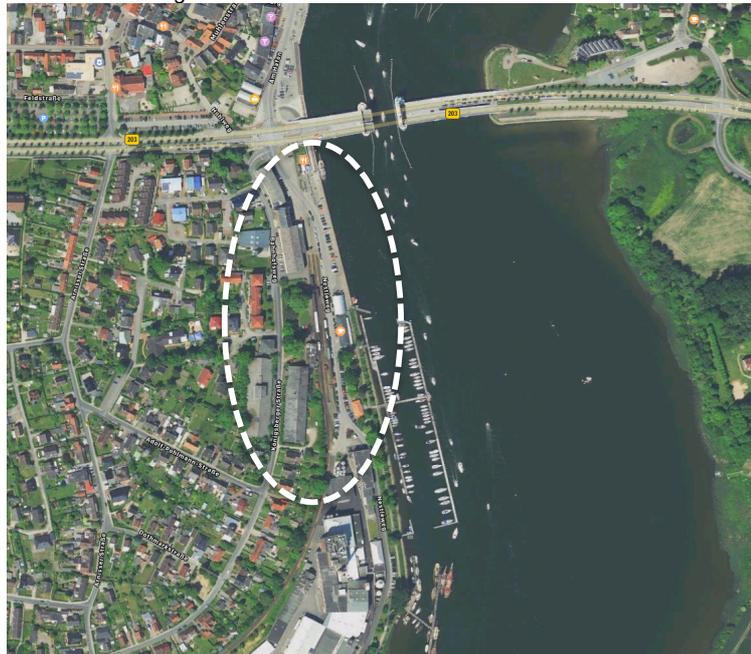


# STADT KAPPELN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 71 „SÜDHAFEN“ 1. ÄNDERUNG

für Teilbereiche im Bereich zwischen der Schleibrücke  
(B 203) und dem Werksgelände der Cremilk GmbH

Unter Verwendung eines Luftbildausschnittes von Mac-Kartendienst



Plangebiet und Umgebung

## Begründung zum Entwurf

### 2. öffentliche Auslegung

20.05.2021

## AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Hochallee 114 | 20149 Hamburg  
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Rainer Isensee  
Dipl.-Ing. Evelyn Peters



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL</b> .....	<b>1 -</b>
<b>1 Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>1 -</b>
<b>2 Planungserfordernis, Planungsvoraussetzungen,</b> .....	<b>1 -</b>
<b>3 Planungsgrundlagen</b> .....	<b>3 -</b>
3.1 Landesentwicklungsplan Regionalplan .....	3 -
3.2 Landschaftsprogramm Landschaftsrahmenplan .....	3 -
3.3 Flächennutzungsplan .....	3 -
3.4 Landschaftsplan .....	4 -
3.5 Gültiger Bebauungsplan .....	4 -
<b>4 Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>4 -</b>
<b>5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung</b> .....	<b>5 -</b>
<b>6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>5 -</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	5 -
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7 -
6.3 Bauweise .....	8 -
6.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Bäumen .....	8 -
<b>7 Begründung gestalterischer Vorschriften gem. § 84 LBO</b> .....	<b>9 -</b>
7.1 Dächer .....	9 -
<b>8 Immissionsschutz</b> .....	<b>9 -</b>
8.1 Gewerbelärm .....	10 -
8.2 Sportlärm .....	11 -
8.3 Verkehrslärm .....	11 -
<b>9 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>13 -</b>
9.1 Oberflächenentwässerung.....	13 -
9.2 Abfallbeseitigung .....	13 -
9.3 Brandschutz.....	13 -
<b>10 Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>13 -</b>
10.1 Gewässerschutzstreifen .....	13 -
10.2 Hochwassergefahren.....	14 -
<b>11 Hinweise</b> .....	<b>15 -</b>
11.1 Schutz der Bahnanlagen .....	15 -
11.2 Archäologischer Denkmalschutz .....	16 -
11.3 Bundeswasserstraßengesetz .....	16 -
11.4 Altlasten.....	17 -
<b>12 Flächenbilanz</b> .....	<b>17 -</b>
<b>TEIL II - UMWELTBELANGE</b> .....	<b>17 -</b>
<b>13 Einleitung</b> .....	<b>17 -</b>
13.1 Bestandsbeschreibung .....	17 -
13.2 Fachgesetzliche Ziele.....	18 -
13.3 Ziele aus Fachplanungen .....	21 -

<b>14</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>- 21 -</b>
14.1	Schutzgut Boden .....	- 21 -
14.2	Schutzgut Wasser .....	- 21 -
14.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	- 22 -
14.4	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	- 22 -
14.5	Schutzgut Klima und Luft.....	- 23 -
14.6	Schutzgut Landschaft.....	- 23 -
14.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	- 23 -
<b>15</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>- 23 -</b>
<b>16</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>- 24 -</b>
16.1	Gesetzliche Grundlage .....	- 24 -
16.2	Artenschutzrechtliche Beurteilung .....	- 24 -

## TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

- 1 Räumlicher Geltungsbereich** Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 befindet sich am westlichen Schleiufer zwischen der Schleibrücke (Bundesstraße 203) im Norden und dem Werksgelände der Cremilk GmbH im Süden. Nach Westen wird das Plangebiet vom Bahnhofsweg begrenzt und schließt das Grundstück Königsberger Straße Nr. 11 ein. Die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst drei Teilbereiche dieses Gebietes.
- 2 Planungserfordernis, Planungsvoraussetzungen,** Im Segelhafenbereich befindet sich das Vereinshaus des Arnisser Segelclubs sowie ein bislang städtisches Sanitärgebäude, das der Segelclub einschließlich der angrenzenden kleinen Grünanlage zwischenzeitlich erworben hat. In dem seit dem 30.10.2019 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 71 „Südhafen“ ist für diese Gebäude jeweils ein Baufeld ausgewiesen (Baufelder B und C). Innerhalb dieser Baufelder sind eingeschossige Gebäude in offener Bauweise mit einer Gebäudehöhe von maximal 5,0 m Höhe zulässig. Der Arnisser Segelclub hatte noch im Beteiligungsverfahren zum BP 71 eine Ausweitung der Baufelder sowie eine größere Gebäudehöhe von 7,75 m beantragt. Die städtischen Gremien entschieden, dass der Antrag zwar grundsätzlich befürwortet wird, aus zeitlichen Gründen jedoch gesondert im Zuge eines Änderungsverfahrens behandelt werden soll.
- Bereits am 18.12.2019 fasste die Stadtvertretung einen Aufstellungsbeschluss für eine 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 „Südhafen“ mit dem Ziel, für die im B-Plan ausgewiesenen Bahnanlagenflächen gestalterische Festsetzungen zur Aufwertung des Stadtbildes zu treffen. Befürchtet wird u.a. dass auf den Flächen für Bahnanlagen nach dem Abriss der Lagerhalle in der Königsberger Straße 8 Schiffscontainer als Materiallager aufgestellt werden könnten. Die Stadtvertretung erlies auch eine Veränderungsverbot für den Bereich der Bahnanlagen.
- Im Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 wies jedoch der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein - Landeseisenbahnverwaltung als zuständige Eisenbahnaufsichts- und genehmigungsbehörde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB darauf hin, dass die eisenbahnrechtlich gewidmeten Bahnanlagenflächen der kommunalen Planungshoheit entzogen sind und ausschließlich dem Fachplanungsvorbehalt des Allgemeinen Eisenbahngesetzes unterliegen. Die Stadt Kappeln hat somit keine planungs- oder bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten, auf die Gestaltung der Bahnanlagen Einfluss zu nehmen. Die Stadt Kappeln nimmt die

Bahnanlagen daher aus dem Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 heraus.

Die Aufwertung des Südhafens einschließlich seines städtebaulichen Umfeldes bleibt ein wichtiges städtebauliches Entwicklungsziel der Stadt Kappeln. Sie ist daher auch weiterhin bestrebt mit der Angelner Eisenbahn Gesellschaft eUG als Betreiber der Eisenbahninfrastruktur konstruktiv zusammenzuarbeiten und einvernehmliche Lösungen zu finden, sofern auf den gewidmeten Bahnflächen bauliche oder sonstige Maßnahmen geplant sind, von denen anzunehmen ist, dass sie gestalterische Auswirkungen auf das Kappeler Stadtbild haben.

Ein weiteres Planungserfordernis sieht die Stadtvertretung für das im B-Plan 71 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen Grundstück Königsberger Straße 11. Hier entsteht mit dem sogenannten „Schlei-Trio“ eine Wohnanlage mit insgesamt 33 Wohnungen. Für 2 Wohnungen wurden bereits Ausnahmeanträge für eine Nutzung als Ferienwohnung gestellt. Ferienwohnungen zählen i.d.R. bauplanungsrechtlich als kleine Beherbergungsbetriebe. Im rechtskräftigen B-Plan 71 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Über jeden Ausnahmeantrag ist gesondert zu entscheiden.

Die Stadt Kappeln möchte nun im Bebauungsplan den Anteil der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen regeln, um zu verhindern, dass sich die Eigenart des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes durch ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ändert. Insbesondere befürchtet sie aufgrund der Lage einen erhöhten Anteil von Ferienwohnungen. Ferienwohnungen entstehen jedoch bereits in großem Umfang auf der Ostseite des Bahnhofsweges mit der Hotel- und Ferienapartmentanlage am Südspeicher. Am 16.12.2020 fasste die Stadtvertretung daher einen erneuten und geänderten Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 „Südhafen“.

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geführt werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor:

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung.

Die Größe der Grundfläche liegt unterhalb der in § 13 a BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup>, die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nicht überschritten werden dürfen.

Der Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten, ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Es entfällt daher die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe gelten als bereits vor der Planung erfolgt und sind demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen.

### **3 Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan Regionalplan**

Im Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Stadt Kappeln als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft. Außerdem liegt Kappeln in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (Ziffer 3.7.2 LEP) bzw. in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (Regionalplan 2002). Die Schlei ist im LEP als Biotopverbundachse auf Landesebene und in der Kartendarstellung des Regionalplans als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt.

Das Plangebiet liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Gemäß Regionalplan verfügt die Stadt Kappeln über ein überdurchschnittliches zentralörtliches Angebot.

#### **3.2 Landschaftsprogramm Landschaftsrahmenplan**

Laut Kartenteil des Landschaftsprogramms (Karte 2: Landschaft und Erholung) liegt Kappeln in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. In der Karte 1: Böden und Gesteine / Gewässer ist die Schlei als Geotop dargestellt. Kappeln liegt laut Kartendarstellung in einem Wasserschongebiet.

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung 2018) ist der Hafenumbereich zwischen der Schleibrücke (B 203) und der gewerblichen Baufläche des Betriebsgeländes der Cremilk als Sondergebiet „Sportboothafen“ dargestellt.

Die als Bahnanlage dargestellte Fläche umfasst neben dem Lokschuppen und Gleisanlagen der Angelner Eisenbahn-Gesellschaft auch eine parkartige Grünfläche mit Großbaumbestand. Nördlich der Bahnanlage stellt der FNP ein Sondergebiet Ferienwohnung und Hotel dar. Hier entsteht unter Einbeziehung des historischen Speichergebäudes eine Ferienappartement- und Hotelanlage.

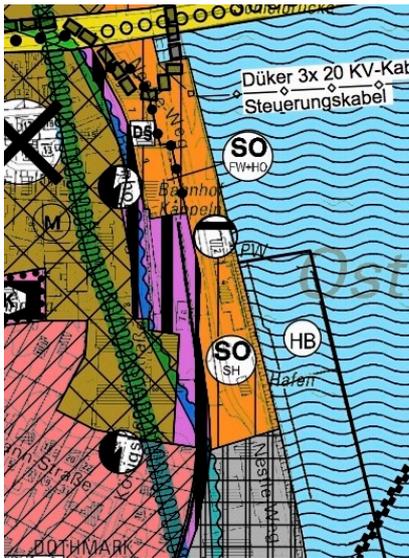


Abb. 2: Ausschnitt FNP  
Neubekanntmachung 2018

### 3.4 Landschaftsplan

Als gemischte Bauflächen sind der Bereich der leerstehenden Gewerbehallen an der Königsberger Straße sowie die nördlichen gelegenen Bereiche westlich des Bahnhofsweges verzeichnet. Hier befindet sich auch eine als Veranstaltungsort genutzte weitere ehemalige Gewerbehalle.

Südlich dieses Bereiches und westlich der Bahntrasse sind in der Neudarstellung des Flächennutzungsplans als Übernahme der 45. FNP-Änderung Wohnbauflächen entsprechend der vorhandenen Wohnbebauung dargestellt.

Die als Marina genutzten Abschnitte der Schlei sind als Hafengebiet gesondert gekennzeichnet. Westlich des Hafengebietes verläuft eine nachrichtlich dargestellte Hochwasserschutzzone sowie parallel zur Schlei ein Gewässerschutzstreifen mit einem zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung im Jahr 2000 geltenden Abstand von 100 m.

Der Landschaftsplan stellt im Bestandsplan das Plangebiet einschließlich der Grundstücke an der Königsberger Straße als ein Sondergebiet Hafen dar. Entlang der Schlei und im Bereich der vorhandenen Grünfläche südlich des ehemaligen Getreidespeichers werden Baumreihen als Bestand dargestellt. Der Entwicklungsplan sieht den Erhalt dieser Grünstrukturen vor.

### 3.5 Gültiger Bebauungsplan

Das Grundstück Königsberger Straße ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Hafengebiet an der Schlei einschließlich der Anlagen des Arnisser Segelclubs sind als sonstiges Sondergebiet „Sportboothafen“ ausgewiesen. Für die vorhandenen Gebäude sind Baufelder festgesetzt sowie eine maximale Gebäudehöhe.

## 4 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst das bislang mit einer leerstehenden Lagerhalle bebaute Grundstück Königsberger Straße 11 und im Bereich des Sportboothafens das Vereinsheim des Arnisser Segelclubs sowie ein vormals städtisches Sanitärgebäude.

Die seit langem leerstehenden Lagerhallen auf den Grundstücken Königsberger Straße 8 und 11 wurden inzwischen abgerissen. Eingeschossige Einfamilienhäuser prägen das südliche und westliche bauliche Umfeld. Nördlich des Grundstücks Königsberger Straße 11 schließen sich ein zweigeschossiges Wohngebäude sowie ein bis zu dreigeschossiges, langgestrecktes Mehrfamilienhaus mit Ausblick auf die erwähnte Grünanlage an.

Die überplanten eingeschossigen Gebäude am Sportboothafen liegen in einer kleinen baumbestandenen

Grünanlage. Auf der Schleiseite schließt sich ein von Bäumen und einem uferbegleitenden Grünstreifen gesäumter öffentlicher Fußweg an.

**5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung**

Die Nutzungsausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71 werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung unverändert übernommen. Im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet wird der Anteil der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beschränkt. In den Baufeldern B und C des sonstigen Sondergebietes „Sportboothafen“ werden die Baugrenzen erweitert und in städtebaulich angemessenen Umfang höhere Gebäude zugelassen.

**6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

**6.1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Grundstück Königsberger Straße 11 wird entsprechend dem dort geplanten Wohnbauvorhaben und der im Norden, Westen und Süden bereits vorhandenen Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die festgesetzten allgemein zulässigen Nutzungen ermöglichen ein innerstädtisches Wohnen mit wohnverträglichen Ergänzungs- und Wohnfolgenutzungen.

Betriebe und Anlagen, die hier nur untergeordnet oder gar nicht angesiedelt werden sollen, sind nur ausnahmsweise zulässig oder unzulässig.

Zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zählen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe. Durch den nahegelegenen Neubau eines Hotel- und Ferienappartementkomplexes auf dem Gelände des ehemaligen Südspeichers entsteht in diesem Bereich bereits eine große Zahl neuer Unterkünfte für Besucher und Feriengäste. Eine zu starke Konzentration tourismusbezogener Wohnungen in diesem Bereich soll vermieden werden. Der Schwerpunkt der Entwicklung des Grundstücks soll auf dem dauerhaften Wohnen liegen. Auch nichtstörende gewerbliche Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig, da das städtebauliche Umfeld bereits durch Gewerbebetriebe vorbelastet ist. Zudem besteht auf dem gegenüberliegenden Grundstück Königsberger Straße 8 weiterhin die Möglichkeit einer wohnverträglichen gewerblichen Ansiedlung. Um den Anteil der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen verbindlich zu steuern, wird deren Anzahl auf drei Nutzungseinheiten begrenzt.

Tankstellen sind gänzlich ausgeschlossen, da sie zusätzliche Verkehre erzeugen, die sich in diesem Bereich störend auf vorhandene Wohnnutzungen sowie die geplante Hotel- und Ferienwohnanlage auswirken würden. Gartenbaubetriebe haben in der Regel einen großen Flächenbedarf. Eine solche Flächeninanspruchnahme verträgt sich städtebaulich nicht mit der angestrebten Errichtung einer hochwertigen Wohnanlage mit Blickbeziehungen zur Schlei.

Die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung erfordert aufgrund der Vorbelastung durch gewerbliche Emissionen die Festsetzung einer aufschiebend bedingten Zulässigkeit gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB. Danach ist die Wohnnutzung erst zulässig, wenn die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden (s. Kap. 8 Immissionsschutz). Dazu ist die Umsetzung eines Schallminderungskonzeptes erforderlich, das im Rahmen des südöstlich gelegenen Bebauungsplans Nr. 80 „Cremilk und Umgebung“ vertraglich zwischen der Stadt Kappeln und der Cremilk vereinbart wurde. Die Umsetzung hatte laut Vertrag bis Ende 2019 zu erfolgen; vor diesem Zeitpunkt bzw. der nachgewiesenen Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist die Errichtung von Wohnungen auf dem Grundstück unzulässig. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Sonstiges Sondergebiet  
„Sportboothafen“ (SH)

Entlang des Schleiufers ist gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ festgesetzt. Diese Festsetzung folgt den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans. Auch das Vereinshaus des Arnisser Segelclubs mit angeschlossener Gastronomie sowie das Servicegebäude mit Toilettenanlagen in den Baufeldern B und C sind Bestandteil des ausgewiesenen Sondergebiets „Sportboothafen“.

Der Arnisser Segelclub hat zwischenzeitlich auch die kleine Grünfläche nördlich des Servicegebäudes erworben. Dazu gehört auch eine kleine Teilfläche an der Straße, die im B-Plan 71 noch als öffentliche Parkplatzfläche ausgewiesen ist. Die Fläche wird nun in das Sondergebiet einbezogen.

Mit der Festsetzung werden die vorhandenen maritim ausgerichteten Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen gesichert und in die Zukunft fortgeschrieben. Zu diesen zählen auch die baulichen Anlagen des Vereinshauses des Arnisser Segelclubs mit angeschlossener Gastronomie (Baufeld B) und einem Servicegebäude mit Toilettenanlagen (Baufeld C).

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksfläche, Grundflächenzahl

Im WA ermöglichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine weitgehende bauliche Ausnutzung des Grundstücks. Dies betrifft die überbaubare Fläche wie auch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung.

Im sonstigen Sondergebiet ergibt sich für die beiden südlichen Baufelder die zulässige Grundflächenzahl aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche. Damit sollen lediglich die vorhandenen Gebäude in ihrer Entwicklungsfähigkeit gesichert werden.

Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen

Im WA und im SO sind Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen zulässig. Damit entfallen Einschränkungen bei der räumlichen Anordnung der Nebenanlagen. Für die Anordnung der Hauptgebäude entsteht so ein größerer Spielraum innerhalb der festgesetzten Baufelder.

Im WA gilt die gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen einschließlich der Zufahrten und Nebenanlagen um 50 %.

Im SO ist für die Anordnung von Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen zulässigen baulichen Nutzungen eine Überschreitung der GRZ bis zu insgesamt 1,0 zulässig. Die vorhandenen baulichen Anlagen nehmen bereits jetzt fast alle Flächen in Anspruch und bilden so den Hafencharakter aus. Die getroffene Festsetzung berücksichtigt diesen Umstand und ermöglicht für die Zukunft entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten.

Anzahl der Geschosse  
Maximale Gebäudehöhen

Zur Regelung der Höhenabwicklung der zukünftigen Bebauung zur Schlei hin wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt.

Die festgesetzten Maße berücksichtigen neben der besonderen Lage an der Schlei mit gewünschten Blickmöglichkeiten aufs Wasser auch die Struktur der umgebenden Bebauung. Dabei orientiert sich das festgesetzte Höchstmaß der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet an der Höhe des nördlich gelegenen, parallel zum Bahnhofsweg ausgerichteten Wohngebäudes Bahnhofsweg 30 – 34.

Für die Gebäude in den Baufelder B und C im sonstigen Sondergebiet „Sportboothafen“ ist die Anzahl der Geschosse auf ein Vollgeschoss entsprechend dem Bestand

begrenzt. Da der Arnisser Segelclub, der die beiden Gebäude unterhält, zusätzliche Räumlichkeiten für die Vereinsarbeit benötigt, wird unter Berücksichtigung der exponierten Lage unmittelbar am Schleufer die zulässige Gebäudehöhe von bislang 5,0 m auf 7,75 m heraufgesetzt. Durch die Beschränkung der baulichen Höhenentwicklung auf die Dachgeschossebene ist sichergestellt, dass sich die Gebäude auch weiterhin in das Erscheinungsbild des Segelhafens einfügen.

#### Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen, zur Erschließung vorgesehenen Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes.

Die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche ist für das WA der Verlauf von Bahnhofsweg / Königsberger Straße und für das Sondergebiet Sportboothafen die Straße „Am Südhafen“, an der die bereits vorhandenen Gebäude liegen.

### 6.3 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise bezüglich der einzuhaltenden Grenzabstände. Die Abweichungen beziehen sich auf die maximalen Gebäudelängen der künftigen Baukörper.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Gebäudelänge auf max. 25 m beschränkt, um für die binnenwärts gelegenen Grundstücke einen gewissen Sichtbezug zur Schlei aufrecht zu erhalten.

### 6.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Bäumen

Entlang der Schlei verläuft eine öffentliche Grünanlage mit Baumallee, die auf der Höhe des Vereinshauses des Arnisser Segelclubs endet. Die Grünanlage soll mit ihrem Grünbestand auch weiterhin erhalten bleiben. Die Ausweisung der Grünanlage entlang der Schlei als sonstiges Sondergebiet Sportboothafen folgt der Darstellung des Flächennutzungsplans. Um den Bestand der Grünanlage auch aus naturschutzfachlichen Gründen zu sichern, ist diese als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzung bezieht auch eine kleine, bislang als öffentlicher Parkplatz ausgewiesene Teilfläche mit ein, die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 liegt. In einer textlichen Festsetzung ist geregelt, dass bei Abgang eines Baumes ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen ist.

Eine textliche Festsetzung benennt zudem Maßnahmen und Handlungen, die auf dieser Fläche unzulässig sind, um den dauerhaften Erhalt der Grünanlage zu gewährleisten.

**7 Begründung gestalterischer Vorschriften gem. § 84 LBO**

Aufgrund der exponierten Lage der Gebäude in den Bau-  
feldern B und C im festgesetzten sonstigen Sondergebiet  
„Sportboothafen“ werden zusätzlich gestalterische Vorga-  
ben für die Ausbildung der Dächer als örtliche Bauvor-  
schriften in die 1. Änderung des BP Nr. 71 aufgenommen.

**7.1 Dächer**

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer  
Dachneigung von 20° bis 48°. Glänzende Dacheinde-  
ckungen sind unzulässig. Diese Vorschriften orientieren  
sich am Erscheinungsbild traditioneller Dachformen in An-  
lehnung an die Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt.

**8 Immissionsschutz**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 71 „Südhafen“ soll als zent-  
rale Planungsaufgabe auf zwei seit langem nicht mehr ge-  
nutzten Grundstücken in attraktiver Lage eine bauliche  
Entwicklung ermöglicht werden. Im Rahmen des Bauleit-  
planverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die  
entwickelte Planung grundsätzlich mit den umliegenden  
schützenswerten Nutzungen verträglich ist.

Dazu wurden in einer schalltechnischen Untersuchung  
(Lairm Consult, Februar 2019) die Auswirkungen der im  
Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 geplanten  
Vorhaben dargestellt und bewertet sowie die Vorbelastun-  
gen durch die umliegenden Nutzungen erfasst. Dabei  
wurden die Belastungen aus Gewerbelärm, Sportlärm,  
Freizeitlärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt. Die  
nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen außerhalb  
des Plangeltungsbereichs befinden sich westlich des  
Plangeltungsbereichs entlang des Bahnhofswegs.

Die Aussagen des Gutachtens behalten auch für die 1.  
Änderung des BP 71 ihre volle Gültigkeit, da die geänder-  
ten Festsetzungen keine Auswirkungen auf die immissi-  
onsrechtliche Situation im Plangebiet haben. Die Aussa-  
gen und Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung  
werden daher in die 1. Änderung übernommen und sind  
nachfolgend dargestellt.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine  
Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Bei-  
blatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“,  
wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm  
unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurtei-  
lung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen  
an den Kriterien der 16.BImSchV („Verkehrslärmschutz-  
verordnung“) orientieren.

Die DIN 18005 Teil 1 verweist für die Beurteilung von ge-  
werblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass in der  
schallgutachterlichen Untersuchung die Immissionen aus  
Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt wer-  
den.

Zur Beurteilung des Freizeitlärms verweist die DIN 18005, Teil 1 auf die länderspezifischen Richtlinien. Im vorliegenden Fall wird daher die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein verwendet.

Die östlich des Plangeltungsbereichs vorhandenen Liegeplätze für Sport- und Freizeitboote werden vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume als Sportanlage betrachtet. Dementsprechend wäre die Beurteilung der Geräusche durch die Boote (Klappern der Takelage o. ä.) auf Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) erforderlich. Dies ist gemäß dem Kommentar zur 18. BImSchV nur dann gegeben, wenn zum Yachthafen eine entsprechende feste Regattastrecke vorhanden ist. Dem Kenntnisstand nach ist dies im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die Ermittlungen erfolgen daher nur in Anlehnung an die 18. BImSchV, ohne dass die Immissionsrichtwerte streng einzuhalten sind.

## 8.1 Gewerbelärm

Relevante Einwirkungen im Plangeltungsbereich durch Gewerbelärm sind durch die Cremilk GmbH, die innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 73 der Stadt Kappeln geplante Hotel- und Ferienapartmentanlage sowie durch den von der Angelner Eisenbahn Gesellschaft betriebenen Lokschuppen gegeben.

Die Cremilk GmbH hat sich im Rahmen des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 80 zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vertraglich zur Umsetzung eines Lärmsanierungskonzeptes verpflichtet. Da die Umsetzung derzeit noch nicht vollständig erfolgt ist, wird sowohl der Betrieb vor der Umsetzung der Lärmsanierung als auch der Betrieb nach erfolgter Umsetzung der Lärmsanierung beurteilt.

Im Nachtzeitraum wird ohne die Umsetzung der Lärmsanierungsmaßnahmen im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts im gesamten Bereich überschritten.

Das geplante allgemeine Wohngebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu dem großen Gewerbebetrieb Cremilk GmbH. Die Cremilk GmbH betreibt derzeit die Umsetzung des Lärmsanierungskonzeptes. Für den Zeitraum bis zur vollständigen Umsetzung der Lärmsanierungsmaßnahmen ist der Bereich des allgemeinen Wohngebietes als lärmvorgebelastet anzusehen. Für diesen Zeitraum wird der Schutzanspruch für ein Mischgebiet angesetzt, somit werden aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebietenutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Nach vollständiger Umsetzung der geplanten Lärmsanierungsmaßnahmen

wird den Anforderungen der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete entsprochen.

Da die Immissionsrichtwerte nur zur Orientierung dienen, sind diese im vorliegenden Fall als Anhaltswerte heranzuziehen. Im vorliegenden Fall von Wohn- und Geschäftshäusern im maritimen Umfeld, insbesondere mit Seeblick, sind Geräusche von Sportboothäfen bzw. Bootsliegeplätzen als ortsüblich anzusehen, so dass grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass die Möglichkeit einer Belästigung durch Takelageklappern für unwahrscheinlich zu erachten ist.

## 8.2 Sportlärm

Für die Geräuschimmissionen von den Bootsanlegestellen ist festzuhalten, dass die Beurteilungspegel im Nachtzeitraum innerhalb des Bereiches des allgemeinen Wohngebietes Beurteilungspegel fast überall oberhalb des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete nachts liegen. Jedoch werden durch die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete nachts gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

## 8.3 Verkehrslärm

Im Umfeld des Plangeltungsbereichs befinden sich Bahnanlagen der Angelter Eisenbahn Gesellschaft sowie öffentliche Parkplätze. Die Fläche westlich der Königsberger Straße (Königsberger Straße 11) soll als allgemeines Wohngebiet. Des Weiteren ist für die Fläche entlang des Schleiufer eine Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Segelboothafen“ vorgesehen. Innerhalb des Sondergebietes sind keine schutzbedürftigen Nutzungen zulässig.

Aufgrund der geringen Zunahmen ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags teilweise eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird im Bereich des allgemeinen Wohngebietes fast überall eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts im Westen des allgemeinen Wohngebietes eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts wird überwiegend eingehalten.

Aufgrund der vorstehend dargestellten, rechnerisch ermittelten Überschreitungen sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien bis zu einem Abstand von bis zu 15 m zur Straßenmitte des Bahnhofswegs innerhalb möglicher ebenerdiger Außenwohnbereiche sowie bis zu einem Abstand von bis zu 18 m zur Straßenmitte

des Bahnhofswegs innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in den Obergeschossen nur in geschlossener Gebäudeform oder auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Der Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird maßgeblich durch den Bahnhofsweg beeinflusst. Eine Lärmschutzwand zum Schutz der Obergeschosse wäre aufgrund der benötigten Höhe der Lärmschutzwand unverhältnismäßig. Um Außenwohnbereiche im Erdgeschoss frei anordnen zu können muss sichergestellt werden, dass im gesamten Bereich der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Zu diesem Zweck wäre eine Lärmschutzwand von ca. 2,5 m Höhe erforderlich. Für die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes müsste die Lärmschutzwand jedoch eine Lücke aufweisen, sodass die Minderung zumindest im Bereich der Öffnung begrenzt ist. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gibt es ausreichend Bereiche, in denen ebenerdige Außenwohnbereiche ohne Lärmschutzmaßnahmen angeordnet werden können. Eine Lärmschutzwand ist somit nicht zu empfehlen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in Ziffer 4.2 der textlichen Festsetzungen im Teil B: Text für schutzbedürftige Räume sowie für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Abweichend vom Entwurf zur 1. Änderung des Teils 2 bezüglich Abschnitt 4.4.5.7 erfolgt die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels unter Berücksichtigung der VDI 3722- 2 Abschnitt 5.6 durch Überlagerung aller jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017), der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen (Straßen-, Schienen- sowie Gewerbelärm).

Zum Schutz der Nachtruhe sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bis zu einem Abstand von 17 m zur Straßenmitte des Bahnhofswegs bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Alle Ver- und Entsorgungsanlagen (Frishwasserversorgung, Strom- und Gasversorgung, Schmutzwasserbeseitigung, Telekommunikation) sind im Plangebiet grundsätzlich vorhanden und ausreichend dimensioniert. Eine Veränderung der technischen Ver- und Entsorgung ist nicht beabsichtigt.

### **9.1 Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Flächen wird in den städtischen Regenwasserkanal abgeführt. Auf den unbefestigten Frei- und Grünflächen kann das anfallende Regenwasser versickern.

### **9.2 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Schleswig-Flensburg, der sich dazu beauftragter Entsorgungsunternehmen bedient.

### **9.3 Brandschutz**

Der aktive Brandschutz wird durch die freiwillige Feuerwehr der Stadt Kappeln sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sichergestellt. Der nächstgelegene Hydrant befindet sich 14 m südlich der Halle am Bahnhofsweg.

Die Veranstaltungshalle wurde brandschutztechnisch genehmigt.

## **10 Nachrichtliche Übernahmen**

### **10.1 Gewässerschutzstreifen**

Die Ufer der Schlei gehören zur Küstenlinie. Gemäß § 35 Absatz 2 der seit dem 24.06.2016 geltenden Fassung des Landesnaturschutzgesetzes dürfen an Küsten bauliche Anlagen in einem Abstand von mindestens 150 m landeinwärts von der Mittelwasserlinie an der Ostsee nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens. Das Bauverbot gilt laut § 65 Absatz 2 LNatSchG nicht für Vorhaben, für die in einem am 24. Juni 2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan

eine Bebauung vorgesehen ist oder dessen bisher vorgesehene Bebauung umgewidmet werden soll. Die Regelungen zum Gewässerschutzstreifen sind somit für das Gebiet nicht anzuwenden.

## 10.2 Hochwassergefahren

Das neue Landeswassergesetz (LWG) vom 13.11.2019 ist am 01.01.2020 in Kraft getreten. Mit der Änderung des Landeswassergesetzes werden die früheren Hochwasserschutzzonen durch die Darstellung von Hochwassergefahrengebieten abgelöst, die in Hochwassergefahrenkarten dargestellt sind ([www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de](http://www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de)).

Für den Bereich des Bebauungsplans wird in der Hochwassergefahrenkarte der maßgebliche Referenzwasserstand von NN + 2,60 m (Küstenhochwasser, HW200) abgebildet. In der Planzeichnung ist dieser Referenzwasserstand für das 200-jährige Hochwasser (HW200) nachrichtlich dargestellt.

Demnach befinden sich die östlich des Bahnhofsweges und der Königsberger Straße gelegenen Teilbereiche im Hochwasserrisikogebiet.

Für das Plangebiet greift die Ausnahmeregelung vom Bauverbot gemäß § 82 Abs. 2 Nr. 4 LWG, da sich das Plangebiet vor Rechtsgültigkeit des B-Planes Nr. 71 im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) befand und am 09.09.2016 ein entsprechender Anspruch auf Bebauung bestand. Das Bauverbot gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG ist hier somit nicht anwendbar.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein weist in seiner Stellungnahme darauf hin, das auch für den Fall, dass Bauverbote nicht gelten, bei der Herstellung baulicher Anlagen folgende Empfehlungen beachtet werden sollten, um dem Hochwasserrisiko Rechnung zu tragen:

- Räume mit gewerblicher Nutzung auf Höhe von mind. NHN +2,60 m (OKFF)
- Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen auf Höhe von mind. NHN + 3,10 m (OKFF)
- Besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtung gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Bauliche Anlagen müssen konstruktiv gegen Auftrieb, Wellenbelastung und Unterspülung gesichert werden.

Eine enge Abstimmung mit der unteren Küstenschutzbehörde (LKN) ist dem entsprechend erforderlich.

Die Unteren Wasserbehörde weist darauf hin, dass

grundsätzlich darauf zu achten ist, dass Schmutzwasserschächte oder auch Pumpstationen die unterhalb der Geländehöhe von 3,0 m ü.NN. liegen bzw. geplant sind, hochwassergeschützt auszubilden sind. Für wassergefährdende Stoffe wird eine Mindestlagerhöhe von NN+3,5 m vorgegeben.

## 11 Hinweise

### 11.1 Schutz der Bahnanlagen

Durch das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 71 verläuft die öffentliche Eisenbahninfrastruktur Strecke Süderbrarup - Kappeln des nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmens Angelner Eisenbahn Gesellschaft gUG. Die Bahnanlagen sollen auch weiterhin als öffentliche Eisenbahninfrastruktur betrieben und für die vorhandene Museumsbahn genutzt werden und unterliegen als eisenbahnrechtlich gewidmete Bahnanlagenflächen dem Fachplanungsvorbehalt des Allgemeinen Eisenbahngesetzes. Sie sind somit der kommunalen Planungshoheit entzogen.

Für die Flächen im Bereich der Bahnanlage der Angelner Eisenbahn Gesellschaft gUG sowie für Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen weist der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein - Landes-eisenbahnverwaltung als zuständige Eisenbahnaufsichts- und genehmigungsbehörde auf den Abschnitt 11, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 und die Beachtung folgender Aspekte hin:

- Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. Sonstige Inanspruchnahmen von Bahngelände - sofern nicht gesondert vereinbart - sind auszuschließen.
- Bahnseitengräben dürfen in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers aus dem Gleisfeld muss jederzeit sichergestellt sein.
- Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlage sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
- Es ist auszuschließen, dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen Blendungen von Eisenbahnfahrzeugen bzw. durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen auslösen oder deren Wirkung beeinträchtigen können. Sollten sich dennoch entsprechende Feststellungen

ergeben, sind die betroffenen Einrichtungen umgehend zu entfernen oder so zu ändern, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden.

- Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z. B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen etc.) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o. g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.
- Es wird zur Erhöhung der Sicherheit empfohlen, die Grundstücksflächen in Abstimmung mit der Angelner Eisenbahn Gesellschaft gUG zum Bahngrundstück so einzufrieden, dass keine Zugangsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht.

## 11.2 Archäologischer Denkmalschutz

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen: 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.

## 11.3 Bundeswasserstraßengesetz

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. 1 S. 962) 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.

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, Baustellenbeleuchtungen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

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 schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.

Über die Nutzung der in Anspruch genommenen Wasserflächen ist ein privatrechtlicher Nutzungsvertrag mit dem WSA Ostsee abzuschließen.

#### 11.4 Altlasten

Für das im Plangebiet befindliche Grundstück Königsberger Straße 11 konnte ein durch den Grundstückseigentümer beauftragtes Bodengutachterbüro nachweisen, dass keine Schadstoffeinträge im Boden vorliegen. Die Untere Bodenschutzbehörde hat nach Vorlage des Gutachtens bestätigt, dass der Altlastenverdacht damit abgearbeitet ist. Das Grundstück wird daher aus dem Altlastenkataster gelöscht.

#### 12 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	3.810 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet „Sportboothafen“	1.124 m <sup>2</sup>

### TEIL II - UMWELTBELANGE

#### 13 Einleitung

Da die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 71 nach dem Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 13.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst das bislang mit einer leerstehenden Lagerhalle bebaute Grundstück Königsberger Straße 11 und zwei eingeschossige Gebäude am Sportboothafen.

Das Grundstück Königsberger Straße 11, auf dem eine Wohnbebauung entstehen soll, wurde zwischenzeitlich

freigeräumt.

Die überplanten eingeschossigen Gebäude am Sportboothafen liegen in einer kleinen baumbestanden Grünanlage. Auf der Schleiseite schließt sich ein von Bäumen und einem uferbegleitenden Grünstreifen gesäumter öffentlicher Fußweg an.

## 13.2 Fachgesetzliche Ziele

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

#### § 1 BNatSchG:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

**§ 15 Abs. 1 BNatSchG:** "Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen."

Die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen wird dadurch erreicht, dass bereits bebaute Flächen im Innenbereich überplant und teilweise einer neuen Nutzung zugeführt werden. Eine Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen; Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient ebenfalls der Vermeidung von Beeinträchtigungen.

**§ 15 Abs. 2 BNatSchG:** "Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Planungen der 1. Änderung des Bebauungsplans 71 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

**§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG:** Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (Gesetzlicher Biotopschutz).

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden.

**§ 20 /§ 21 BNatSchG:** In diesen beiden Paragraphen ist der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.

Das Plangebiet ist nicht Teil des landesweiten Biotopverbundsystems.

**§ 34 Abs.1 BNatSchG:** "Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen." Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten sowie Ausnahmen sind in § 34 Abs. 2 bis Abs. 4 BNatSchG geregelt. Demgemäß ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines EU-Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Es sei denn, es bestehen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, und zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen an anderer Stelle sind nicht gegeben.

Die vollversiegelten Hafenflächen des Südhafens liegen in unmittelbarer Nähe des FFH-Gebiet „Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“ (FFH DE 1423-394) und des EU-Vogelschutzgebietes „Schlei“ (EGV DE 1423-491). Die geplanten baulichen Maßnahmen im Bereich des Segelhafens haben nur einen sehr begrenzten Umfang. Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen weit außerhalb des Plangeltungsbereichs führen könnten, finden nicht statt. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können ausgeschlossen werden.

**§ 44 BNatSchG** stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan Nr. 71 erfolgte in Form einer Begehung sowie als Potentialanalyse. Die Prüfung ergab, dass bei Umsetzung der festgelegten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 B NatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten eintreten. Durch die 1. Änderung des BP 71 ergibt sich keine Änderung dieses Sachverhaltes.

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

**§ 1 BBodSchG:** "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch die Inanspruchnahme innerörtlicher Flächen, die der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprechen, Rechnung getragen.

#### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

**§ 1 Abs. 1 BImSchG:** "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

**§ 50 BImSchG:** "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Ein vorliegendes Schallgutachten zeigt, dass erst nach der Umsetzung eines Lärmsanierungskonzeptes durch den benachbarten Gewerbebetrieb Cremilk GmbH die



### 14.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestand und Bewertung	Nach der FFH-Richtlinie oder durch das BNatSchG streng geschützte Tier- und Pflanzenarten kommen im Plangebiet nicht vor. Auf dem Grundstück Königsberger Straße 11 wurde die vorhandene Lagerhalle unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen abgerissen und das Grundstück geräumt. Der Verlust von Gehölzen ist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71 auszugleichen.
Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens	Die Ausweisungen der 1. Änderung des B-Plans 71 lassen nur eine geringe zusätzliche Flächenversiegelung gegenüber den bisherigen Planungen zu. Die vorhandenen Grünstrukturen bleiben erhalten. Daher sind durch die Änderungen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Bepflanzungen</li></ul>

### 14.4 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung	<p>Das Grundstück Königsberger Straße 11 ist durch Emissionen des südlich gelegenen Gewerbebetriebs Cremilk GmbH sowie durch Verkehrs- und Sportlärm betroffen. Im Westen und Norden befindet sich Wohnbebauung.</p> <p>Möglichkeiten der landschaftlichen Erholung bieten die angrenzenden Natura 2000-Gebiete und die Uferbereiche der Schlei mit dem Sportboothafen.</p>
Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens	<p>Die Entwicklung von Wohnbebauung anstelle der bisherigen gewerblichen Nutzung verbessert die Aufenthaltsqualität des Südhafenumfeldes. Die Fahrzeugverkehre und damit die Verkehrsemissionen im angrenzenden Straßennetz werden sich nach Umsetzung der geplanten Vorhaben aufgrund der Flächengröße nicht wesentlich erhöhen.</p> <p>Der Bezug der Wohnungen setzt voraus, dass der südlich gelegene Gewerbebetrieb ein vertraglich vereinbartes Schallsanierungskonzept umsetzt.</p> <p>Die in den Baufeldern B und C zulässigen baulichen Maßnahmen haben keine Auswirkungen auf die Erholungseignung der Uferbereiche.</p> <p>Die im maritimen Umfeld wirkenden Geräusche aus dem Sportboothafen werden von der Stadt Kappeln als ortstypisch angesehen und daher als zumutbar eingestuft.</p>
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Umsetzung eines Schallsanierungskonzeptes durch den südlich gelegenen Gewerbebetrieb</li><li>• Angepasste Grundrissgestaltung der Wohnungen</li></ul>

- Passive Schallschutzmaßnahmen
- Erhalt der durchgrünten Uferzone entlang der Schlei

#### 14.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung	Das Klima in Kappeln ist ozeanisch geprägt. Das Temperaturmittel liegt im Januar bei -2° C, im Juli bei +20° C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 700 mm/Jahr.
Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens	Das Planungsgebiet ist aufgrund der räumlichen Nähe großer Wasserflächen als unproblematisch bezüglich Veränderungen des Klimas bei eventuellen Flächenversiegelungen einzuschätzen.
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	Durch die Festsetzungen für die Erhaltung von Gehölzen und Bepflanzungen werden Aufheizeffekte und die Verringerung der Luftfeuchte gemindert.

#### 14.6 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung	Das Landschaftsbild ist durch die versiegelten Hafenterrassen und Bahnanlagen geprägt. Künftig wird die im Bau befindliche Hotel- und Appartementanlage um den ehemaligen Südspeicher eine prägende Wirkung entfalten. Südlich davon finden sich auch größere Bereiche mit Grünflächen aus Rasen und Baumbestand. An der Schlei bestimmt der Sportboot- und Segelhafen das eher kleinteilige Erscheinungsbild. Prägend ist hier der Baumbestand aus Kopf-Pappeln entlang des Uferweges.
Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens	Die vorgesehenen Aufstockungen der nahe der Schlei stehenden Gebäude werden nur geringfügige Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild haben.
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erhalt von Bäumen und Bepflanzungen</li><li>• Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung</li><li>• Vorgaben zur Dachgestaltung</li></ul>

#### 14.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.

#### 15 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 16 Artenschutzrechtliche Belange

### 16.1 Gesetzliche Grundlage

Der rechtliche Rahmen für die Abarbeitung der Artenschutzbelange ergibt sich aus dem BNatSchG. Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes sind in § 44 BNatSchG formuliert, der in Absatz 1 für die besonders geschützten und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffsverbote beinhaltet.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten

1. „...wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“ (Tötungsverbot).
2. „...wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert...“
3. „...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“
4. „...wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

### 16.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Der überwiegende Teil im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 liegenden Bereiche wird – mit Ausnahme des Grundstücks Königsberger Straße 11 - in seinem jetzigen Zustand erhalten. Auf dem Grundstück Königsberger Straße 11 wurde Abriss der leerstehenden Lagerhalle und die Beseitigung von Gehölzen im Zuge der Baufeldräumung entsprechend den artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 71 zwischenzeitlich umgesetzt. Der Verlust an Gehölzen ist entsprechend den Festsetzungen des B-Plan N. 71 auf einer städtischen Fläche außerhalb des Plangeltungsbereichs auszugleichen.

Neue bauliche Maßnahmen sind nur auf den überplanten und bereits jetzt weitgehend bebauten Baufeldern B und C im Bereich des Sportboothafens vorgesehen. Die Flächen in diesen Baufeldern weisen nur sehr geringe Grünanteile und damit ein nur geringes faunistisches Potential auf. Daher wird auch die zulässige Erweiterung der bestehenden Gebäude zu keinem Verlust von Le-

bensstätten führen. Die angrenzenden baumbestanden  
Grünflächen bieten genügend geeignete Lebens-  
räume für die hier potentiell häufig vorkommenden euro-  
päischen Vogelarten. Durch eine Erhaltungsfestsetzung  
wird zudem eine weitere vorhandene Rasenfläche in ih-  
rem Bestand gesichert.

Die geplanten baulichen Maßnahmen haben daher  
keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hinsichtlich  
der Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am ..... gebilligt.

Kappeln, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister