Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 74
1. Änderung
„Schleiterrassen“
der
Stadt Kappeln
Kreis Schleswig-Flensburg

für das Gebiet:

„Teilbereich der südlich des geplanten Sportboothafens liegenden Baufelder 2 bis 4“

Verfahrensstand nach BauGB

ENTWURF
Stand 10.03.2020

STADTPLANUNG REGGENTIN

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74, 1. Änderung „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln

Inhaltsübersicht

		Seite
1.	**Planungsgrundlagen**	1
1.1	Rechtliche Grundlagen	1
1.2	Plangrundlage	1
1.3	Planvorgaben	1
1.4	Altlasten/ Altablagerungen	2
1.5	Denkmalschutz	2
2.	**Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**	2
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	2
3.	**Planungsanlass und Planungserfordernis**	2
4.	**Inhalt der Bebauungsplanänderung**	4
4.1	Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen Bauweise und Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet	4
4.3	Art der baulichen Nutzung im sonst. Sondergebiet –Sportboothafen-	5
4.4	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen Bauweise und Gebäudehöhe im sonst. Sondergebiet –Sportboothafen-	6
4.5	Erschließung	6
4.5.1	Verkehrliche Erschließung	6
4.5.2	Ver- und Entsorgung	6
4.5.2.1	Abwasser	6
4.5.2.2	Wasser	6
4.5.2.3	Strom	6
4.5.2.4	Telekommunikation	6
4.5.2.5	Abfall	7
4.5.2.6	Brandschutz	7
4.6	Grünordnung	7
4.7	Örtliche Bauvorschriften	7
4.8	Immissionen	7
6.	**Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung**	8
7.	**Beschluss über die Begründung**	8

1. Planungsgrundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009, S. 2542) m.W.v. 01. 03.2010
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) vom 6. März 2007 (GVOBl. Schl.-H. 2007 S. 136)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509

1.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein Auszug der ALK im Maßstab 1: 1.000.

1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

Die Stadt Kappeln hat zur Vorbereitung auf den Bebauungsplan 74 die 39. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt, die am 25.06.2016 Rechtskraft erlangt hat.
Diese Änderung weist sowohl Wohnbauflächen als auch Sonstige Sondergebiete – Sportboothafen – aus.
Da eine Teilfläche dieser Bebauungsplanänderung aus der Genehmigung genommen wurde, ist die 49. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt worden, die am 07.03.2018 wirksam wurde.
Der Bebauungsplan Nr. 74, 1. Änderung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sowohl aus der 39. als auch 49. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

- Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt auf den höher gelegenen Flachen ein großflächiges Sondergebiet Bundeswehr sowie eine westlich angrenzende Grün- und Freiflache (Sportplatz) dar. Der tiefer gelegene Küstenraum der Schlei ist als Eignungsflache für den Biotopverbund gekennzeichnet. Hier befanden sich im Jahr 1997 Flächen für die Forstwirtschaft, feuchtes Dauergrünland und Rohrichte der Brackmarsch. Ein durchgängiges Band entlang der Schlei ist als geschütztes Biotop nach § 15a LNatSchG (heute: § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG) gekennzeichnet (Salzwiesen, Brackwasserrohrichte, Steilküsten).

- Bebauungsplan

Für das überplante Gebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 74 der am 07.03.2018 in Kraft getreten ist.

1.4 Altlasten / Altablagerungen

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

1.5 Denkmalschutz

Auf dem Vorhabengelände befinden sich einige archäologische Denkmale und Fundplatze, die in die Archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Im Rahmen der Vorhabenplanungen sind bereits Abstimmungen zwischen dem Archäologischen Landesamt und dem Vorhabenträger für erforderliche Untersuchungen erfolgt.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74, 1. Änderung liegt im Stadtteil Ellenberg, nördlich der Neustädter Straße und ist ein Teilbereich der südlich des geplanten Sportboothafens liegenden Baufelder WA 2, 3 und 4.
Die Lage des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung kann zudem dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt entnommen werden. Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,0 ha.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Eine Nutzung der Flächen als Marinewaffenschule besteht schon lange nicht mehr und auch die baulichen Anlagen wurden bereits überwiegend beseitigt, so dass nunmehr eine sinnvolle Nachnutzung erfolgen kann.
Diese überplante Fläche ist die erste Maßnahme der baulichen Entwicklung.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 wird auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 29.01.2020 gefasst.

Es ist vorgesehen auf den Baufeldern WA 2, 3 und 4 sowie den südlichen Teilbereich der bisher als Sportbootfläche festgesetzt wurde, mit Reetdachhäusern zu bebauen.
Nach geltendem Landesnaturschutzgesetz von 2016 dürfen gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG bauliche Anlagen an Küsten in einem Abstand von 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie (Ostsee) sowie von Steilufern in einem Abstand von 150 m landwärts von der oberen Böschungskante nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.
Mit dem Innenministerium des Landes Schleswig Holstein wurde im Hinblick auf die am 4.Juni 2016 in Kraft getretene Änderung des Landesnaturschutzgesetz vereinbart, dass das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 74 sowie der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage des § 65 Abs.2 Landesnaturschutzgesetz
- Übergangsvorschrift für bauliche Anlagen im Schutzstreifen an Gewässern – aufgestellt werden kann.
Die Übergangsvorschrift gilt für Flächen, für die in einem vor dem 24.Juni 2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen ist, oder dessen bisher vorgesehene Bebauung umgewidmet werden soll.
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln aus dem Jahr 2000 weist den Geltungsbereich als Sondergebiet - Bundeswehrgebiete - (gemäß § 11 BauNVO) aus, die gemäß Planungsziel in eine Ausweisung als Wohnbauflächen umgewidmet werden sollen.

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

Die Änderung des Landeswassergesetzes SH (LWG SH) ist am 09.09.2016 in Kraft getreten. Gemäß § 80 LWG bestehen Bauverbote. Nach § 80 Abs.1 Nr. 3 LWG gibt es in einer Entfernung bis zu 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers und nach § 80 Abs.1 Nr.4 LWG in den Risikogebieten gemäß § 73 Abs. 1 WHG Bauverbote. Die Abgrenzungen wurden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.
Es besteht die Übergangsvorschrift § 150 LWG SH. Entsprechend § 150 Abs. 4 LWG gelten § 80 Abs.1 Nr. 3 und 4 nicht für Flächen, für die in einem am 09.09.2016 rechtswirksamen F-Plan eine Bebauung vorgesehen ist oder dessen bisher vorgesehene Bebauung umgewidmet werden soll, und wenn bei den Bauvorhaben die Schutzvorkehrungen aus § 80 Abs.2 Nr. 6 eingehalten werden.
Es besteht der rechtswirksame F-Plan, Teil 2 aus dem Jahr 2000 und die 39.Änderung des F-Planes (seit dem 25.06.2016 wirksam), in denen eine Bebauung für den Bereich des B-Planes vorgesehen ist.
Die Bedingungen des § 150 Abs. 4 LWG sind in diesen Bereichen erfüllt.

Es ist vorgesehen, diese B-Planänderung auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchführen.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der u.a. städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen ermöglichen soll.
- Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist deutlich kleiner als 20.000 m².
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.

- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – *der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Geplant ist ein hochwertiges, mit Reetdachhäusern ausgestattetes Gebiet, das auch eine anspruchsvolle Aufenthaltsqualität gewährleisten soll.
Deshalb werden die Nutzungen

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Für die Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Für Doppelhäuser ist je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

Als weitere Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ aufgenommen.

Zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen und Einrichtungen, die für die Verwaltung des Sportboothafens erforderlich sind
- Anlagen, die der Seerettung dienen
- Sanitäre Einrichtungen (Servicestation) für den Sportboothafen
- Stellplatzanlagen für den Sportboothafen

- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO.
- Diese sind nur bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig, wenn sie im unmittelbaren Zusammenhang zum Hauptgebäude stehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Einzelhäuser mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 bei einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt. Für den Bereich der Einzel- und Doppelhäuser werden die GRZ mit 0,3 und die GFZ mit 0,6 festgesetzt.
Sowohl die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse mit II als auch die maximale Gebäudehöhe von 9,00 m sollen für den gesamten Geltungsbereich gelten.
Von Osten her in westliche Richtung (zur Wasserseite) soll das Gebiet terrassenartig angelegt werden, um damit für sämtliche Grundstücke eine Sichtbeziehung zur Schlei herstellen zu können.
Dafür sind Bezugspunkte festgesetzt worden, die diese Vorgehensweise manifestieren soll.
Um eine aufgelockerte Bauweise zu erreichen, wird die offene Bauweise festgesetzt.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um damit auch eine Flexibilität der zukünftigen Bewohner zu erreichen.

Mit Ausnahme von Erschließungen und Einfriedigungen sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Fläche der Nebenanlagen dürfen 12 m² und eine Höhe von 2,75 m nicht überschreiten. Dadurch soll das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Auf dem Baugrundstück sind je Wohneinheit 2 Stellplätze zu errichten, um das Ortsbild nicht durch parkende Fahrzeuge auf den Straßen zu beeinträchtigen.

4.3 Art der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet – Sportboothafen -

Das Sonstige Sondergebiet - Sportboothafen - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb des freizeitgebundenen Sportboothafens dienen:

Zulässig sind:
1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen und Einrichtungen, die für die Verwaltung des Sportboothafens erforderlich sind,
3. Anlagen, die der Seerettung dienen
4. Sanitäre Anlagen (Servicestation) für den Sportboothafen
5. Stellplatzanlagen für den Sportboothafen
6. untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO.

Diese sind nur bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig, wenn sie im unmittelbaren baulichen Zusammenhang zum Hauptgebäude stehen.

4.4 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Gebäudehöhe im sonstigen Sondergebiet – Sportboothafen -

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO 1- Sportboothafen - können Gebäude in offener Bauweise als Einzelhaus errichtet werden. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt ein Vollgeschoss, zwingend. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,40 und Geschossflächenzahl mit 0,40 festgesetzt. Für die Ausweisung von erforderlichen Stellplätzen für den Sportboothafen kann die zulässige Grundfläche nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 / § 19 (4) BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
Zulässig ist eine Gebäudehöhe von maximal 4,00 m.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrliche Erschließung erfolgt von der Barbarastraße und Neustädter Straße. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzte Straße PS1 werden öffentliche Parkplätze mit angeschlossen. Das weitere Plangebiet wird über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht erschlossen, an deren Ende sich eine Wendemöglichkeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge geplant wird.

4.5.2 Ver- und Entsorgung

4.5.2.1 Abwasser
Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden gesammelt und dem örtlichen Schmutzwassernetz zugeführt. Abschließend werden die Schmutzwässer im Klärwerk der Stadt Kappeln behandelt.
Für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird im weiteren Planungsverlauf ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt und mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig- Flensburg abgestimmt. Die Behandlung des Oberflächenwassers erfolgt nach geltenden Vorschriften, entsprechend dem Stand der Technik. Das anfallende Oberflächenwasser wird den Einleitungsstellen an der Schlei zugeleitet.

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

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

4.5.2.4 Telekommunikation
Das Plangebiet wird in ausreichendem Umfang mit Telekommunikationsmitteln versorgt.

4.5.2.5 Abfall

Der Kreis Schleswig- Flensburg betreibt mit dem Versorgungsunternehmen Abfallwirtschaft Schleswig- Flensburg mbH die Abfallentsorgung als öffentliche Einrichtung. Es wird auf die Abfallwirtschaftssatzung (AWS) des Kreises Schleswig- Flensburg hingewiesen. Es wird insbesondere auf die Beachtung der Mullabfuhr in privaten Stichstraßen verwiesen.

4.5.2.6 Brandschutz

In der Stadt Kappeln besteht eine Freiwillige Feuerwehr. Durch Hydranten wird die Löschwasserversorgung sichergestellt.
Auf den Privatgrundstücken sind generell Zugange und Zufahrten für die Feuerwehr gemäß § 5 LBO Schleswig-Holstein zu schaffen.
Aufgrund der hohen Brandlasten ist auf den Endgrundstücken der privaten Stichstraße zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 das Wenden für Feuerwehrfahrzeuge zu jeder Zeit zu gewährleisten. Die Lage der erforderlichen Flächen gem. DIN 14090 sowie die Ausführung der Beschilderung sind mit dem Kreis Schleswig – Flensburg abzustimmen.

4.6 Grünordnung

Die zu pflanzenden Bäume in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schirm- und Begleitgrün“ werden als mittelkronige, standortgerechte Laubbäume festgesetzt.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

§ 84 LBO ermächtigt die Gemeinde zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen. Diese können auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB auch Bestandteil eines Bebauungsplanes werden.
Hiermit können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft z.B die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie die Neigung der Dächer. Außerdem können u.a. an die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen Anforderungen gestellt werden.

Die Stadt hat für die vorliegende Bebauungsplanänderung zur Art der Bedachung Regelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen, um das geplante Ziel, auf dieser Fläche ausschließlich Reetdachhäuser zu realisieren, auch verwirklichen zu können.
Weiterhin werden Festsetzungen zur Außenwandgestaltung aufgenommen, um damit ortsuntypische Materialien auszuschließen.

4.8 Immissionen

Durch windinduzierte Geräusche in der Takelage der Sportboote kann es im nahen Bereich des Sportboothafens am Tag zu geringen Überschreitungen und in der Nacht in den Bereichen im WA 2 bis WA 4 zu Überschreitungen des Richtwertes um bis zu 7 dB(A) kommen.
Aufgrund der Ortsüblichkeit der Geräusche werden diese Überschreitungen aus folgenden

Gründen für vertretbar gehalten:
- Hafenanlagen und Marinas sind entlang der Schlei häufig anzufinden, insbesondere auch gegenüber den Schlei-Terrassen und daher auch die damit verbundenen Geräusche.
- Den Betrachtungen wurde eine Windgeschwindigkeit von 11 m/s (Windstärke 6 Beaufort (10,8-13,9 m/s)) zugrunde gelegt (Übereinstimmend mit dem Gutachten des Ingenieurbüro Busch zum Gebiet Marina in Wentorf). Bei geringeren Geschwindigkeiten sinkt der Schallleistungspegel je m/s um 1,5 dB ab. Demnach wird der Orientierungswert der DIN 18005 bei Windgeschwindigkeiten von 6 m/s (Windstärke 4) eingehalten. Gemäß Windstatistik für den Standort Schönhagen/Ostsee beträgt die durchschnittliche Windgeschwindigkeit an 8 Monaten im Jahr 6 m/s, an 3 Monaten 7 m/s und in einem Monat 8 m/s (Quelle de.windfinder.com basierend auf Messwerten zwischen 03/2013 - 10/2017). Es ist daher überwiegend von einer Einhaltung der Orientierungswerte auszugehen.
- Es ist davon auszugehen, dass die Bewohner der betroffenen Häuser nicht mit offenen Fenster schlafen, wenn hohe Windgeschwindigkeiten vorherrschen.
- Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 dienen der Orientierung. Für städtebauliche Planungen (Bebauungspläne) bestehen grundsätzlich keine rechtsverbindlichen absoluten Grenzen für Lärmimmissionen. Bei Betrachtung des Bootshafens als Nebenanlage eines Verkehrsweges, können auch hilfsweise die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zugrunde gelegt werden.

Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete nachts beträgt dann 49 dB(A) und wird bei Windgeschwindigkeiten von 9 m/s eingehalten.
Darüber hinaus sind Festsetzungen zur architektonischen Selbsthilfe (Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer an der lärmabgewandten Seite) bei Einfamilienhäusern schwierig zu realisieren,
da in den Obergeschossen an allen Seiten fast ausschließlich Schlaf- und Kinderzimmer untergebracht werden. Diese Lösung kommt daher nicht in Betracht.

6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden vom Vorhabenträger übernommen, so dass der Stadt diesbezüglich keine Kosten entstehen.
Bodenordnende Maßnahmen, die über privatrechtlichen Grunderwerb hinausgehen, sind zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht notwendig.

7. Beschluss über die Begründung

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat die Begründung in der Sitzung am ……gebilligt.

Kappeln, den .....

.....
Bürgermeister