

STADT ARNIS

Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung „Sondergebiet Werft“

Zusammenfassung und Behandlung
der Stellungnahmen aus der
frühzeitigen Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Juli 2016

(Beteiligungszeitraum 14.10.-13.11.2013)

Stellungnahmen	Seite
1 Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein - Staatskanzlei - Landesplanung	2
2 Archäologisches Landesamt.....	4
3 Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein	5
4 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Technischer Umweltschutz.....	5
5 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Untere Forstbehörde	5
6 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein	6
7 Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck.....	8
8 Kreis Schleswig-Flensburg – Der Landrat – SG Regionalentwicklung	8
9 Industrie- und Handelskammer Flensburg.....	11
10 Amt Kappeln-Land	11
11 Amt Kappeln-Land	11
12 Amt Schlei-Ostsee	11
13 Stadt Kappeln	11
14 Private Person A.....	12

Verfasser:

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg
Fon 040.4232.6444
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Stepany | Dipl.-Ing. Evelyn Peters

NR	STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG
1	Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein - Staatskanzlei - Landesplanung Az: StK 326 vom 27.11.2013	
1.1	Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich vor allem aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747). Von Bedeutung ist zunächst, dass sich die Stadt Arnis gemäß LEP sowohl in einem „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ befindet als auch durch die Darstellung der Schlei als „Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und als Biotopverbundachse auf Landesebene betroffen ist. Nach der Karte des RPI V liegt das Plangebiet in einem „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ (siehe Ziffer 5.4 RPI V) und in einem „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ (siehe dazu Ziffer 5.3 RPI V). Darüber hinaus ist die Schlei als FFH-Gebiet und als Europäisches Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Ebenfalls liegt die Stadt Arnis im Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Schleiufer“. Aus den Unterlagen geht hervor, dass sich die geplanten Baumaßnahmen überwiegend in einem bereits baulich geprägten Bereich bewegen. Insofern gehe ich als Zwischenergebnis davon aus, dass sich trotz der naturschutzfachlich sensiblen Lage des Geltungsbereichs keine unlösbaren Konflikte für die Planung ergeben. Dennoch sollte der Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden im weiteren Verfahren besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies wäre in den Unterlagen dementsprechend zu dokumentieren.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wird im weiteren Verfahren fortgeführt und entsprechend dokumentiert.
1.2	In den Gemeinden, die keine Siedlungsschwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % gebaut werden. Bei Gemeinden mit einem hohen Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen (Ziffer 2.5.2 Abs. 4 LEP 2010). Die Stadt Arnis hatte am Stichtag 31.12.2009 einen Wohnungsbestand von 199 Wohneinheiten. Ohne die im Bestand evtl. vorhandenen Ferien- und Freizeitwohnungen zu berücksichtigen, liegt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bis 2025, bei maximal 20 Wohneinheiten. Für die Jahre 2010 bis 2012 weist die amtliche Statistik keine Baufertigstellungen aus. Im vergangenen Pla-	

NR	STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG
	nungszeitraum (1995 bis 2010) waren in Arnis lediglich zwei Baufertigstellungen zu verzeichnen. Der Landesentwicklungsplan legt in Ziffer 2.5.2 Abs. 6 fest, dass Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Ferienhäuser und -wohnungen dienen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis. Die dauerhafte Gewährleistung der touristisch-gewerblichen Nutzung soll gemäß Ziffer 3.7.3 Abs. 4 LEP durch Nutzungs- und Betreiberkonzepte erfolgen. Vor dem Hintergrund dieser Regelungen ergibt sich folgende Beurteilung: • Gemäß Begründung sind im Plangebiet 26 neue (Dauer-)wohneinheiten vorgesehen (2 im Gebäude 1, 15 im Gebäude 2 sowie 9 WE im Gebäude 3). Damit wird der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bis 2025 durch die vorliegende Planung überschritten. • Angesichts der Umstände, dass es sich zum einen um eine städtebaulich zu begrüßende Maßnahme der Innenentwicklung auf einer möglichen zukünftigen gewerblichen Konversionsfläche handelt und zum anderen die Stadt Arnis nicht über räumliche Entwicklungsmöglichkeiten verfügt (vgl. geringe Anzahl der Baufertigstellungen) wird die Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens (Ziel der Raumordnung) der Planung ausnahmsweise nicht entgegengehalten.	Kenntnisnahme
1.3	Im weiteren Verfahren sind aus landesplanerischer Sicht dennoch folgende Aspekte zu beachten: • Die genaue Anzahl der Wohneinheiten (getrennt in Dauer- und Ferienwohnen) ist im weiteren Verfahren abschließend zu regeln. Hierfür bieten sich gebäudebezogene Festsetzungen an. Sofern der Durchführungsvertrag ergänzende Regelungen zu der Anzahl der Wohneinheiten vorsieht, ist ein Entwurf des Durchführungsvertrags mit einzureichen. Auf die Rechtsmöglichkeit der Verlagerung von Regelungen in den Durchführungsvertrag (Textziffer 1.2 auf Grundlage des § 12 Abs. 3a BauGB) sollte verzichtet werden.	Berücksichtigung Die genaue Anzahl der Wohneinheiten, getrennt in Dauer- und Ferienwohnen wird in der Begründung ergänzt. Eine Sicherung der Umsetzung erfolgt im Durchführungsvertrag.
1.4	• Die touristisch-gewerbliche Nutzung der Ferienwohnungen ist dauerhaft auf geeignete Weise zu sichern. Dies ist in den Unterlagen zu dokumentieren.	Berücksichtigung Die touristisch-gewerbliche Nutzung wird durch die Zulässigkeit der Nutzungen in den textlichen Festsetzungen geregelt. Eine darüber hinaus gehende Sicherung erfolgt durch geeignete Instrumente im Durchführungsvertrag.
1.5	Darüber hinaus weise ich ergänzend auf folgende Aspekte hin: • Die Sortimente und die Größenordnungen der	Berücksichtigung. Für die genannten Einzelhandelsbetriebe wird eine Liste der zulässigen Sortimente festgesetzt.

NR	STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG
	unter Textziffer 1.1 (4. Spiegelpunkt) aufgeführten Einzelhandelsbetriebe sind im Bebauungsplan durch Festsetzungen zu regeln.	
1.6	Aufgrund der Nachbarschaft des Geltungsbezirks zu bestehenden Werftbetrieben sind Aussagen zu möglichen Lärmbelastungen zu ergänzen.	Berücksichtigung Im Rahmen der BP-Aufstellung wird ein Lärmgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in den BP einfließen.
1.7	Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Gesichtspunkte, die sich nach dem Baugesetzbuch im weiteren Planverfahren ergeben, bitte ich rechtzeitig mit der höheren Verwaltungsbehörde zu klären. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	Kenntnisnahme.
1.8	Aus Sicht des Innenministeriums, Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht werden ergänzend folgende Hinweise / Anmerkungen gegeben: Hinsichtlich der Wiederaufnahme der ursprünglichen Kubaturen der vormaligen Werftnutzung sollte geprüft werden, inwieweit sich der geplante Umbau der zentral gelegenen großen Werfthalle ggf. negativ auf die Stadtsilhouette auswirkt, zumal der Baukörper mit einer Gesamthöhe von ca. 21 m die vorhandenen Baustrukturen der Stadt deutlich überragt. Der ins Auge gefasste Umbau der Obergeschosse in einzelne Wohneinheiten wird die eher ruhige Gesamterscheinung des alten Funktionsbaus deutlich verändern.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Wirkung der Planung auf das Stadtbild wird untersucht und bei den weiteren Überlegungen berücksichtigt.
2	Archäologisches Landesamt Az: Arnis - SF vom 24.10.2013	
2.1	Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken. 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. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	Kenntnisnahme

NR	STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG
3	Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein 04.11.2013	
3.1	Folgende denkmalpflegerische Belange sind berührt: Im Planungsgebiet liegen die nach § 1 Abs. 2 DSchG eingestuften einfachen Kulturdenkmale Lange Str. 3, Lange Str. 4 mit Hinterhaus, Lange Str. 5 mit Hinterhaus und Lange Str. 6. Unter Punkt 8 der Begründung "Denkmalschutz" auf S.10 sollten die genauen Bezeichnungen aufgenommen werden.	Berücksichtigung. In der Begründung wird die genaue Bezeichnung der einfachen Kulturdenkmale ergänzt.
3.2	Folgende Bedenken werden geltend gemacht: In der Begründung auf S. 5 wird auf die Kulturdenkmale hingewiesen mit der Bemerkung, "die historischen Fassaden der Gebäude" seien instandzusetzen. Die Gebäude sind aber insgesamt mit ihren jeweiligen Nebengebäuden (Nr. 4 und 5) als einfache Kulturdenkmale eingestuft und sollten auch als solche insgesamt behandelt werden. Es wird daher empfohlen, die Worte "die historischen Fassaden der Gebäude" zu streichen. Mit der Ansprache der Gebäude insgesamt (bzw. auch der Hintergebäude) wird so möglichen Investoren bzw. Eigentümern die Möglichkeit steuerlicher Abschreibungen für die Instandsetzung der gesamten Gebäude verdeutlicht.	Berücksichtigung. Die Begründung wird entsprechend angepasst.
4	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Technischer Umweltschutz Az: 7815 - Blp2013/602 vom 21.10.2013	
4.1	Gegen die Durchführung der geplanten Maßnahmen bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes von hier aus keine Bedenken.	Kenntnisnahme
4.2	Es wird folgender Hinweis mitgeteilt: In südwestlicher Richtung zum geplanten Vorhaben befindet sich eine bestehende genehmigungsbedürftige Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (Schiffswerft). Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist die Immissionssituation durch ein schalltechnisches Gutachten zu beurteilen.	Berücksichtigung Im Rahmen der BP-Aufstellung wird ein Lärmgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in den BP einfließen.
5	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Untere Forstbehörde Az: 7414.22 vom 16.10.2013	
5.1	Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Waldflächen im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG nicht berührt. Von der unteren Forstbehörde wahrzunehmende öffentliche Belange der Forstwirtschaft sind somit nicht betroffen.	Kenntnisnahme.

NR	STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG
6	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein Az: 4017/5260.4-59/002 vom 08.11.2013	
6.1	Bauverbote gem. § 80 Landeswassergesetz (LWG) bestehen nicht, da hier kein Landes-schutzdeich existiert.	Kenntnisnahme.
6.2	Da der Geltungsbereich des B-Planes in keinem räumlichen oder substantiellen Zusammenhang mit Küstenschutzanlagen oder mit den Küstenfor-men Steilufer, Düne, Strand oder Strandwall steht, trifft das Nutzungsverbot auf Küstenschutzanlagen (...) gemäß § 78 LWG nicht zu.	Kenntnisnahme.
6.3	Gemäß § 77 LWG besteht die Regelung, dass die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Ände-rung von Küstenschutzanlagen wie Lahnungen, Buhnen, Mauern, Deckwerken, Sielen, Schleusen oder Dämmen und sonstigen Anlagen an der Küs-te wie Brücken, Treppen, Stege, Pfahlwerke, Zäu-ne, Rohr- und Kabelleitungen oder Wege geneh-migungspflichtig sind. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn u.a. von Anlagen eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen verhütet oder ausgeglichen werden kann. Genehmigungs-pflichten anderer Rechtsvorschriften bleiben unbe-rührt.	Kenntnisnahme.
6.4	Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küsten-schutz müssen auch künftig anstehende Küsten-schutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhal-tung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein. Soweit in dem geplanten B-Plan Einschränkungen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen.	Kenntnisnahme.
6.5	Ich weise daraufhin, dass das Plangebiet gänzlich im hochwassergefährdeten Bereich liegt und eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser für den räumlichen Geltungs-bereich besteht.	Kenntnisnahme.
6.6	Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Manage-ment von Hochwasserrisiken“ - Hochwasserrichtlinie - 2007/60/EG werden alle Bereiche unter NN +3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen werden. Die Niederungsbereiche unter NN + 3,00 m im überplanten Bereich sind, soweit dies aus den mir vorliegenden Karten ersichtlich ist, für die Auswei-	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Unter Hinweise wird ergänzt, dass sich die Berei-che des Plangebiets unter + 3,00 NHN im Hoch-wasserrisikobereich befinden.

NR	STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG
	sung als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen. Entsprechende Darstellungen sollten im B-Plan übernommen werden.	
6.7	Empfehlungen Ich empfehle der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten sowie die Fußbodenhöhen im Erdgeschoss für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf NN + 3,50 m zu legen. In dem Sinne sollte auch die Nutzung eines Kellers, soweit unterhalb von NN + 3,50 m liegend, minimiert oder ganz ausgeschlossen werden.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Unter Hinweise wird die Empfehlung aufgenommen, der Hochwassergefährdung durch geeignete Maßnahmen Rechnung zu tragen.
6.8	Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Stadt Arnis und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.	Kenntnisnahme. Die Sicherstellung der Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die Aspekte werden bei der Vorhabenplanung berücksichtigt.
6.9	Bei Unterschreitung der Höhe von NN + 3,50 m schlage ich im Weiteren beispielhaft folgende Festsetzungen vor: • Entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc. • Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoff, Chemikalien, Fäkalien, etc.) • Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung • Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen • Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen • Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern • Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcken, etc.) • Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc. • Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN + 3,00 m. • Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NN + 3,00 m • Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NN + 3,00 m.	Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung. Soweit Festsetzungen zu den genannten Aspekten möglich und gewollt sind, werden diese getroffen. Alle weiteren Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

NR	STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG
6.10	Hinweise Vorsorglich weise ich darauf hin, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz ersetzt. Ich bitte mich entsprechend zu beteiligen.	Berücksichtigung Die weitere Beteiligung wird zugesagt.
6.11	Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserereignissen besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.	Kenntnisnahme.
7	Wasser- und Schifffartsamt Lübeck Az: 3111SB3-213.2/10 vom 11.11.2013	
7.1	In Bezug auf den Bebauungsplan Nr.1, 2 Änderung „Sondergebiet Wohnen auf der Werft“ sind im Teil B: Text, unter III, lfd.-Nr. 5 die strom- und schifffahrtspolizeilichen Grundsätze gem. § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) aufgenommen worden.	Kenntnisnahme.
7.2	Des Weiteren sind folgende Belange bei Ihrer Bebauungsplanung zu berücksichtigen: Neben dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1, 2. Änderung liegt eine genehmigte Steganlage, darauf befindlich das Restaurant „Zur Schleiperle“ mit div. Liegeplätzen (siehe Anlage: Auszug aus der digitalen Bundeswasserstraßenkarte ssG 100, NV 362). Durch die vorgelegten Planungen wird die Nutzung dieser Steganlage möglicherweise beeinträchtigt.	Kenntnisnahme. Die durch die vorgesehene Nutzungsänderung möglicherweise auftretenden Auswirkungen auf die Umgebung werden im Rahmen der Bauleitplanung untersucht und in die Planung eingestellt. Die Planungen sind so angelegt, dass eine Beeinträchtigung des Restaurants „Zur Schleiperle“ bzw. dessen Steganlage nicht zu besorgen ist.
7.3	Die gelbe Planungslinie, die den Bereich „Steganlagen“ - hier Kennzeichnung der Flächen mit besonderem Nutzungszweck gemäß § 9 (1) BauGB - ist auf die Nutzungsgrenze aus dem noch aktuellen Nutzungsvertrag-Nr. 295 zurück zusetzen.	Berücksichtigung. Die Fläche für die Steganlage wird überprüft und entsprechend zurückgesetzt.
8	Kreis Schleswig-Flensburg – Der Landrat – SG Regionalentwicklung Az: 3-665-01/ 003 2 VBB 1 vom 07.11.2013	
8.1	Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ergehen folgende Hinweise:	Berücksichtigung

NR	STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG
	1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss als Grundsatz eine den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW entsprechende Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden. 2. Zur Rettung von Menschen und Tieren im Brandfall sowie zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten müssen die notwendigen Flächen und Zufahrten für den Einsatz der Feuerwehr vorhanden sein. (§ 5 LBO i.V.m. den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Anl. E der Liste der Technischen Baubestimmungen) 3. Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der örtlich zuständigen Feuerwehr darf zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges die Zahl der Vollgeschosse nicht mehr als zwei Vollgeschosse betragen. Die Oberkante der Brüstung zum Anleiten an bestimmten Fenstern oder Stellen muss weniger als 8 m über Gelände sein. Andernfalls sind die Rettungswege baulich sicherzustellen. (§ 34 LBO)	
8.2	Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Aufgrund des langjährigen Betriebs als Werft und dem damit verbundenen Einsatz von umweltgefährdenden Stoffen besteht die Gefahr von schädlichen Bodenverunreinigungen. Aus Sicht der unteren Abfallentsorgungs- und Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Auflagen beachtet werden: 1. Im Rahmen des Bauleitverfahrens ist der Altlastenverdacht abzuclarbeiten. Durch einen nach § 18 BBodSchG anerkannten Sachverständigen ist eine historische Recherche und anschließend eine orientierende Untersuchung der altlastenrelevanten Bereiche durchzuführen. 2. Nach Abschluss des Bauleitverfahrens müssen evtl. sanierungswürdige Bereiche feststehen. Evtl. Bodensanierungen sind vor Einholung von Baugenehmigungen oder Nutzungsänderungen abzuschließen. 3. Die unter 1. und 2. genannten Maßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen (Kreis Schleswig-Flensburg, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, Frau Jäger, Tel. 04621.87577, email: anette.jaeger@schleswig-flensburg.de).	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die genannte Untersuchung wird durchgeführt; die Ergebnisse werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Berücksichtigung
8.3	Die untere Naturschutzbehörde weist auf folgende Punkte hin: Bei den Wasserflächen mit dem besonderen Nutzungszweck „Steganlagen“ muss davon ausgegangen werden, dass es mit der Planung beabsichtigt ist, Boots Liegeplätze gem. § 36 LNatSchG (max. 19 Liegeplätze) auszuweisen, die durch die	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Fläche für Steganlagen wird unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsvertrags differenziert festgesetzt. Art und Anzahl der vorgesehen Liegeplätze werden dargelegt; die Errichtung eines Sportboothafens ist nicht vorgesehen.

NR	STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG
	UNB genehmigt werden sollen (vgl. Ziff. 3.4 des Teiles II - Umweltbericht - der Begründung zum Vorentwurf). Ob allerdings angesichts der nicht dargestellten Steganlagen sowie der nicht genannten Anzahl der Liegeplätze und der Größe der diesem Zwecke gewidmeten Wasserfläche (vgl. Ziff. 5.1 Teil I der Begründung zum Vorentwurf) ggf. die Errichtung eines Sportboothafens (ab 20 Sportboote) erfolgen soll, dessen Genehmigung sich nach § 140 a Landeswassergesetz richtet und dabei die Erfordernisse der Sportboothafenverordnung 2010 zu beachten wären, sollte erläutert werden.	
8.4	Bezüglich der Artenschutzbestimmungen aufgrund § 44 BNatSchG ist in einem Fachbeitrag Artenschutz zu untersuchen, ob konkrete Gefährdungen für gebäudebewohnende Fledermäuse oder Gebäudebrüter durch den Abriss von Bausubstanz gegeben sind.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Fachbeitrag Artenschutz wird erarbeitet und findet Berücksichtigung bei den weiteren Planungen.
8.5	Aus planerischer Sicht werden folgende Hinweise gegeben: In der Legende ist die Signatur für das Sondergebiet zu ergänzen.	Nichtberücksichtigung. Es ist kein Sondergebiet vorgesehen.
8.6	Die textl. Festsetzung 1.1 ist sinnvoller in Teilbereiche zu untergliedern.	Berücksichtigung Im weiteren Planungsverlauf werden die zulässigen Nutzungen detailliert; dabei erfolgt auch eine weitergehende Untergliederung in Teilbereiche.
8.7	Wo sollen die „Nebeneinrichtungen“ unter Punkt 1.3 verortet werden, an Land oder auf dem Steg?	Die Nebeneinrichtungen sind auf den Stegen zu verorten. Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 wird entsprechend formuliert.
8.8	Die Festsetzung der Gebäudehöhe sollte auf NN bezogen werden, da davon auszugehen ist, dass sich der angegebene Bezugspunkt auf Grund der Klimaveränderung durchaus ändern kann.	Berücksichtigung Alle Höhenbezüge werden auf NHN bezogen (NN ist seit einigen Jahren nicht mehr gültig).
8.9	Der Hinweis im Absatz 3 der Ziffer 2.2 der Begründung ist in die Verfahrensvermerke umzusetzen.	Berücksichtigung
8.10	Unter Punkt 4 ist zu unterscheiden zwischen Ferienwohnungen und Wohneinheiten.	Berücksichtigung. Im weiteren Planungsverlauf werden die zulässigen Nutzungen detailliert; dabei werden auch die genaue Anzahl der Wohneinheiten, getrennt in Dauer- und Ferienwohnungen festgelegt, erläutert und durch entsprechende Instrumente außerhalb des BP gesichert.
8.11	Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist rechtzeitig die abschließende Nutzung festzulegen. Ein „ggf“ bzw. „oder“ wie in der Begründung unter Punkt 4 schließen sich dann aus.	Berücksichtigung.

NR	STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG
8.12	• Der Hinweis auf „vollständigen Rückbau“ muss sich entsprechend in der Planzeichnung wiederfinden.	Berücksichtigung. Gebäude, für die ein vollständiger Rückbau vorgesehen ist, werden entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.
8.13	• Der Hinweis der Naturschutzbehörde zu den Steganlagen wird ergänzt mit der Erforderlichkeit von „Anschlussflächen“ an Land.	Die erforderlichen Anschlussflächen an Land werden analog zur 1. Änderung des BP 1 durch Festsetzung entsprechender Baufelder gesichert.
8.14	• Die Unbedenklichkeit der verringerten Lärmmentwicklung ist nachzuweisen.	Im Rahmen der BP-Aufstellung wird ein Lärmgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in den BP einfließen.
8.15	• Die unter Punkt 5.3 angesprochenen Nebenanlagen und Parkplätze sind durch Festsetzungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zu gewährleisten.	Es werden entsprechende Aussagen zu Nebenanlagen und Parkplätzen gemacht.
8.16	• Die unter Punkt 8 erwähnten Kulturdenkmale sind nach §1 DSchG eingestuft.	Kenntnisnahme. Die zuständigen Fachbehörden sind am Verfahren beteiligt und deren Belange werden entsprechend berücksichtigt.
8.17	Von den anderen Fachdiensten des Kreises Schleswig-Flensburg werden keine Hinweise gegeben.	Kenntnisnahme
9	Industrie- und Handelskammer Flensburg 10.10.2013	Kenntnisnahme.
9.1	Keine Bedenken	
10	Amt Kappeln-Land Auszug Niederschrift GV Oersberg am 11.12.2013	Kenntnisnahme.
10.1	weder Bedenken noch Anregungen	
11	Amt Kappeln-Land Auszug Niederschrift GV Rabenkirchen- Faulück am 09.12.2013	Kenntnisnahme.
11.1	weder Bedenken noch Anregungen	
12	Amt Schlei-Ostsee Az: 621.13-JB-245243 vom 28.10.2013	Kenntnisnahme.
12.1	Die Gemeinde Winnemark hat keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	
13	Stadt Kappeln Az: 2013/184 vom 04.11.2013	Kenntnisnahme.
13.1	weder Bedenken noch Anregungen	

NR	STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG
14	Private Person A 07.11.2013 14.1 Im Bebauungsplan Nr. 1 von 1997 wurden die Gartenflächen der Grundstücke Haus Nr. 87-97 (die außerhalb der Fläche des Bauplans liegen) zur erforderlichen Ausgleichsfläche für die nahezu vollständige Überbauung der Werften erklärt. Da nun mit einer neuen Planung eine Wohnnutzung hergestellt werden soll und die Herstellung von eigenen Grünflächen möglich ist, gibt es keinen Grund mehr, die seinerzeit beschlossene „Enteignung der Eigentümer durch Nutzungseinschränkung“ aufrecht zu erhalten. 14.2 Die vorgesehene Versiegelung von 80% der Grundstücksfläche überschreitet das zulässige Maß und kann allenfalls in Großstädten akzeptiert werden. Wenn die Ausgleichsflächen in Arnis nicht mehr zur Verfügung stehen sollten, ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, mit der großflächigen Überdeckung mit der vorhandenen Betonplatte, mangels Ausgleichfläche nicht realisierbar. Die Alternativlösung, mit unversiegelten Flächen auf dem Grundstück in angemessener Größe, fehlt bisher. 14.3 Die Maße, der baulichen Nutzung der Grundstücke, sind nicht angegeben. Sie sollten aber die gesetzlich vorgegebenen Maße GFZ/GRZ für die dörfliche Situation von Arnis nicht überschreiten.	Kenntnisnahme. Es bestehen keine solchen Regelungen im BP 1. Nichtberücksichtigung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Arnis und ist bereits großflächig versiegelt. Der Eingriff und Ausgleich werden bei der Planung berücksichtigt, im Vorentwurf des Umweltberichts ist bereits genannt, dass die Planungen voraussichtlich nicht zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaft führen, da das Plangebiet bereits vollständig versiegelt ist. Diese Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens weiter konkretisiert. Die vorhandene Oberflächenversiegelung muss sogar aufgrund darunter evtl. vorhandener Bodenverunreinigungen dauerhaft erhalten bleiben. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wird die zulässige überbaubare Grundstücksfläche entsprechend des B-Plans Nr. 1 festgesetzt. Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnen und Tourismus“ sollen Grundflächenzahlen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation festgelegt werden. Die in der BauNVO genannten Maße werden dabei berücksichtigt.