnahmen, Abbruchmaßnahmen werden hier ggf. orientierende Bodenuntersuchungen von der unteren Bodenschutzbehörde gefordert.

7. Hochwasserschutz *und Anlagen an der Küste*

Hochwasserschutz

Zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und des Management von Hochwasserrisiken“ (HWRL Hochwasserrichtlinie) wurden die Gebiete bestimmt, bei denen davon auszugehen ist, dass ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko besteht oder für wahrscheinlich gehalten werden kann.

Der nachfolgende Auszug aus der Hochwasserrisikokarte weist im Bereich des Plangebiets die Flächen aus, die als Hochwasserrisikogebiet ermittelt wurden.

Die an die Schlei angrenzenden Bereiche liegen im Hochwasserrisikogebiet. Der Referenzwasserstand für den Geltungsbereich beträgt + 2,60 m NHN (HW 200). Die Grenze des Hochwasserrisikogebiets ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.



Darstellung Hochwasserrisikogebiete (LKN.~~SHM~~ Stellungnahme 14.02.2018)

Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes besteht ein Bauverbot nach § 80 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (LWG). Das Bauverbot gilt nicht, wenn ausreichende Maßnahmen zur Minderung der Hochwasserrisiken bei Herstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden.

Zur Minderung der Hochwassergefahren werden je nach Nutzung der baulichen Anlagen folgende Höhen festgesetzt:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes (+ 2,60 m NHN)
- Räume mit Wohnnutzung auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,5 m (+ 3,10 m NHN)
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes (+ 2,60 m NHN)
- *Sonstige Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung fallen auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,50 m (+ 3,10 m NHN)*
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,50 m (+ 3,10 m NHN)

Nach dem im September 2016 geänderten Landeswassergesetz ist die Kommune nun verpflichtet, Hochwasserschutzmaßnahmen für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets festzusetzen. Demensprechend werden im Text Teil B Nr. ~~3-5~~ Mindesthöhen der Fußbodenoberkante festgesetzt.

Innerhalb des gefährdeten Bereichs befinden sich Nutzungen wie Bootslager, Stellplatzanlagen, Spielplätze, Grillplätze, Hafenbüro. Die Notwendigkeit in diesem Bereich diese Nutzungen auszuüben, ergibt sich aus dem Nutzungszweck Werftbetrieb und Sportboothafen heraus, der mit einem wassernahen Standort verbunden ist. Es handelt sich überwiegend um hochwasserangepasste Nutzungen. Es liegt im Interesse der Stadt Kappeln die maritime Wirtschaft in der Stadt zu sichern und zu entwickeln. Ein Überplanen der Uferbereiche ist zur Sicherung dieses Werftstandortes unausweichlich. Bereits der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln weist für diesen Bereich ein Sondergebiet Werft und Hafen aus.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die vorhandenen, genehmigten Betriebsteile gesichert und eine geringfügige Weiterentwicklung zugelassen. Die bauliche Entwicklung in den Uferbereichen geht nicht über die bisher baulich geprägten Bereiche hinaus. Übergeordnetes Ziel ist somit die Stärkung der Werftbetriebe mit ihren Sportboothäfen.

Mit der Festsetzung Nr. 5.1 wird sichergestellt, dass Maßnahmen zur Sicherung gegenüber Hochwassergefahren getroffen werden. Dies kann jedoch beim Umbau von Bestandsgebäuden oder von Werfthallen zu Nutzungsproblemen führen. Insbesondere die Zugänglichkeit von Werfthallen erfordert die niveaugleiche Zugänglichkeit, um das Einbringen der Boote zu ermöglichen. Bei baulichen Veränderungen oder Nutzungsänderungen ist eine Genehmigung nach LWG erforderlich. Damit wären auch die Festsetzungen zur Minderung der

Hochwassergefahren zu berücksichtigen. Um zu verhindern, dass dem Nutzungszweck widersprechende Höhenversprünge entstehen, werden Ausnahmeregelungen vorgesehen, die es ermöglichen auch geringere Fußbodenhöhen *und Höhen der Verkehrs- und Fluchtwege* zuzulassen, wenn anderweitige bauliche *bzw. organisatorische* Maßnahmen zum Hochwasserschutz erfolgen. Diese Maßnahmen sind im Zuge des Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen.

Für die Errichtung *oder wesentliche Änderung* baulicher Anlagen innerhalb des Hochwasserrisikogebietes ist die Genehmigung nach ~~§§ 77, 78~~ *§ 80* LWG erforderlich.

Der Landesbetrieb Küstenschutz weist daraufhin, dass ein rechtskräftiger und unter Beteiligung des LKN erarbeiteter Bebauungsplan nicht die für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigung nach Landeswassergesetz ersetzt. Der Landesbetrieb ist daher im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Der Landesbetrieb Küstenschutz weist zudem daraufhin, dass in der Zeit vom 01.10. bis 15.04. eines jeden Jahres erhöhte Gefahr von Hochwasserereignissen besteht. Empfohlen wird der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und in diesem Zeitraum die Boote, Schiffe sowie Materialien der Werftbetriebe aus dem Hochwasserrisikogebiet zu räumen und die Stellplätze nicht zu belegen. Darüber hinaus besteht die Gefahr von Sommerhochwasserereignissen. Auch in dieser Zeit sollte seitens der Hafen- und Werftbetreiber sichergestellt werden, dass im Falle eines Sommerhochwassers die temporären Gegenstände und die abgestellten Fahrzeuge schnellstens aus dem Gefahrenbereich entfernt werden können.

Des Weiteren ist jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vor-sorgemaßnahmen seitens der Stadt Kappeln und Dritter sicherzustellen. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Anlagen an der Küste

Nach § 78 LWG bedürfen u.a. die westliche Veränderung oder Beseitigung von schützendem Bewuchs, die Entnahme von Sand, Kies, Geröll, Steinen oder Grassoden, die Vornahme von Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen oder Bohrungen, auf dem Meeresstrand und auf dem Meeresboden in einem Bereich von weniger als 6 m Wassertiefe unter Seekarten-Null und von 200 m Entfernung von der Küstenlinie einer Ausnahmegenehmigung der unteren Küstenschutzbehörde. Zudem ist nach § 77 LWG die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Küstenschutzanlagen und sonstigen Anlagen (wie Brücken, Treppen, Stege, Pfahlwerke, Zäune, Rohr- und Kabelleitungen oder Wege) an der Küste oder im Küstengewässer genehmigungspflichtig.

Bei der Planung von Stegen, Wellenschutzanlagen, Rampen, Travellift-Bahnen, Krananlagen, Slipanlagen, Zugängen und Zufahrten zur Wasserfläche oder Ufersicherungen und Un-

terhaltungsbaggerungen handelt es sich in der Regel um Anlagen an der Küste, die nach § 77 LWG oder § 78 LWG genehmigungspflichtig sind.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist auf die vorhandenen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes Rücksicht zu nehmen. Insofern müssen die künftigen Lärmverhältnisse auf den Grundstücken außerhalb des Plangebietes untersucht werden. Dabei kommt es auf die Lage der Immissionsorte zu den geplanten Emissionsquellen und den Schutzanspruch der betroffenen Nutzungen an. Zudem sind bei der Betrachtung die innerhalb des Gebiets liegenden betriebsfremden Wohnnutzungen zu beachten.

Um dies zu untersuchen wurde für das Plangebiet eine akustische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH durchgeführt⁸. Zu untersuchen sind sowohl der von den Werftbetrieben ausgehende Lärm als auch die Lärmentwicklung durch die Sportboothäfen. Nach Abstimmung mit dem zuständigen LLUR Flensburg wurden die Geräusche von den Sportboothäfen und den Werftbetrieben wegen der schalltechnischen Prägung durch die Werftbetriebe nach TA Lärm beurteilt. Die windinduzierten nächtlichen Geräusche in der Takelage der in den Sportboothäfen liegende Yachten und Sportboote wurden gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) berechnet und beurteilt.

Schutzbedürftigkeit der umliegenden Wohngebäude und sonstigen Nutzungen

Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit der im und am Plangebiet liegenden nicht betrieblich genutzten Wohngebäude erfolgte durch den Gutachter der schalltechnischen Untersuchung in Abstimmung mit der Bauaufsicht des Kreises Schleswig-Flensburg und dem LLUR Flensburg.

Außerhalb des Plangebiets gilt der Schutzanspruch der umliegenden Wohnbebauung als Gemengelage mit den Immissionsrichtwerten für Mischgebiete.

Bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Alte Jugendherberge“ und der 1. Änderung (1992) zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Wohnheimes (Grauhöft 1 – 3, Fläche für Gemeinbedarf) war aufgrund der bestehenden Werftbetriebe im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet Bootshafen/ Bootswerft ausgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des B-Plan Nr. 26 und der 1. Änderung wurde die immissionsschutzrechtliche Situation untersucht, da die Wohnheimnutzung an die bestehenden Gewerbebetriebe heranrückte. Dementsprechend wurden im B-Plan Nr. 26 Festsetzungen zu „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ getroffen. Bereits zum damaligen Zeitpunkt wurde von einer Gemengelage ausgegangen. Der Schutzanspruch des

⁸ Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH: Untersuchung zum Gewerbe und Sportlärm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 der Stadt Kappeln (20.12.2017)

Wohnheims ist nach Abstimmung mit der Bauaufsicht des Kreises Schleswig-Flensburg und dem LLUR Flensburg wie Mischgebiet zu beurteilen.

Die beiden nicht betrieblich genutzten Wohngebäude Grauhöft 15 und Grauhöft 19, 21 im Norden des Plangebiets haben nach Abstimmung mit den Behörden gegenüber den Geräuschen der Werftbetriebe einen Schutzanspruch wie im Mischgebiet (MI), da es sich um eine Gemengelage handelt.

Im Rahmen der 21. Änderung des F-Planes der Stadt Kappeln wurde das südlich des Plangebietes gelegene Sondergebiet „Bootslager / Wohnmobilstellplatz“ ausgewiesen. Dazu wurde eine schalltechnische Stellungnahme abgegeben. Darin wurde ausgeführt, dass der Wohnmobilstellplatz nicht mit einem Campingplatzgebiet vergleichbar ist. Nach Auskunft des zuständigen LLUR sind daher die Wohnmobilstellplätze keine Immissionsorte im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und haben daher keinen Schutzanspruch gegenüber den Geräuschen durch die vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen.

Die im Plangebiet befindlichen Wohngebäude Grauhöft 5⁹ und Grauhöft 9 sind wie Betriebsleiterwohnhäuser zu berücksichtigen und genießen damit gegenüber den Geräuschen der Yacht- und Bootswerft Hennigsen und Steckmest keinen Schutzanspruch. Gegenüber den Geräuschen anderer Betriebe und Anlagen gilt ein Schutzanspruch wie Gewerbegebiet.

Ergebnis schalltechnische Untersuchung

Geräusche durch Anlagen der TA Lärm

Die Untersuchung und Bewertung der Untersuchung zum Gewerbe- und Sportlärm beruht auf den Betriebsbeschreibungen, die der schalltechnischen Untersuchungen anliegen. Danach wird in den Werftbetrieben nur während der Tagzeiten gearbeitet. Nachtbetrieb findet in beiden Werften nicht statt. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass die Kunden der Sportboothäfen auch nach 22 Uhr an- oder abreisen.

Die Messungen und Berechnungen ergaben, dass die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung von nachfolgend beschriebenen Schallschutzmaßnahmen tagsüber und nachts an allen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten werden können.

Die Berechnungsergebnisse zeigen ferner, dass die Immissionsrichtwerte bei den Wohngebäuden im Plangebiet tagsüber eingehalten bzw. unterschritten werden. Damit ist sichergestellt, dass die Nutzung der hausnahen Gärten, Terrassen und Außenbereiche uneingeschränkt möglich ist.

Auch zeigen die Berechnungen, dass die Immissionsrichtwerte durch den PKw-Fahr- und Parkbetrieb auf den Werftgeländen nachts ebenfalls eingehalten oder unterschritten werden, wenn die unter b und c genannten Maßnahmen berücksichtigt werden.

⁹ Aufgrund des vorliegenden Vorkaufsrechts für das Wohngebäude Grauhöft 5 ist der Schutzanspruch nach Rücksprache mit dem LLUR Flensburg wie bei einem Betriebsleiterwohnhaus einzustufen.

Auch die Maximalpegelkriterien der TA Lärm tagsüber und nachts werden unter den genannten Voraussetzungen an allen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten.

- a) Der immissionswirksame Schalleistungspegel der auf dem Dach der geplanten Bootsservicehalle der geplanten Absauganlage der Firma Hennigsen und Steckmest wurde mit $L_{WA} \leq 91$ dB(A) angesetzt. Nachtbetrieb würde zu Richtwertüberschreitungen führen.
- b) Beide Sportboothäfen müssen ihren Kunden nächtlichen Pkw-Parkverkehr ermöglichen. Zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohngebäuden sind entsprechende Abstände einzuhalten. Zwischen den für die nächtliche Nutzung vorgesehenen PKW-Stellplätzen und den nächstgelegenen Wohnraumfenstern ist, damit das Maximalpegelkriterium der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen von 65 dB(A) in Mischgebieten eingehalten werden kann, ein Mindestabstand von 22 m einzuhalten. Dies ist bei der Ausweisung von Nachtparkplätzen auf den Betriebsgeländen zu berücksichtigen. Auf dem Betriebsgelände Hennigsen & Steckmest ist dieser Abstand mit Bezug auf die Wohngebäude Grauhöft 2 und 3 zu beachten. Auf dem Betriebsgelände Stapelfeldt gilt dies für die Wohngebäude Grauhöft 15 und 19.
- c) Es können sowohl die südliche als auch die nördliche Zufahrt aufs Betriebsgelände Hennigsen & Steckmest nachts genutzt werden. Den Berechnungen nach können je Nachtstunde bis zu 10 PKW ein- oder ausfahren.¹⁰

Beurteilungspegel durch windinduzierte Strömungsgeräusche in der Takelage der Sportboote

Es wurde aufgezeigt, dass sich durch die im Sportboothafen Stapelfeldt vorgesehene Erweiterung der Liegeplätze (von 45 auf 70 Liegeplätze) für Yachten und Sportboote keine relevanten Pegelerhöhungen ergeben. Voraussetzung ist, dass die ufernahen Liegeplätze im Hafen Stapelfeldt auf einer Breite von ca. 10 m für Motoryachten, Motorboote oder sonstige Boote ohne relevante Takelage vorzuhalten sind. Zudem wird als gängige Praxis vorausgesetzt, dass das Tauwerk auf den in beiden Häfen liegenden Booten so abgebunden wird, dass vermeidbare windinduzierte Schlag- und Klappergeräusche nicht auftreten. Dies ist in den Hafenordnungen entsprechend zu regeln.

Nach den Berechnungen kann es unabhängig von der Umsetzung der Bauleitplanung zu Richtwertüberschreitungen durch windinduzierte Geräusche der Takelage der Yachten und Sportboote kommen. Der Gutachter betrachtet die windinduzierten Geräusche angesichts der langen Geschichte der beiden Werftbetriebe und der Tatsache, dass die Wohnbebauung nachweislich in der Vergangenheit an diese herangerückt ist als ortsüblich. Dafür spricht auch, dass Beschwerden über derartige Geräusche bei der Fachbehörde nicht bekannt sind.

¹⁰ Ingenieurbüro für Akustik Busch, Untersuchung zum Gewerbe- und Sportlärm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 der Stadt Kappeln, S. 29 f.

Auch gesundheitliche Beeinträchtigungen sind von Bewohnern derartiger Wohngebäude nicht zu erwarten

Die innerhalb des Plangebietes liegenden nicht betriebsbezogenen Wohngebäude genießen einfachen Bestandsschutz. Regelungen, die Erweiterungen oder Änderungen über den Bestandsschutz hinaus zulassen, werden nicht getroffen. Somit ist die Erweiterung betriebsfremder Wohnnutzungen im Plangebiet nicht möglich. Es ist davon auszugehen, dass die derzeitigen und zukünftigen Nutzer dieser Wohngebäude diese maritime Wohnlage gezielt suchen. Da unter Berücksichtigung der oben aufgezeigten Schallschutzmaßnahmen keine Pegelerhöhung zu erwarten ist, ist mit keiner Verschlechterung der gegebenen Verhältnisse zu rechnen. Auch zeigen die Berechnungsergebnisse dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete bzw. Gewerbegebiete tagsüber im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden und somit die Nutzung der Außenbereiche uneingeschränkt möglich ist.

Andere auch in Zukunft zulässige schutzbedürftige Nutzungen wie Büros der Werftbetriebe, betriebsbezogenes Wohnen oder ein Boardinghouse für Nutzer des Sportboothafens zählen zum Nutzungszweck des Sondergebietes, hängen unmittelbar mit den Werftbetrieben bzw. den Sportboothäfen zusammen. Die Schutzbedürftigkeit der Betriebsleiterwohnhäuser wurde wie Gewerbegebiet eingestuft. Nach den Berechnungen der Untersuchung werden die Immissionsrichtwerte tagsüber eingehalten. Bei dem für das Boardinghaus vorgesehenen Nutzerkreis ist davon auszugehen, dass die hafentypischen Geräusche wie beim Nächtigen auf dem Boot im Hafen als ortsüblich und nicht als Beeinträchtigung gelten.

Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für nicht den Betrieben zugehörigen Wohngebäuden, die dem einfachen Bestandsschutz unterliegen sowie der innerhalb des Sondergebietes in Zukunft zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen, wird aus den dargelegten Gründen für nicht notwendig erachtet.

Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen

Den Betriebsbeschreibungen zufolge ist mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 528 KFZ bei einem Schwerlastverkehr von 1,5 % zu rechnen. Nachts sind an einem betriebsstarken Tag 35 PKW-Fahren zu erwarten.

Die gemäß RLW-90 durchgeführten Berechnungen mit den genannten Verkehrsmengen ergaben am nächstgelegenen Immissionsort (zur südlichen Ausfahrt Grauhöft 2) Beurteilungspegel von 53 dB(A) tagsüber und 43 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte werden um 11 dB unterschritten. Damit wäre selbst bei einer Verdopplung der anlagenbezogenen Verkehrsmengen keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu erwarten.

Tieffrequente Geräusche

Die Auswertung der im Rahmen des Gutachtens untersuchten Schallquellen ergab, dass bei den betroffenen Wohnraumfenstern in der Regel nicht mit unzulässigen tieffrequenten Geräuschen im Sinne der TA Lärm in Verbindung mit der DIN 45680 zu rechnen ist.

Das Gutachten zeigt auf, dass durch den Tagbetrieb der Werften keine Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen erfolgt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ist zudem davon auszugehen, dass auch durch die windinduzierten Strömungsgeräusche in der Tageklage der Sportboote keine Verschlechterung der Geräuschsituation eintritt. Wie oben dargelegt sind die Geräusche der vorhandenen Sportboothäfen als ortsüblich einzustufen. Es ist nicht zu erkennen, dass es durch die planerische Absicherung der vorhandenen Nutzungen und die in diesem Rahmen zulässigen Erweiterungen zu Beeinträchtigungen kommen wird.

9. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Es handelt sich um ein bereits bebautes und voll erschlossenes Gelände.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Grauhöft.

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt über die e-on Hanse AG. Die Schleswig-Holstein Netz AG weist daraufhin, dass im Plangebiet Versorgungsleitungen verlaufen.¹¹

Die Trinkwasserversorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich des städtischen Wasserwerkes. Die Abwasserentsorgung ist über das Klärwerk der Stadt Kappeln gesichert.

Die Deutsche Telekom weist daraufhin, dass in dem Plangebiet Telekommunikationskabel verlegt sind.¹²

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH.

Bislang wird für die bestehenden Betriebsteile das Schmutzwasser (z.B. Waschanlage) entsprechend der vorliegenden Genehmigungen gesammelt und fachgerecht entsorgt. Für das auf dem Gelände anfallende Niederschlagswasser erfolgt bislang keine Sammlung oder Rückhaltung. Bei der Beantragung weiterer baulicher Anlagen ist ein aktueller Entwässerungsplan für den jeweiligen Betrieb zu erstellen und dem Antrag beizufügen und sind ggf. ergänzende Einleitungserlaubnisse zu beantragen. Ist die Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter des Wasser- und Bodenverbandes Grimsau geplant, ist das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Eine Einleitung in verbandseigene Gewässer erfolgt nicht. *Der Wasser- und Bodenverband weist daraufhin, dass bei jedweder Einleitung von Niederschlags- oder Oberflächenwasser in das Gewässer im Rahmen der Baugenehmigung sicher zu stellen ist, dass durch den Betrieb der Werft keine Nähr- oder Schadstoffe in das Gewässernetz des Verbandes gelangen. Das Niederschlagswasser wird direkt in die Schlei geleitet.*

¹¹ Stellungnahme der Schleswig-Holstein Netz AG vom 26.01.2018

¹² Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 04.01.2018

Im nördlichen Bereich des Teilgebiets SO 1 verläuft das alte Gewässerbett der Grimsnis Au (Flurstück 146/2). Der Wasser- und Bodenverband ist Eigentümer dieser Fläche. Er möchte grundsätzlich die Option erhalten auf eigenen Flächen einen alternativen Verlauf der Grimsnis Au zu ermöglichen. Derzeit wird geprüft, ob durch Flächentausch ein alternativer Verlauf weiter nördlich über das Flurstück 15 ermöglicht werden kann.

10. Natur und Landschaft

Zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Im Umweltbericht (siehe nachfolgende Ziffer) sind die dort ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriffen und daraus resultierender Ausgleichserfordernisse, sind dabei vertieft untersucht worden.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass durch die Planung zwar Eingriffe in Schutzgüter (Boden, Pflanzen) vorbereitet werden, dass diese aber durch die i.S. einer geordneten Entwicklung getroffenen planerischen Regelungen ausgeglichen werden können und insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu gewärtigen sind und dass somit das mit der Planung verfolgte Ziel der Sicherung der Werften an ihrem Standort und das Einräumen von Erweiterungsmöglichkeiten mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

11. Umweltbericht¹³

11.1. Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Kappeln direkt am westlichen Ufer der Schlei.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Werft Stapelfeldt, im südlichen Bereich liegt die Werft Steckmest und Partner.

Für den Gebäudebestand (Betriebsgebäude und Wohngebäude im Geltungsbereich) liegen Baugenehmigungen vor. Das Gelände der Werften ist im Außenbereich gelegen. Ein Bebauungsplan besteht bisher nicht. Baugenehmigungen für mehrere bauliche Erweiterungen und Umnutzungen wurden daher in der Vergangenheit auf der Grundlage von § 35 BauGB erteilt. Aufgrund geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen sieht der Kreis Schleswig-Flensburg keine Möglichkeit mehr auf der gegebenen planungsrechtlichen Grundlage Baugenehmigungen erteilen zu können.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 81 „Werften Grauhöft“ ist es, die Werften an ihrem Standort zu sichern und auf dem jeweiligen Betriebsgelände Erweiterungen zu ermöglichen.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,25 ha.

¹³ Der Umweltbericht wurde vom Büro naturaconcept, Sterup erstellt.

Planungen Werftgelände Stapelfeldt

Südlich der vorhandenen Bootslagerhalle soll eine zweigeschossige Lager- und Werkhalle errichtet werden. Östlich der bestehenden Halle ist der Neubau eines Gebäudes für Büronutzung, Sozialräume, Verkauf und Sanitäranlagen für den Betrieb sowie einer Betriebsleiterwohnung vorgesehen. Auch für die Sanitäranlagen für die Segler ist die Errichtung eines neuen Gebäudes erforderlich. Zusätzlich soll zukünftig ein Teilbereich der östlich der Zuwegung gelegenen Grünfläche zum Abstellen von Fahrzeugen und Booten genutzt werden.

Neben der Slipanlage und Mastkran ist die Einrichtung eines Waschplatzes sowie ein Travelift, Kranbahn vorgesehen. Wellenschutzwand und nördliche Steganlage sind stark sanierungsbedürftig und müssen daher erneuert werden.

Der Sportboothafen umfasst derzeit zwei Stege mit 40 Liegeplätzen und 5 Liegeplätze für den Werftbetrieb.

Durch Umstrukturierung sollen zukünftig maximal 70 Liegeplätze eingerichtet werden. Da die Sportboote immer länger werden und somit auch längere Liegeplätze erforderlich sind, soll der Hafenbereich in Richtung Osten um bis zu 10 m gegenüber der derzeit genehmigten Nutzung erweitert werden. Im Norden wird die Hafenanlage durch eine Wellenschutzwand gegenüber der offenen Schlei abgegrenzt. Die als Hafenbereich genutzte Fläche darf bis auf 4 m an die Wellenschutzwand heranreichen. Der Bereich zwischen Hafen und Wellenschutzwand wird als Fahrfläche genutzt.

Die bei der Werft Stapelfeld geplanten zusätzlichen Liegeplätze sollen durch Umstrukturierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der bestehenden Stege geschaffen werden. Es ist geplant, einen Schwimmsteg um ca. 8 m zu verlängern sowie einen Schwimmsteg umzulegen.

Planungen Werftgelände Hennigsen & Steckmest

Im Nordosten des Geländes ist es geplant, eine weitere Halle als Lager-, Service- und Werkhalle zu errichten. Auch bei den bestehenden Hallen sind Erweiterungen geplant, um Lagerkapazitäten zu erhöhen sowie das Büro des Werftbetriebes in ausreichender Größe unterzubringen. Ein zusätzliches Gebäude ist für hafenbezogene Serviceeinrichtungen wie Laden, Café und Clubraum vorgesehen. Die hafenbezogene Infrastruktur wie Grill- und Spielplatz sollen aufgewertet werden.

Insgesamt sind 151 Liegeplätze im Hafen Hennigsen & Steckmest vorhanden. Um längere Liegeplätze anbieten zu können, soll der Hafenbereich in Richtung Osten um bis zu 10 m erweitert werden.

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren gilt die Eingriffsregelung nach § 1 a (3) Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 14, 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Darin werden die Belange

der Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) benannt.

§ 44 (1) BNatSchG definiert die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Der Schutz des Bodens ist zudem über das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), der des Wassers über das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz geregelt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) gilt für die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen.

Fachpläne

Der nördliche Teil des Plangebietes (ca. 7.800 m²) liegt im Landschaftsschutzgebiet Flensburger Förde. Im Nordwesten grenzt das LSG direkt an das Plangebiet an.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt ebenfalls im Vogelschutzgebiet Schlei und FFH-Gebiet Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe (die Grenzen von Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet sind beim Plangebiet landseitig deckungsgleich mit dem LSG). Im Osten (wasserseitige Flächen) ragt das Plangebiet etwa 10 m in das FFH- und Vogelschutzgebiet hinein. Im Nordwesten und Südwesten grenzen Vogelschutz- und FFH-Gebiet direkt an das Plangebiet an.

Eine Natura2000-Vorprüfung erfolgt in einem gesonderten Gutachten.¹⁴

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gewässerschutzstreifens (150 m entlang der Schlei).

Die Grimsnis Au als Nebenverbundachse des Biotopverbundsystems befindet sich ca. 100 m nördlich des Plangebietes. Im LEP wird die Schlei als Biotopverbundachse auf Landesebene dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des geowissenschaftlich schützenswerten Objektes „Tunneltal der Schlei“.

Nördlich von Kappeln liegt ein Wasserschongebiet. Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Wasserschongebietes

Das Plangebiet liegt im Naturpark Schlei.

Im LEP wird die Schlei als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt.

Im Regionalplan wird die Schlei und zum Teil angrenzende Bereiche als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln ist der landseitige Teil der Werften bereits überwiegend als Sondergebiet Sportboothafen/Bootswert dargestellt. Nicht in das Sondergebiet einbezogen ist das Betriebsleiterwohnhaus Werft Hennigsen & Steckmest (Grauhöft Nr. 9; im wirksamen Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft) sowie im

¹⁴ Naturaconcept: Natura 2000 Vorprüfung zur 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kappeln „Werften Grauhöft“

Bereich Werft Stapelfeldt der nördliche Teil der Bootslagerfläche (im wirksamen Flächennutzungsplan: gesetzlich geschütztes Biotop). Die Wasserflächen sind zum überwiegenden Teil als Wasserflächen mit der Zweckbestimmung Sportbootnutzung ausgewiesen. Wasserseitig angrenzend an die Wasserflächen „Sportbootnutzung“ befinden sich Wasserflächen ohne Zweckbestimmung.

In der Bestandskarte zum Landschaftsplan der Stadt Kappeln (1998) ist der landseitige Teil des Plangebietes als Sondergebiet Bootswerft dargestellt. Im Bereich der Werft Stapelfeldt ist der nördliche Teil der Bootslagerfläche als geschützter Landschaftsbestandteil (Neue Grimsnis Au) / geschütztes Biotop (Röhricht der Brackmarsch) dargestellt. In den ältesten Luftbildern (von 1989) die bei der UNB vorhanden sind, ist diese Lagerfläche allerdings schon vollumfänglich sichtbar.

An der westlichen Grenze des Plangebietes ist ein Knick dargestellt, im Südosten des Plangebietes, parallel zum Schleiufer befindet sich ein sonstiges Gehölz.

Im Bereich der Wasserflächen im Plangebiet finden sich im Landschaftsplan bis auf vorhandene Stege keine Darstellungen.

In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan werden für das Plangebiet selbst keine Entwicklungsziele dargestellt.

11.2. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes sowie Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen

Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut Boden

Gemäß der Bodenübersichtskarte im Agrar- und Umweltatlas befindet sich im Plangebiet größtenteils der Bodentyp „Pseudogley-Parabraunerde“. Im äußersten Norden des Plangebietes sind Niedermoorflächen dargestellt. Hier befindet sich jedoch tatsächlich eine Aufschüttung.

Eingriff:

- Die untere Bodenschutzbehörde weist in Ihrer Stellungnahme vom 01.02.2018 darauf hin, dass die überplanten Werftbetriebe als aktuelle Betriebsstandorte im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Schleswig-Flensburg erfasst sind. Durch die jahrzentelange Nutzungsdauer und den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen besteht die Gefahr von schädlichen Bodenverunreinigungen nach Bundesbodenschutzgesetz. Die Betriebe werden nach einer potenziellen Gewerbeabmeldung als Altlastenverdachtsfläche im Kataster geführt.
- Es besteht eine Vorbelastung des Schutzgutes Boden durch die intensive Nutzung im Bereich der bestehenden Werftbetriebe.
- Baubedingte Auswirkungen: mit baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist aufgrund der Kleinflächigkeit der geplanten Baumaßnahmen und der vorhandenen anthropogenen Überprägung nicht zu rechnen.

- Veränderung der Nutzungsfunktion in bisher unversiegelten Bereichen (anlagebedingt)
- Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Speichermedium) durch Überbauung und Neuversiegelung von maximal 7.643 m² unversiegelter Fläche (anlagebedingt).

⇒ mittlere Beeinträchtigung – Ausgleich erfolgt über den Flächenpool der Stadt Kappeln an der Amisser Straße.

Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Vorliegend handelt es sich um einen historisch gewachsenen und bereits intensiv genutzten Wertstandort. Der Bebauungsplan sieht auf den bestehenden und bereits genutzten Werftgelände Erweiterungsmöglichkeiten für den Bau neuer Gebäude vor. Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann durch die Nutzung eines vorgeprägten Arealen entsprochen werden.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet stehen keine konkreten Daten zur Verfügung.

Im östlichen Teil des Plangebietes sind Wasserflächen der Schlei ins Plangebiet einbezogen (26.132 m²). Diese werden derzeit größtenteils als Sportboothafen genutzt.

Eingriff:

- Das anfallende saubere Oberflächenwasser wird in die Schlei eingeleitet. Brauchwasser wird aufgefangen und fachgerecht entsorgt.
- Genehmigungen erfolgten mit dem Hinweis, dass bei Arbeiten in oder an Gewässern der jeweilige Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen hat, dass keine wassergefährdenden Stoffe in das Küstengewässer Schlei gelangen. Soweit notwendig sind präventive Maßnahmen wie Ölsperren auszulegen. Abfälle oder ggf. verunreinigtes Wasser sind ordnungsgemäß zu entsorgen
- Da die an die Schlei angrenzenden Bereiche im Hochwasserrisikogebiet liegen, wird folgende Festsetzung getroffen: Lagerung wassergefährdender Stoffe auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,50 m (+ 3,10 m NHN)
- Bei sachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nicht davon auszugehen, dass die Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Küstengewässer Schlei besteht.
- Bei sachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist ebenfalls nicht davon auszugehen, dass die Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser besteht.
- Durch die Neuversiegelung von 7.643 m² ist nicht mit Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Grundwasserhaushalts zu rechnen.
- Die im Plangebiet gelegenen Wasserflächen der Schlei werden auch jetzt schon größten-

teils als Sportboothafen genutzt. Durch die Erweiterung des Hafenbereiches um bis zu 10 m nach Osten (um längere Liegeplätze anbieten zu können) kommt es nicht zu einer Nutzungsintensivierung. Durch die geplante Erhöhung der Liegeplatzanzahl im Bereich der Werft Stapelfeld kommt es zwar zu einer Nutzungsintensivierung, jedoch ist hier nicht von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

- Baubedingte Auswirkungen: Durch die geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Wasserflächen (Verlegung Schwimmstege, Erneuerung Wellenschutzwand) ist aufgrund der geringen Eingriffsintensität und der kurzen Eingriffsdauer nicht mit baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

⇒ Keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser, kein Ausgleich erforderlich.

Schutzgut Pflanzen und Biotope

Das Plangebiet umfasst das Gelände der beiden Werften Henningsen & Steckmest und Stapelfeldt. Im Süden befindet sich die Werft Henningsen & Steckmest, im Norden die Werft Stapelfeldt.

Im Süden, außerhalb des Plangebietes, liegt die Straße Grauhöft, von dort erfolgt auch die Zufahrt ins Plangebiet. Südlich der Zufahrt befindet sich ein Knick, südlich davon das Betriebsleiterwohnhaus 9a, sowie zur Werft gehörende gewerbliche Bebauung: Eine Bootslagerhalle mit Aufenthaltsraum und Toiletten für den Yachthafen, eine Werfthalle mit Büro sowie eine Lagerhalle und Lagerflächen für Boote (Rasen). Im Bereich des Betriebsleiterwohnhauses befindet sich ein Garten, südlich davon an der Straße Grauhöft eine ebenerdige Feldhecke. Diese liegt außerhalb des Plangebietes.

In der südlichsten Ecke des Plangebietes liegt eine befestigte Lagerfläche, die als Lagerfläche für Boote und Parkplatz genutzt wird. Hier befindet sich auch nördlich die Slipanlage und der Waschplatz für Boote sowie Hafenbüro und Kran. In diesem Bereich findet sich ein weiteres Betriebsleiterwohnhaus (Nr. 5) mit entsprechendem Garten, v.a. Rasenfläche und eine größere Blutbuche.

Nördlich der Zufahrt zum Plangebiet liegt außerhalb des Plangebietes ein Knick, der im weiteren Verlauf nach Norden abknickt und innerhalb des Plangebietes an der westlichen Plangebietsgrenze verläuft. Nördlich der Zufahrt befinden sich ein Lager, eine Lagerfläche mit Stellplätzen sowie eine Bootsservicehalle. Daran schließt nördlich eine mit Gras bewachsene Lagerfläche an. Die Fläche ist im Norden durch einen typischen Knick begrenzt. Nördlich des Knicks befindet sich die Bootslagerhalle mit Werkstatt der Werft Stapelfeldt. Nördlich der Halle befindet sich eine befestigte Lagerfläche, die nach Norden und Osten durch eine Baumreihe (Eschen, Pappeln) begrenzt wird. Diese Lagerfläche erstreckt sich bis in den Bereich, der im Landschaftsplan (1994) als geschütztes Biotop dargestellt ist. In den ältesten Luftbildern (von 1989) die bei der UNB vorhanden sind, ist diese Lagerfläche allerdings schon sichtbar.

Östlich der Zufahrtsstraße im zentralen Bereich des Plangebietes liegt eine Grünlandfläche, die regelmäßig gemäht und gelegentlich als Lagerfläche genutzt wird. Nördlich der Grünlandfläche befindet sich eine intensiv gemähte Rasenfläche, auf der in den Randbereichen einzelne Gehölze angepflanzt sind. Nördlich grenzt ein Wohnhaus (Haus Nr. 19) an.

Östlich der Grünland- und Rasenfläche befindet sich eine ca. 3 m hohe Geländekante. Hierbei handelt es sich, da nicht mehr dem Wellenangriff ausgesetzt, um einen Steilhang im Binnenland (§21 LNatSchG), der mit großen Bäumen bewachsen war (Buche, Esche, Eiche), weiterhin Weißdorngebüsch. Die Bäume waren in einem schlechten Zustand. Aufgrund ihres schlechten Zustandes wurden die Bäume im Winter 2017/2018 in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde gefällt. Der Steilhang zieht sich nach Norden bis auf das Gelände der Werft Stapelfeldt.



Foto Steilhang Werftgelände Henningsen und Steckmest

Unterhalb der Geländekante werden im südlichen Bereich Boote gelagert. An der Wasserlinie befindet sich hier eine Steinschüttung. Im nördlichen Bereich befindet sich unterhalb des Steilhanges eine Rasenfläche, die zum Garten des dort vorhandenen Einzelhauses (Haus Nr. 15) gehört. Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwei Flächen mit Brackwasserröhricht, die dem Biotopschutz nach § 21 LNatSchG unterliegen. Die Wasserflächen im Plangebiet werden geprägt von zahlreichen Stegen und werden als Sportboothafen genutzt.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Einzelhaus, dessen Garten zur Niederung mit Weidengebüschen abgegrenzt ist. Südlich des Hauses befindet sich eine Rasenfläche, der wasserseitig ein kleiner Bereich mit Brackwasserröhricht vorgelagert ist.

Zu den verbleibenden Knicks wird über die textlichen Festsetzungen eine Knickschutzzone von 1 m zum Knickfuß festgesetzt.

Eingriff:

- Baubedingte Auswirkungen: mit baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist nicht zu rechnen, da die Baufenster einen ausreichenden Abstand zu den vorhandenen Gehölzstrukturen haben.
- Für die großen Bäume im südlichen Bereich des Steilhanges wurde aufgrund des

schlechten Zustandes der Bäume durch die Untere Naturschutzbehörde aus Sicherheitsgründen eine Fällgenehmigung erteilt und als Ausgleich Neupflanzungen im Bereich des Steilhanges festgesetzt.

- Im Nordwesten des Plangebietes ist die Rodung des südlich der vorhandenen Halle gelegenen Knicks erforderlich. Der Knick hat eine Länge von 45 m.
- ⇒ Für die Knickrodung ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 zu schaffen. Somit sind 90 m Knick neu anzulegen. Der Knickausgleich erfolgt über ein Knick-Ökokonto im Stadtgebiet von Kappeln (Gut Roest).
- Um eine direkte Verbindung zwischen Sondergebiet 2.1 (Neubau einer Halle mit sanitären Einrichtungen sowie Parkplatz und Spielplatz für die Steglieger) und dem Hafenbereich zu ermöglichen, ist der Bau einer Treppenanlage zur Überwindung des Steilhangs erforderlich. Die Treppe wird aufgeständert (ohne in den direkten Hangbereich einzugreifen) im südlichen Bereich des Steilhanges gebaut. In den textlichen Festsetzungen erfolgt folgende Festsetzung: Die Treppe ist im südlichen Bereich (15 m ab der südlichen Grenze des Biotopes) zu bauen.
- ⇒ Durch eine eingriffsminimierende Bauweise (aufgeständerte Treppe) ist nicht von einer Beeinträchtigung des geschützten Biotopes auszugehen.

Schutzgut Tiere

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet (Knicks, Einzelbäume, Bäume und Sträucher im Bereich des Steilhanges) sind von besonderer Bedeutung als Brut-, Überwinterungs- und Nahrungshabitat von Insekten und Vögeln.

Die versiegelten Flächen sowie die Rasen- und intensiv genutzten Grünlandflächen haben aufgrund der intensiven Nutzung keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Tiere.

Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für die in Anhang IV a und b der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für alle europäischen Vogelarten¹⁵. Ein Verbotstatbestand liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

Es wurde eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials für bestimmte Artengruppen durchgeführt. Die Analyse erfolgte auf der Grundlage einer Begehung sowie der Auswertung vorhandener Daten zum Vorkommen möglicherweise geschützter Artengruppen (Landschaftsplan, Artkataster LLUR). Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Knick, Feldhecke, Feldgehölz), Steilhang, Grünland- und Rasenflächen, Gebäude und versiegelte Fläche sowie Wasserflächen und Röhricht werden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Fische und Amphibien näher betrachtet.

¹⁵ siehe Erlass des Innenministeriums zur Aufstellung von Bauleitplänen vom 19.03.2014, Punkt 9.2

Das Plangebiet wird durch zwei Werften intensiv genutzt. Die wenigen Grünflächen werden häufig gemäht und größtenteils entweder als Garten oder als Lagerfläche genutzt. Im Westen des Plangebietes befinden sich zwei Knicks, im Süden eine Feldhecke und im Osten ein mit Bäumen bewachsener Steilhang. Die Wasserflächen werden intensiv als Sportboothafen genutzt.

Durch die bestehende intensive Nutzung besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen gegenüber Scheuchwirkung besonders empfindlicher Vögel in den Gehölz- und Röhrichtstrukturen im unmittelbaren Plangebiet nicht zu rechnen.

Im EU-Brutvogel-Monitoring (LLUR) ist am Ufer der neuen Grimsnis Au ein Brutplatz der Schafstelze dargestellt (200m Luftlinie Entfernung zum Plangebiet). Weiterhin befinden sich nördlich der neuen Grimsnis Au ein Brutplatz der Brandgans (170 m Luftlinie Entfernung zum Plangebiet) sowie ein Brutplatz des Austernfischers (400 m Luftlinie). Im Brutvogel-Kataster des LLUR ist ebenfalls an der neuen Grimsnis Au ein Brutplatz der Rohrweihe dargestellt (100 m Luftlinie Entfernung zum Plangebiet). Aufgrund der großen Entfernung und der nur lokal wirkenden Eingriffe (v.a. Baulärm) wird hier nicht von Beeinträchtigungen ausgegangen.

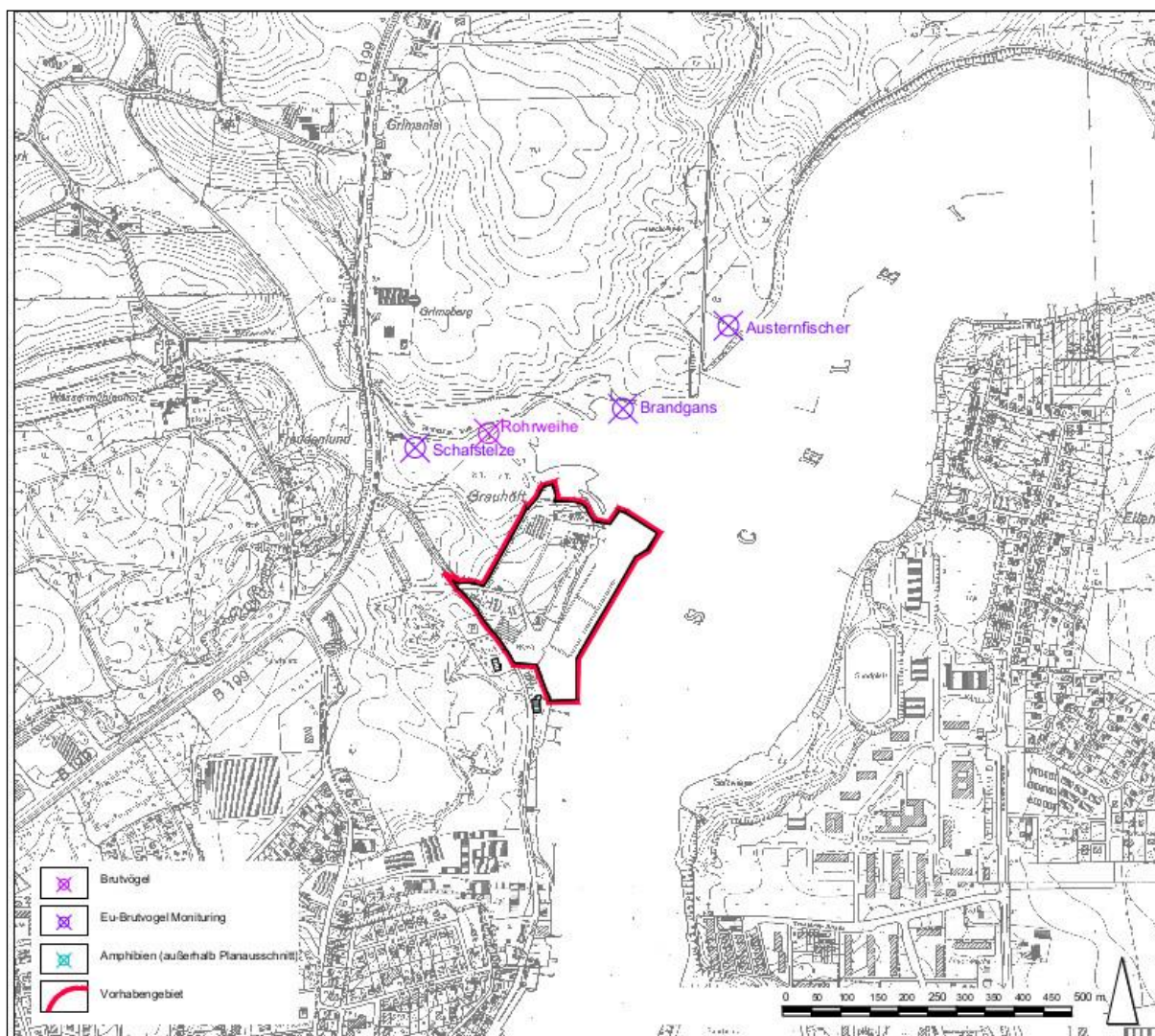


Abb.: Brutplätze aus EU-Brutvogelmonitoring und Brutvögel-Kartierung LLUR

Südlich der vorhandenen Bootslagerhalle soll eine zweigeschossige Lager- und Werkhalle errichtet werden. Um die direkte Verbindung zwischen den Hallen zu ermöglichen und die gesamte westlich der Zuwegung gelegene Fläche für die Werft nutzen zu können, ist die Beseitigung des südlich der bestehenden Halle gelegenen Knicks erforderlich.

Weitere Gehölzrodungen sind nicht vorgesehen.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. März zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit nicht ein.

Auf dem Knick befinden sich keine Altbäume mit Potenzial als Höhlenbäume für Fledermausquartiere.

Ein Abbruch von Gebäuden ist nicht vorgesehen.

Im Artkataster des LLUR waren im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes keine Quartiere oder Lebensräume dargestellt.

Quartiere von Fledermäusen werden somit voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Die Röhrichflächen als gesetzlich geschützte Biotope werden voraussichtlich in ihrer derzeitigen Form erhalten. Die bei der Werft Stapelfeld geplanten zusätzlichen Liegeplätze sollen durch Umstrukturierungsmaßnahmen an bestehenden Stegen geschaffen werden, so dass keine für Fische oder Amphibien wertvollen Bereiche in Anspruch genommen werden.

Im Artkataster des LLUR waren im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes keine Amphibienlebensräume dargestellt.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 BNatSchG geschützte Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Eingriff:

- Durch die geplanten Baumaßnahmen auf den landseitigen Flächen des Werftgeländes kommt es zu Baulärm, dieser wirkt jedoch nur sehr temporär und hat, auch vor dem Hintergrund der bestehenden Geräuschkulisse durch den Werftbetrieb, keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere. Für die Erweiterung der Liegeplatzkapazitäten im Bereich der Werft Stapelfeld sind ebenfalls Baumaßnahmen (Erneuerung und Erweiterung der nördlichen Steganlage und Erneuerung der Wellenschutzwand) erforderlich. Die geplanten Baumaßnahmen wirken nur sehr temporär und haben, auch aufgrund der schon bestehenden Nutzung der Fläche als Hafenbereich, keine Auswirkungen auf die Fauna.
 - Im Nordwesten des Plangebietes ist die Rodung des südlich der vorhandenen Halle gelegenen Knicks (Länge 45 m) erforderlich.
 - Kein weiterer Verlust von Lebensraum
- ⇒ Zum Ausgleich für die Knickrodung s. Schutzgut Pflanzen, weitere Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Schlei mit ihren vielgestaltigen Küstenformationen zählt zu den abwechslungsreichsten Landschaftsräumen Schleswig-Holsteins und besitzt eine besondere Eigenart.

Im Küstenabschnitt des Plangebietes besteht jedoch eine starke Vorprägung durch die vorhandenen beiden Werftbetriebe sowie die vorgelagerten Sportboothäfen.

Die ca. 3 m hohe Geländekante im Plangebiet ist nicht mehr als Steilküste anzusprechen, da sie nicht mehr dem Wellenangriff ausgesetzt ist. Es handelt sich somit um einen Steilhang im Binnenland (§21 LNatSchG).

Planungen Werftgelände Stapelfeld

Die Gebäudehöhe wird auf + 16,5 m NHN festgesetzt und orientiert sich somit am Bestand. Die maximale Länge der Gebäude beträgt 80 m. Die Anzahl der Liegeplätze soll von 40+5 auf 70 erhöht werden.

Da die Sportboote immer länger werden und somit auch längere Liegeplätze erforderlich sind, soll der Hafenbereich in Richtung Osten um bis zu 10 m gegenüber der derzeit genehmigten Nutzung erweitert werden. Im Norden wird die Hafenanlage durch eine Wellen-

schutzwand gegenüber der offenen Schlei abgegrenzt. Die als Hafenbereich genutzte Fläche darf bis auf 4 m an die Wellenschutzwand heranreichen.

Planungen Werftgelände Hennigsen & Steckmest

Im SO 2.1. wird die maximal zulässige Höhe der Gebäude auf + 17,00 m NHN, im SO 2.2 auf + 16,50 m NHN festgesetzt und orientiert sich somit am Bestand. Die maximale Länge der Gebäude beträgt 80 m. Insgesamt sind 151 Liegeplätze im Hafen Hennigsen & Steckmest vorhanden. Um längere Liegeplätze anbieten zu können, soll der Hafenbereich in Richtung Osten um bis zu 10 m erweitert werden.

Eingriff:

- Mit baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht zu rechnen.
 - Naturnahe Küstenbereiche werden nicht in Anspruch genommen. Das Plangebiet mit Werftgelände sowie als Sportboothäfen genutzten Wasserflächen besitzt eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild. Hinsichtlich der Wasserflächen werden nur Flächen in Anspruch genommen, die auch jetzt schon durch den Betrieb des Sportboothafens vorbelastet sind.
 - Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes im Nahbereich des bestehenden Werftgeländes durch neue bauliche Anlagen. Die Neubauten erfolgen innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes und sind zur freien Landschaft größtenteils eingegrünt. Die Veränderungen innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes sind von der Schlei aus sichtbar, jedoch nicht als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten, da sie in einem bereits stark anthropogen überprägten Bereich erfolgen.
 - Der zu rodende Knick hat keine Eingrünungsfunktion für das Landschaftsbild. Der Knick am westlichen Rand des Plangebietes (Eingrünung nach Nordwesten) wird als zu erhaltend festgesetzt.
- ⇒ Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes im Nahbereich des bestehenden Werftgeländes durch neue bauliche Anlagen. Kein Ausgleich erforderlich.

Schutzgut Klima und Luft

Das Klima ist als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um das in großen Teilen bereits versiegelte Betriebsgelände zweier Werften sowie die angrenzenden, als Sportboothafen genutzten Wasserflächen der Schlei. Zwischen den beiden Werften befinden sich kleinere Grünland- bzw. Rasenflächen.

Eingriff:

- Mit baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft ist nicht zu rechnen.
- Inanspruchnahme zum Teil bereits umfangreich versiegelter Flächen sowie zweier kleiner Grünlandflächen. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich die freie Landschaft.

⇒ keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft ersichtlich

Biologische Vielfalt

Die von der Planung in Anspruch genommenen Flächen weisen keine biologische Vielfalt auf.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Um die Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt einschätzen zu können, wurde eine akustische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH durchgeführt (Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH: Untersuchung zum Gewerbe und Sportlärm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 der Stadt Kappeln (20.12.2017).

Geräusche durch Anlagen der TA Lärm

Die Messungen und Berechnungen ergaben, dass die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung von nachfolgend beschriebenen Schallschutzmaßnahmen tagsüber und nachts an allen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten werden können. Auch zeigen die Berechnungen, dass die Immissionsrichtwerte durch den PKw-Fahr- und Parkbetrieb auf den Werftgeländen nachts ebenfalls eingehalten oder unterschritten werden, wenn die unter b und c genannten Maßnahmen berücksichtigt werden.

Auch die Maximalpegelkriterien der TA Lärm tagsüber und nachts werden unter den genannten Voraussetzungen an allen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten.

- a) Der immissionswirksame Schalleistungspegel der auf dem Dach der geplanten Bootsservicehalle der geplanten Absauganlage der Firma Hennigsen und Steckmest wurde mit $L_{WA} \leq 91$ dB(A) angesetzt. Nachtbetrieb würde zu Richtwertüberschreitungen führen.
- b) Beide Sportboothäfen müssen ihren Kunden nächtlichen Pkw-Parkverkehr ermöglichen. Zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohngebäuden sind entsprechende Abstände einzuhalten. Zwischen den für die nächtliche Nutzung vorgesehenen PKW-Stellplätzen und den nächstgelegenen Wohnraumfenstern ist, damit das Maximalpegelkriterium der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen von 65 dB(A) in Mischgebieten eingehalten werden kann, ein Mindestabstand von 22 m einzuhalten. Dies ist bei der Ausweisung von Nachtparkplätzen auf den Betriebsgeländen zu berücksichtigen. Auf dem Betriebsgelände Hennigsen & Steckmest ist dieser Abstand mit Bezug auf die Wohngebäude Grauhöft 2 und 3 zu beachten. Auf dem Betriebsgelände Stapelfeldt gilt dies für die Wohngebäude Grauhöft 15 und 19.
- c) Es können sowohl die südliche als auch die nördliche Zufahrt aufs Betriebsgelände Hennigsen & Steckmest nachts genutzt werden. Den Berechnungen nach können je

Nachtstunde bis zu 10 PKW ein- oder ausfahren.¹⁶

Beurteilungspegel durch windinduzierte Strömungsgeräusche in der Takelage der Sportboote

Es wurde aufgezeigt, dass sich durch die im Sportboothafen Stapelfeld vorgesehene Erweiterung der Liegeplätze (von 45 auf 70 Liegeplätze) für Yachten und Sportboote keine relevanten Pegelerhöhungen ergeben. Voraussetzung ist, dass die ufernahen Liegeplätze im Hafen Stapelfeld auf einer Breite von ca. 10 m für Motoryachten, Motorboote oder sonstige Boote ohne relevante Takelage vorzuhalten sind. Zudem wird als gängige Praxis vorausgesetzt, dass das Tauwerk auf den in beiden Häfen liegenden Booten so abgebunden wird, dass vermeidbare windinduzierte Schlag- und Klappergeräusche nicht auftreten. Dies ist in den Hafenordnungen entsprechend zu regeln.

Nach den Berechnungen kann es unabhängig von der Umsetzung der Bauleitplanung zu Richtwertüberschreitungen durch windinduzierte Geräusche der Takelage der Yachten und Sportboote kommen. Angesichts der langen Geschichte der beiden Werftbetriebe und der Tatsache, dass die Wohnbebauung nachweislich in der Vergangenheit an diese herangerückt ist, sind die windinduzierten Geräusche als ortsüblich zu betrachten. Dafür spricht auch, dass keine Beschwerden über derartige Geräusche bei der Fachbehörde bekannt sind. Auch gesundheitliche Beeinträchtigungen sind von Bewohnern derartiger Wohngebäude nicht zu erwarten.

Da unter Berücksichtigung der oben aufgezeigten Schallschutzmaßnahmen keine Pegelerhöhung zu erwarten ist, ist mit keiner Verschlechterung der gegebenen Verhältnisse zu rechnen.

Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen

Den Betriebsbeschreibungen zufolge ist mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke(DTV) von 528 KFZ bei einem Schwerlastverkehr von 1,5 % zu rechnen. Nachts sind an einem betriebsstarken Tag 35 PKW-Fahren zu erwarten.

Die gemäß RLW-90 durchgeführten Berechnungen mit den genannten Verkehrsmengen ergaben am nächstgelegenen Immissionsort (zur südlichen Ausfahrt Grauhöft 2) Beurteilungspegel von 53 dB(A) tagsüber und 43 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte werden um 11 dB unterschritten. Damit wäre selbst bei einer Verdopplung der anlagenbezogenen Verkehrsmengen keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zu erwarten.

¹⁶ Ingenieurbüro für Akustik Busch, Untersuchung zum Gewerbe- und Sportlärm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 der Stadt Kappeln, S. 29 f.

Tieffrequente Geräusche

Die Auswertung der im Rahmen des Gutachtens untersuchten Schallquellen ergab, dass bei den betroffenen Wohnraumfenstern in der Regel nicht mit unzulässigen tieffrequenten Geräuschen im Sinne der TA Lärm in Verbindung mit der DIN 45680 zu rechnen ist.

Bauen im Hochwasserrisikogebiet

Die an die Schlei angrenzenden Bereiche liegen im Hochwasserrisikogebiet.

Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes besteht ein Bauverbot nach § 80 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (LWG). Das Bauverbot gilt nicht, wenn ausreichende Maßnahmen zur Minderung der Hochwasserrisiken bei Herstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden.

Zur Minderung der Hochwassergefahren werden je nach Nutzung der baulichen Anlagen folgende Höhen festgesetzt:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes (+ 2,60 m NHN)
- Räume mit Wohnnutzung auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,5 m (+ 3,10 m NHN)
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes (+ 2,60 m NHN)
- *Sonstige Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung fallen, auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,50 m (+ 3,10 m NHN)*

Eingriff:

- Mit baubedingten Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ist nicht zu rechnen.
- Die Anforderungen der TA Lärm werden unter Berücksichtigung von genannten Schallschutzmaßnahmen tagsüber und nachts an allen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten. Die Immissionsrichtwerte durch den PKW-Fahr- und Parkbetrieb werden auf den Werftgeländen nachts ebenfalls eingehalten oder unterschritten werden, wenn die genannten Maßnahmen berücksichtigt werden.
- Auch die Maximalpegelkriterien der TA Lärm tagsüber und nachts werden unter den genannten Voraussetzungen an allen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten.
- Zur Minderung der Hochwassergefahren werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.
- Keine Beeinträchtigung von Erholungsfunktionen;.

⇒ Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ersichtlich

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Denkmalschutz

Gemäß Stellungnahme vom archäologischen Landesamt (08.01.2018) sind zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG durch die Planung

festzustellen. Der südwestliche Teil des überplanten Bereiches befindet sich jedoch teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Hier wie generell gilt § 15 DSchG:

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

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

Eingriff:

- Mit baubedingten Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist nicht zu rechnen.
- Durch die Planung sind zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale festzustellen (Stellungnahme des archäologischen Landesamtes, 08.01.2018).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

⇒ Keine Beeinträchtigung

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Neben den einzelnen Umweltbelangen sind auch die Wechselwirkungen zwischen ihnen zu berücksichtigen. Hier sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Umweltbelangen zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Im Planungsgebiet relevant sind die Wechselwirkungen zwischen

- Boden und Wasserhaushalt
- Vegetation und Eignung als Tierlebensraum (Bedeutung der Gehölzstrukturen als Nahrungs- Brut- und Überwinterungsstandorte)
- Landschaftsbild und Vegetation (Eingrünung)

Der Bebauungsplan überplant Freiflächen im Bestand des vorhandenen Werftgeländes. Aufgrund der hohen Intensität der Nutzung sowie der relativ geringen Größe des Plangebietes hat die Umsetzung der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen keinen Einfluss auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Eine nachhaltige Veränderung der

Wechselwirkungen ist nicht erkennbar.

Wechselwirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck des Vogelschutzgebietes Schlei sowie des FFH-Gebietes Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe sind nicht absehbar (s. auch Natura2000-Vorprüfung zur 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kappeln "Werften in Grauhöft").

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Negative Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden (Versiegelung) und Pflanzen (Knickrodung) sowie in geringem Ausmaß auch für das Landschaftsbild im unmittelbaren Nahbereich.

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Gemäß akustischer Untersuchung wird es bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen kommen.

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Es sind keine über die bisher auch anfallenden Abfälle hinausgehenden Sonderabfallformen absehbar.

Zur Schmutz- und Oberflächenentwässerung sollen die vorhandenen Anlagen genutzt werden. Das saubere Oberflächenwasser wird in die Schlei eingeleitet. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Klärwerk der Stadt Kappeln.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Dächern ergibt sich aus § 14 BauNVO.

Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die Umsetzung der Planung werden Freiflächen innerhalb des Gebäudebestandes des Werftgeländes versiegelt. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung auf das Plangebiet konzentrieren. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang

Mögliche kumulative Wirkungen im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen B-Plan 74 „Schleiterrassen“ am gegenüberliegenden Schleiufer wurden im Rahmen der Natura2000-Vorprüfung untersucht. Die Untersuchung hatte zum Ergebnis, dass keine kumulativen Wirkungen zu erwarten sind. Weitere Pläne oder Projekte sind im Wirkraum zurzeit nicht im Verfahren oder in Vorbereitung.

Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und versiegelten Flächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung lassen sich nur die Beibehaltung des Status-quo und somit die Erhaltung des bisherigen Umweltzustandes prognostizieren.

11.3. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Nach § 13 BNatSchG müssen erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst vollständig vermieden werden. Wenn das nicht möglich ist, muss der Verursacher den Eingriff durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensieren.

Schutzgut Boden

Eingriff:

Folgende Versiegelung ist im Bestand vorhanden bzw. geplant:

Teilgebiet SO1 (Stapelfeld)

	Versiegelung Bestand m ²	
SO 1	Gebäude	1.615
	Freiflächen befestigt	3.737
	Gebäude	360
	Freiflächen befestigt	270
	Gebäude	315
	Versiegelung Gesamt	6.297

Da die GR im SO 1 auf 8.500 m² festgesetzt wird, ist eine maximal Neuversiegelung von 2.203 m² möglich.

Teilgebiet SO 2 (Hennigsen & Steckmest)

	Versiegelung Bestand m ²	
SO 2.1	Gebäude	2.020
	Freiflächen befestigt	800
	Versiegelung gesamt	2.820

Da die GR im SO 2.1 auf 3.300 festgesetzt wird, ist eine maximal Neuversiegelung von 480 m² möglich.

	Versiegelung Bestand m ²	
SO 2.2	Gebäude	2.425
	Freiflächen befestigt	6.315
	Versiegelung gesamt	8.740

Da die GR im SO 2.2 auf 13.700 festgesetzt wird, ist eine maximal Neuversiegelung von 4.960 m² möglich.

Im gesamten Sondergebiet 2 (SO 2.1 + SO 2.2) ist eine maximale Neuversiegelung von 5.440 m² möglich.

	Eingriff	Ausgleichs- verhältnis	Erforderliche Ausgleichsfläche
Sondergebiet 1 (Stapelfeld): Vollversiegelung	2.203 m ²	0,5	1.102 m ²
Sondergebiet 2 (Hennigsen & Steckmest): Vollversiegelung	5.440 m ²	0,5	2.720 m ²
Gesamt	7.643 m ²		3.822 m ²

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Inanspruchnahme einer in Teilen bereits versiegelten Fläche sowie einer artenarmen Grünlandfläche.

Ausgleich:

Die Ausgleichsverpflichtung für das Schutzgut Boden wird über den Flächenpool der Stadt Kappeln (s.u.) realisiert.

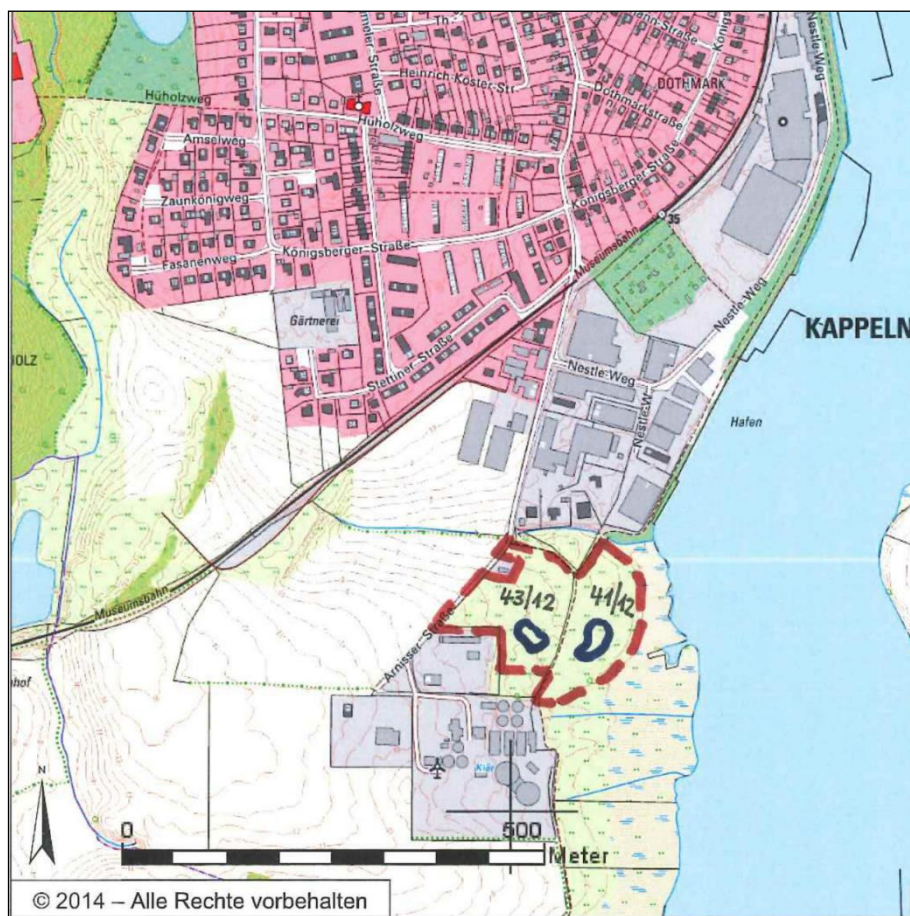


Abb.1: Lage des Flächenpools der Stadt Kappeln

Eingriff Schutzgut Pflanzen

Eingriff:

Da im Sondergebiet 1a südlich der bestehenden Halle der Neubau einer Lager- und Werkhalle geplant ist, ist die Rodung des südlich der vorhandenen Halle gelegenen Knicks erforderlich um die direkte Verbindung zwischen den Hallen zu ermöglichen und die gesamte westlich der Zuwegung gelegene Fläche für die Werft nutzen zu können.

Um eine direkte Verbindung zwischen Sondergebiet 2.1 (Neubau einer Halle mit sanitären Einrichtungen sowie Parkplatz und Spielplatz für die Steglieger) und dem Hafenbereich zu ermöglichen, ist der Bau einer Treppenanlage im südlichen Bereich des Steilhanges erforderlich.

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Die Treppe wird aufgeständert, um nicht in den direkten Hangbereich (geschütztes Biotop) einzugreifen.
- Die Treppe ist im südlichen, bereits anthropogen überprägten Bereich des Steilhanges (textliche Festsetzungen: 15 m ab der südlichen Grenze des Biotopes) zu bauen.
- Zu allen verbleibenden Knicks wird in den textlichen Festsetzungen eine Knick-schutzzone von 1 m zum Knickfuß festgesetzt.
- Der Knick am westlichen Rand des Plangebietes (Eingrünung nach Nordwesten) wird

als zu erhaltend festgesetzt.

Ausgleich:

Die Knickrodung ist im Verhältnis 1:2 auszugleichen, d.h. 90 m Knick sind neu anzulegen. Der Knickaustausch erfolgt über ein Knick-Ökokonto im Stadtgebiet von Kappeln nördlich vom Gut Roest (Knick-Kompensationskonto Essing, Kappeln).

Eingriff Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Eingriff:

Werft Stapelfeldt: Die Gebäudehöhe wird absolut auf 16,5 m festgesetzt und orientiert sich somit am Bestand. Die maximale Länge der Gebäude beträgt 80 m. Erweiterung des Hafenbereiches in Richtung Osten um bis zu 10 m. Erhöhung der Liegeplatzanzahl von 40 + 5 auf 70.

Werft Hennigsen & Steckmest: Im SO 2.1. wird die Gebäudehöhe absolut auf 17,00 m, im SO 2.2 auf 16,50 m festgesetzt und orientiert sich somit am Bestand. Die maximale Länge der Gebäude beträgt 80 m. Erweiterung des Hafenbereiches in Richtung Osten um bis zu 10 m.

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Der Knick am westlichen Rand des Plangebietes (Eingrünung nach Nordwesten) wird als zu erhaltend festgesetzt.

Ausgleich: Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überprägung des Plangebietes führen die genannten Neubauten sowie die Erhöhung der Liegeplatzanzahl nicht zu einer erheblichen negativen Veränderung des Landschaftsbildes. Es ist kein Ausgleich erforderlich.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Eingriff:

- die Anforderungen der TA Lärm werden unter Berücksichtigung der unter Eingriffsvermeidung genannten Schallschutzmaßnahmen tagsüber und nachts an allen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten
- die Immissionsrichtwerte durch den PKw-Fahr- und Parkbetrieb werden auf den Werftgeländen nachts ebenfalls eingehalten oder unterschritten werden, wenn die unter Eingriffsvermeidung genannten Maßnahmen berücksichtigt werden.
- Auch die Maximalpegelkriterien der TA Lärm tagsüber und nachts werden unter den genannten Voraussetzungen an allen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten.
- Beurteilungspegel durch windinduzierte Strömungsgeräusche in der Takelage der Sportboote: Durch die Erweiterung der Anzahl der Liegeplätze im Sportboothafen Stapelfeld (von 45 auf 70 Liegeplätze) für Yachten und Sportboote ergibt keine relevanten Pegelerhöhungen bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen.

- Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen: Die Immissionsgrenzwerte werden um 11 dB unterschritten.
- Tieffrequente Geräusche: bei den betroffenen Wohnraumfenstern ist in der Regel nicht mit unzulässigen tieffrequenten Geräuschen im Sinne der TA Lärm in Verbindung mit der DIN 45680 zu rechnen

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Der immissionswirksame Schalleistungspegel der geplanten Absauganlage auf dem Dach der geplanten Bootsservicehalle der Firma Hennigsen und Steckmest wurde mit $LWA < 91 \text{ dB(A)}$ angesetzt. Nachtbetrieb würde zu Richtwertüberschreitungen führen.
- nächtlicher Pkw-Parkverkehr: zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohngebäuden sind entsprechende Abstände (Mindestabstand von 22 m) einzuhalten.
- Es können sowohl die südliche als auch die nördliche Zufahrt aufs Betriebsgelände Hennigsen & Steckmest nachts genutzt werden. Den Berechnungen nach können je Nachtstunde bis zu 10 PKW ein- oder ausfahren.
- die ufernahen Liegeplätze im Hafen Stapelfeldt sind auf einer Breite von ca. 10 m für Motoryachten, Motorboote oder sonstige Boote ohne relevante Takelage vorzuhalten.
- Das Tauwerk auf den in beiden Häfen liegenden Booten ist so abzubinden, dass vermeidbare windinduzierte Schlag- und Klappergeräusche nicht auftreten (Regelung über die Hafenordnungen)

Ausgleich:

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
Kein gesonderter Ausgleich erforderlich

11.4. Zusammenfassende Darstellung der vorgesehenen Eingriffsvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen:

Schutzgut Boden

- Inanspruchnahme einer in Teilen bereits versiegelten Fläche sowie einer artenarmen Grünlandfläche.

Schutzgut Wasser

- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,50 m (+ 3,10 m NHN) (Lage der an die Schlei angrenzenden Bereiche im Hochwasserrisikogebiet)

Schutzgut Pflanzen

- Die Treppe wird aufgeständert, um nicht in den direkten Hangbereich (geschütztes Biotop) einzugreifen.
- Die Treppe ist im südlichen, bereits anthropogen überprägten Bereich des Steilhanges (den textlichen Festsetzungen: 15 m ab der südlichen Grenze des Biotopes) zu bauen.
- Zu allen verbleibenden Knicks wird in den textlichen Festsetzungen eine Knick-schutzzone von 1 m zum Knickfuß festgesetzt.

Schutzgut Landschaftsbild

- Der Knick am westlichen Rand des Plangebietes (Eingrünung nach Nordwesten) wird als zu erhaltend festgesetzt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

- Der immissionswirksame Schalleistungspegel der geplanten Absauganlage auf dem Dach der geplanten Bootsservicehalle der Firma Henningsen und Steckmest wurde mit LWA < 91 dB(A) angesetzt. Nachtbetrieb würde zu Richtwertüberschreitungen führen.
- nächtlicher Pkw-Parkverkehr: zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohngebäuden sind entsprechende Abstände (Mindestabstand von 22 m) einzuhalten.
- Es können sowohl die südliche als auch die nördliche Zufahrt aufs Betriebsgelände Henningsen & Steckmest nachts genutzt werden. Den Berechnungen nach können je Nachtstunde bis zu 10 PKW ein- oder ausfahren.
- die ufernahen Liegeplätze im Hafen Stapelfeldt sind auf einer Breite von ca. 10 m für Motoryachten, Motorboote oder sonstige Boote ohne relevante Takelage vorzuhalten.
- Das Tauwerk auf den in beiden Häfen liegenden Booten ist so abzubinden, dass vermeidbare windinduzierte Schlag- und Klappergeräusche nicht auftreten (Regelung über die Hafenordnungen)
- Verkehrs- und Fluchtwege auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes (+ 2,60 m NHN)
- Räume mit Wohnnutzung auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,5 m (+ 3,10 m NHN)
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes (+ 2,60 m NHN)

Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Boden

Die Ausgleichsverpflichtung für das Schutzgut Boden wird über den Flächenpool der Stadt Kappeln realisiert.

Schutzgut Pflanzen:

Die Knickrodung ist im Verhältnis 1:2 auszugleichen, d.h. 90 m Knick sind neu anzulegen. Der Knickaushgleich erfolgt über ein Knick-Ökokonto im Stadtgebiet von Kappeln (Gut Roest).

11.5. Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des B-Plans

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, ist die Variationsbreite für Planungsalternativen gering.

11.6. Zusätzliche Angaben

Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik

Die Umweltprüfung erfolgt aufgrund von Unterlagen, welche durch die Büros GRZwo Flensburg und Naturaconcept, Sterup erstellt wurden. Hierbei wurde die folgende Arbeitsmethodik angewendet:

- Auswertung vorhandener Fachplanungen und umweltbezogener Stellungnahmen
- aktuelle örtliche Bestandsaufnahmen.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, erhebliche Umweltauswirkungen, die sich in Folge der Durchführung der Planung ergeben, zu überwachen. Wie vorangehend ausgeführt, werden als Folge der Planung keine bzw. zumindest keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

Die Fachbehörden sind nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, der Gemeinde (auch) nach Abschluss des Planverfahrens über die bei ihnen im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung anfallenden Erkenntnisse insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener Umweltauswirkungen zu unterrichten. Die Gemeinde wird sich ansonsten darauf beschränken (müssen), vorhandene bzw. übliche Erkenntnisquellen und Informationsmöglichkeiten zu nutzen (Ortsbegehungen, Kenntnisnahme von Informationen Dritter).

Die Überprüfung der gesetzlichen Vorgaben aus dem Bau- und dem Naturschutzrecht erfolgt im Wesentlichen durch die unteren Fachbehörden beim Kreis Schleswig-Flensburg.

Der Ausgleich (Versiegelung, Knickrodung) erfolgt über einen anerkannten Flächenpool sowie ein anerkanntes Ökokonto. Die Maßnahmen sind beide bereits erfolgreich umgesetzt. Ein weiteres Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Einschätzung zur Lage im LSG

Das Landschaftsschutzgebiet Flensburger Förde ist 7.351 ha groß und berührt insgesamt 27 Gemarkungen. Das LSG erstreckt sich von Glücksburg im Westen entlang der südlichen Flensburger Förde bis nach Mehlsby westlich von Kappeln im Osten. Die Ausweisung erfolgte am 31. März 1967.

Der nördliche Teil des Plangebietes (ca. 7.800 m²) liegt im Landschaftsschutzgebiet Flensburger Förde. Im Nordwesten grenzt das LSG direkt an das Plangebiet an.

Ein Landschaftsschutzgebiet wird zur Erhaltung, Wiederherstellung oder Entwicklung der Leistungs- und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder wegen der Vielfalt, Eigenart

und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die naturverträgliche Erholung ausgewiesen (§ 18 LNatSchG).

Es sind alle Handlungen verboten, die den Charakter eines Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt oder den Naturgenuss schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten können.

Eine Lagerfläche im Norden erstreckt sich bis in einen Bereich, der im Landschaftsplan (1994) als geschütztes Biotop dargestellt ist. In den ältesten Luftbildern (von 1989) die bei der UNB vorhanden sind, ist diese Lagerfläche allerdings schon sichtbar. Da für diese Lagerfläche keine Genehmigung vorliegt, wird sie als Neuversiegelung gewertet, jedoch nicht als Eingriff in ein geschütztes Biotop.

Geschützte Biotope sind von den Planungen nicht betroffen.

Die Umsetzung des B-Planes Nr. 81 bringt nur eine geringe Veränderung des Landschaftsbildes im unmittelbaren Plangebiet mit sich, da die geplanten Neubauten sich in den Gebäudebestand des vorhandenen Werftgeländes einfügen. Eine Fernwirkung ist nicht gegeben.

Erholungsfunktionen des LSG werden nicht berührt.

Im vorliegenden Fall sprechen aus naturschutzfachlicher Sicht keine zwingenden Gründe gegen das Vorhaben, da dadurch der Charakter des Landschaftsschutzgebietes „Flensburger Förde“ nicht verändert wird.

Eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der LSG-Verordnung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde bei einem Abstimmungstermin am 26.03.2018 in Aussicht gestellt.

Zusammenfassung

Die Stadt Kappeln verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 das Ziel der Sicherung der Werften an ihrem Standort und das Einräumen von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Betriebsgelände.

Der Bebauungsplan legt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Art, Umfang und Ausgestaltung der künftigen Bebauung und Flächennutzung fest.

Durch die Planung ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (Versiegelung) und Pflanzen (Rodung eines Knicks) sowie in geringem Ausmaß auf das Landschaftsbild. Bei Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind keine Auswirkungen auf den Menschen (Lärm) zu erwarten.

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt über den Flächenpool der Stadt Kappeln. Der Ausgleich für das Schutzgut Pflanzen erfolgt über ein Knick-Ökokonto. Für das Landschaftsbild ist kein gesonderter Ausgleich erforderlich.

Durch die Planung werden sich voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben.

12. Flächenbilanz

(die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf voll m² gerundet)

Nutzung	ca. m ²	Anteil ca. %
Sonstiges Sondergebiet Sportboothafen / Bootswerft gesamt	32.700	52,88
SO 1	12.082	
SO 2	20.619	
- SO 2.1	4.107	
- SO 2.2	16.512	
Wasserfläche Werfthafen / Sportboothafen	26.132	42,47
Private Grünfläche	2.216	3,54
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	55	0,09
Private Verkehrsfläche	1.009	1,61
Gesamtgeltungsbereich	62.545	100,00

Die Begründung incl. Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Kappeln, am

(Traulsen)
Bürgermeister

Anlagen:

Übersichtsplan Bestand

Untersuchung zum Gewerbe- und Sportlärm im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 der Stadt Kappeln
Plan Telekom Verlauf Telekommunikationskabel