

BEGRÜNDUNG

ZUR

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 65

DER STADT KAPPELN

„PORT OLPENITZ“

betreffend den Ferienpark sowie die nördlich angrenzenden Ferien-
wohn- und Geschäftshäuser im südwestlichen Bereich vom Ostsee-
Resort Olpenitz

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TÖB'S (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	AUSGANGSSITUATION1
1.1	Lage des Plangebietes.....1
1.2	Rechtliche Bindungen1
2	ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG.....2
3	PLANUNG4
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....4
3.2	Infrastruktur.....6
3.2.1	Autoverkehr6
3.3	Ver- und Entsorgung6
3.4	Immissionsschutz.....7
3.5	Altlasten12
3.6	Hochwasserschutz13
3.7	Küstenschutz14
3.8	Umweltbericht15
3.9	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft.....17
4	FLÄCHENVERTEILUNG21
5	HINWEISE21
6	UMWELTBERICHT (mit gesondertem Inhaltsverzeichnis und eigener Seitennummerierung)23

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 'Port Olpenitz'
der Stadt Kappeln von der LAIRM CONSULT GmbH aus Bargteheide vom 19.05.2016

B E G R Ü N D U N G

zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 der Stadt Kappeln, Kreis Schleswig-Flensburg "Port Olpenitz"

betreffend den Ferienpark sowie die nördlich angrenzenden Ferienwohn- und Geschäftshäuser im südwestlichen Bereich vom OstseeResort Olpenitz

1 AUSGANGSSITUATION

Der Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Kappeln ist am 09.11.2009 wirksam geworden. Es wurden bisher sechs Änderungen ins Verfahren gesetzt.

In der Sitzung am 16.03.2016 beschloss die Stadtvertretung der Stadt Kappeln die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65.

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 befindet sich im Südosten des OstseeResortes Olpenitz und wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Flurstücke 341, 311 und 312, Flur 3, Gemarkung Olpenitz (Wasserfläche und Ferienhausgebiet auf der Halbinsel)

Im Osten: Flurstück 310, Flur 3, Gemarkung Olpenitz (Ferienhausgebiet an der Seepromenade)

Im Süden: Flurstücke 3/1, 7/12 und 7/44, Flur 3, Gemarkung Olpenitz sowie Flurstück 20/4, Flur 2, Gemarkung Olpenitzdorf (landwirtschaftliche Flächen)

Im Westen: Flurstücke 360 und 360, Flur 3, Gemarkung Olpenitz (landseitige Marina und Ferienhausgebiet)

Der Geltungsbereich dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 umfasst das Flurstück 86 und Teile des Flurstückes 87 der Flur 2 Gemarkung Olpenitzdorf sowie das Flurstück 7/34 und Teile der Flurstücke 360, 330, 310 und 311 der Flur 3, Gemarkung Olpenitz mit einer Gesamtfläche von ca. 25,45 ha.

Im Südosten des Plangebietes ist ein kleiner Teil des im Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 enthaltenen Flurstückes 3/1 (Südseite des Regionaldeiches) nicht Bestandteil dieser 7. Änderung, da dieses Flurstück sich nicht im Eigentum der Helma Ferienimmobilien GmbH befindet.

1.2 Rechtliche Bindungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinde eine so genannte 'Anpassungspflicht' an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der kommunalen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Das Plangebiet im Ortsteil Olpenitz der Stadt Kappeln liegt gem. des **Landesentwicklungsplanes** (LEP 2010) in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Weiterhin findet sich großflächig die Darstellung als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft (Schlei und Ostsee) sowie der Naturpark Schlei als nachrichtliche Darstellung.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum V - Neufassung 2002 - (Kreise Schleswig-Flensburg und Nordfriesland) stellt das Plangebiet noch als Sondergebiet Bund dar. Der Bereich des Außenhafens ist als Wasserfläche bzw. als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt.

In den Darstellungen des **Landschaftsrahmenplans** (LRP) für den Planungsraum V (2002) finden sich in der Karte 1 nördlich des Plangebietes die Darstellungen als FFH- und Vogelschutzgebiet, als Ostseeschutzgebiet und teilweise als Gebiet, dass die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet erfüllt. Der Bereich östlich des Plangebietes ist als europäisches Vogelschutzgebiet gekennzeichnet. Südlich des Plangebietes ist ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Verbundsystem) dargestellt.

Karte 2 des Landschaftsrahmenplanes stellt das Plangebiet als Sondergebiet Bund dar. Angrenzend an das Plangebiet finden sich die Darstellungen als Landschaftsschutzgebiet und als Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Im Nordwesten grenzt das Geotop 'Schlei' an das Plangebiet an. Für einen Bereich der im Südwesten an das Plangebiet grenzt, ist die Darstellung als struktureicher Kulturlandschaftsausschnitt in der Karte 2 enthalten.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Kappeln sind die Grundstrukturen des Bebauungsplanes Nr. 65 als Darstellungen enthalten. Durch die nun vorgesehenen Planungen ergeben sich nur geringfügige Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aus der Sicht der Stadt Kappeln bleibt das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt. Die nun vorgesehenen Planungsinhalte stellen im Wesentlichen nur geringfügige Verschiebungen der bereits vorgesehenen Nutzungen dar. Die Stadt Kappeln wird den Flächennutzungsplan im Rahmen noch folgender Änderungen des Bebauungsplanes 65 entsprechend anpassen.

Der bisher gültige **Landschaftsplan** der Stadt Kappeln (1998) macht für den Bereich des ehemaligen Marinestützpunktes aufgrund des Status als bundeseigene Liegenschaft keine näheren Angaben. Lediglich im Bereich eines schmalen Küstenstreifens am Schleihaff und im nördlichen Gebiet der Halbinsel Olpenitz werden die Durchführung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die extensive Grünlandnutzung der Flächen angeregt. Der Bereich des Weidenfelder Strands wird als Eignungsfläche für den Biotopverbund vorgeschlagen.

Die Schlei und Teile der Ostsee sind Bestandteil des **europäischen Netzes „Natura 2000“**. Sie sind als FFH-Gebiet 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“ sowie als EU Vogelschutzgebiet 1423-491 „Schlei“ ausgewiesen worden. Der Bereich des ehemaligen Sondergebietes Bund ist aus den jeweiligen Flächendarstellungen ausgenommen.

2 ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes wird notwendig, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die in dem ca. 25,45 ha großen Plangebiet vorgesehenen Änderungen des Gesamtkonzeptes zu schaffen. Hierbei sind folgende Planungen vorgesehen:

Der derzeitige Bebauungsplan sieht im Planbereich der 7. Änderung eine Flusslandschaft mit einer begleitenden dreigeschossigen Ferienhausbebauung vor. Am westlichen Rand ragt ein

Teil des ehemals geplanten Multifunktionshügels (SO 2.4) in das Plangebiet der 7. Änderung hinein. Die wesentlichen Bereiche dieses Multifunktionshügels wurden bereits im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes einer neuen Nutzung zugeführt. Die verbliebenen Flächen werden nun im Rahmen dieser 7. Änderung dem angrenzenden Ferienpark zugeordnet.

Die Stadt Kappeln und die Helma Ferienimmobilien GmbH halten die Flußlandschaft in der ursprünglich geplanten Form für technisch und wirtschaftlich nicht realisierbar und auch unter praktischen Erwägungen nicht für zielführend. Die angestrebten Wasserstände ließen sich nur mit hohem technischen Aufwand erreichen und voraussichtlich in den Sommermonaten (also der Hauptferienzeit) aufgrund von Wassermangel gar nicht darstellen. Es käme zu einer teilweisen Austrocknung der Gewässer und ggf. zu einer großen Insektenpopulation (Mücken), was sehr störend für die Feriengäste sein könnte. Gemäß des neuen Planungskonzeptes ist nun eine klassische offene Bebauung mit freistehenden ein- bis zweigeschossigen Ferienhäusern und eigenem Rezeptionsgebäude vorgesehen. In drei Bauabschnitten sollen ca. 270 Ferienhäuser errichtet werden. Es sind vier unterschiedliche Haustypen (2-, 4-, 6- und 8-Bett-Einheiten) vorgesehen, die das Angebot des Gesamtresorts hinsichtlich unterschiedlicher Zielgruppen abrunden. Das Angebot des Ferienparkes richtet sich insbesondere an preisbewusste Feriengäste und bietet Unterkünfte für Paare, kleine und große Familien und auch Gruppenreisende. Für den Betrieb des Ferienparkes konnte die Helma Ferienimmobilien GmbH mit der Firma Novasol einen großen, international tätigen Betreiber von Ferienparks gewinnen.

Die Ausstattung und Funktionsweise der Ferienhäuser orientieren sich dabei stets an einer touristischen Nutzung und werden ein einheitliches Ferienresort darstellen. Die einzelnen Ferienhauseigentümer dürfen ihre Häuser hier nicht selbst nutzen. Die Ferienhäuser können ausschließlich an touristische Gäste vermietet werden. Im nördlichen Teil des B-Planes Nr. 65 ist planungsrechtlich auch eine Selbstnutzung erlaubt. Diese darf jedoch nicht mehr als 20% der Gesamtbettenkapazität im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes betragen. Über entsprechende Kaufverträge inkl. der Bezugsurkunde wird die Helma Ferienimmobilien GmbH dafür sorgen, dass diese Grenze im gesamten Areal eingehalten wird. Die Bezugsurkunde ist als Anlage zum notariellen Kaufvertrag bei den jeweiligen Ferienhäusern fester Bestandteil der Rechte und Pflichten des Käufers und somit grundbuchlich abgesichert.

Die Ferienhäuser sind locker in der parkartigen Anlage angeordnet und bilden entlang der Erschließungsstraßen und Wendeschleifen Hausgruppen. Hierdurch verbleiben in den Zwischenbereichen großzügige Freibereiche, die durch Wasserflächen, Bepflanzung und Dünenlandschaft naturnah gestaltet werden. Alle Häuser sind nach Möglichkeit mit ihren privaten Freiflächen zu den Grün- und Wasserflächen orientiert. Das gesamte Gelände ist mit fußläufigen Wegeverbindungen abseits der Straßen erschlossen und bietet so autofreie Spiel- und Erholungsflächen.

Der Verlauf der Erschließungsstraßen orientiert sich an bereits bestehenden Straßen und wurde teilweise ergänzt. Alle Einheiten erhalten Stellplätze direkt dem Gebäude zugeordnet. Die Stellplatzanlage im Bereich des Eingangs und der Rezeption bietet zusätzliche Stellplätze und steht während des Bettenwechsels als Kurzzeitparkplatz für An- und Abreisende zur Verfügung.

Entlang der Straße auf der Südseite des Hafenbeckens wird unverändert eine Hafenpromenade entwickelt, an der Ferienwohn- und Geschäftshäuser entstehen sollen. In diesem Bereich werden lediglich die Baufelder und Baugrenzen an das neue Planungskonzept angepasst. Art und Maß der baulichen Nutzung werden hier nicht verändert.

Südlich der Hafenpromenade und östlich der Zufahrt zum Ferienpark ist eine Fläche für Spiel- und Sportaktivitäten vorgesehen, in der die ehemals im sogenannten Multifunktionsbereich platzierten Nutzungen realisiert werden können. Hierzu gehören z.B. Indoor- und Outdooraktivitäten wie Hallensporteinrichtungen, Einrichtungen zum Schwimmen, Saunen, Solarien, eine Eiswelt oder eine Indoorspielwelt.

Nordöstlich des Ferienparkes soll eine öffentliche Grünfläche entstehen, die als Parkanlage mit Sport- und Freizeiteinrichtungen (z.B. Minigolf, Kletterpark) gestaltet werden kann.

Weiterer Bestandteil dieser Änderung des Bebauungsplanes ist ein schmaler Streifen entlang der Erschließungsstraße hinter (westlich) dem Hotel. In diesem Bereich soll ein Stellplatz für die Hotelgäste entstehen. Daher muss ein ca. 12 m breiter Streifen von Grünfläche in Sondergebietsfläche umgewidmet werden. In diesem Zuge werden auch die geplanten Verkehrsflächen am Ende der Hafenachse angepasst.

3 PLANUNG

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

SO 1.1 'Ferienhausgebiet' (§ 10 (4) BauNVO)

Im Rahmen dieser Änderung sollen die Baufelder im Bereich der SO 1.1 (Ferienhausgebiete) einen neuen Zuschnitt erhalten. Die bestehende Infrastruktur (Straßen und Versorgungsleitungen) soll nach Möglichkeit für die neue Bebauung genutzt werden. Bei dieser Änderung erfolgt insofern nur eine Anpassung des Zuschnittes der einzelnen Baufelder. Die Wasserflächen der Flußlandschaft werden zugunsten von Freiflächen reduziert.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung in Form der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,4 auf zukünftig 0,3 reduziert. Hiermit sollen das Ziel einer aufgelockerten Ferienhausbebauung unterstrichen und der schonende Umgang mit Grund und Boden unterstützt werden.

Zum Schutz des Landschaftsbildes wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse von bisher drei auf zukünftig zwei reduziert. Zudem wird die zulässige Gebäudehöhe von bisher 17 m üNN auf zukünftig 12,5 m üNN (also um 4,5 m) reduziert. Da das Erdgeschoss auf mindestens 3,50 m über NN liegen muss, beträgt die maximale Gebäudehöhe demnach 9,00 m.

SO 2.1.1 'Ferienwohn- und Geschäftshäuser' (ohne Lebensmitteleinzelhandel) (§ 11 BauNVO)

Im Rahmen dieser Änderung sollen die Baufelder im Bereich des SO 2.1.1 (Ferienwohn- und Geschäftshäuser) im Nordwesten des Plangebietes einen neuen Zuschnitt erhalten. Die bestehende Infrastruktur (Straßen und Versorgungsleitungen) soll nach Möglichkeit für die neue Bebauung genutzt werden. Bei dieser Änderung erfolgt insofern im Wesentlichen nur eine Anpassung des Zuschnittes der einzelnen Baufelder.

Derzeit gibt es im Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 drei Bereiche, die als SO 2.1 für Ferienwohn- und Geschäftshäuser festgesetzt sind. In diesen drei Bereichen sind die im Text (Teil B) formulierten Festsetzungen identisch. Hiernach sind in allen Bereichen ausnahmsweise auch Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 150 m² bis zu max. 500 m² zulässig. Um die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung innerhalb des Gesamtgeländes besser steuern zu können, wird für den Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Betriebe aus dem Text (Teil B) gestrichen. Zur Verdeutlichung und Abgrenzung zu den beiden anderen Sondergebieten mit der Nummer 2.1 wird hier nun mit SO 2.1.1 eine neue Nummer eingeführt. Die sonstigen Kennzahlen zu Art und Maß der baulichen Nutzung für die Baufelder im SO 2.1 bleiben unverändert.

SO 2.2 'Hotel' (§ 11 BauNVO)

Auf der Westseite der Erschließungsstraße hinter dem Hotel ist ein Streifen zur Herstellung von Stellplätzen für die Hotelgäste im Bebauungsplan enthalten. Dieser soll nun in einem Teilbereich um ca. 12 m nach Westen aufgeweitet werden, um zusätzliche Stellplätze aufnehmen zu können. Da in diesem Bereich keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden sollen, wird keine überbaubare Fläche festgesetzt.

SO 2.4 'Multifunktionsbereich' (§ 11 BauNVO)

Auf der Südseite der Hafenpromenade östlich der Einfahrt zum Ferienpark werden Flächen als Multifunktionsbereich ausgewiesen. Hier sollen schwerpunktmäßig Freizeiteinrichtungen mit dem Ziel entstehen, die Saison zu verlängern und die Voraussetzungen für eine ganzjährige, abwechslungsreiche Nutzung zu schaffen. Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich mit 17 m üNN an den westlich und nördlich geplanten Geschäfts- bzw.- Ferienhäusern. Die Grundflächenzahl bleibt wie bei dem ursprünglich geplanten Bereich weiter westlich unverändert bei 0,8.

Grünfläche 'Parkanlage/Freizeit' (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Nordosten des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage/Freizeit' festgesetzt. Diese Grünfläche soll mit Spiel- und Freizeitangeboten (z.B. Minigolfbahnen, Bouleanlagen oder einem Kletterpark und Parkelementen (z.B. Pavillions) gestaltet werden und eine zusätzliche Aufenthaltsqualität im Übergang zwischen den Ferienhäusern und dem Hotelbereich bieten.

Grünfläche 'Deich' (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Damm, der als Regional-Deich einzustufen ist. Über diese Änderung des Bebauungsplanes wird dieser Bereich nun als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Deich' festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung wird ergänzend auf die Berücksichtigung der Bestimmungen des § 70 Abs. 1 LWG hingewiesen. Die bisher in diesem Bereich festgesetzte Baum- und Strauchpflanzung entfällt, da sie den Bestimmungen des § 70 Abs. 1 LWG widerspricht.

Grünfläche 'Naturnahe Entwicklung' (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Große Teile der Böschungsflächen um die neu herzustellenden Gewässer im Südosten des Plangebietes sowie entlang des Schleibaches werden als private Grünfläche mit der Zweck-

bestimmung 'Naturnahe Entwicklung' festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist eine naturnahe Gestaltung und Entwicklung der Böschungsflächen.

3.2 Infrastruktur

3.2.1 Autoverkehr

An der überörtlichen Verkehrsanbindung des Gesamtvorhabens 'OstseeResort Olpenitz' werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderungen entstehen. Die geschlossene Rahmenvereinbarung vom 19./21.05.2008 zwischen dem Land Schleswig-Holstein und der Stadt Kappeln über die Anbindung des Feriengebietes 'Port Olpenitz' an das überörtliche Straßennetz ist weiter zu berücksichtigen.

An der verkehrlichen Erschließung innerhalb des Vorhabengebietes werden einige Veränderungen vorgenommen. Ziel dieser Veränderungen ist die sinnvolle Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen.

Die Haupteerschließungsstraße zur Aufnahme des Fahrzeugverkehrs für den Ferienhaus- und Hotelbereich des OstseeResortes Olpenitz schließt im Nordwesten an das bestehende Straßennetz an. Die Straßenverkehrsfläche wird im Bebauungsplan an den örtlichen Bestand angepasst. Zudem wird der Wendeplatz am östlichen Ende der Haupteerschließungsachse um einige Meter nach Westen verlagert.

Die Hafenpromenade auf der Südseite des Hafenbeckens wird im Anschluss an die Marina im Bereich der 7. Änderung des B-Planes fortgeführt. Sie erhält mit Aufenthaltsbereichen und Treppenanlagen zum Wasser eine besondere touristische Qualität.

Im rückwärtigen Bereich der Ferienwohn- und Geschäftshäuser (SO 2.1.1) werden ausreichend Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen geschaffen. Für Besucher und Gäste des Ferienparkes wird an der Einfahrt zum Ferienpark eine Stellplatzanlage für ca. 50 Fahrzeuge errichtet. Zusätzlich werden ca. 50 öffentliche Parkplätze auf der Südseite der Haupteerschließungsachse festgesetzt. Zusammen mit den im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes ausgewiesenen Parkplätzen werden in diesem Bereich zukünftig ca. 120 Parkplätze zur Verfügung stehen.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die vorliegenden Konzepte zur Ver- und Entsorgung der Gesamtanlage werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert. Die entsprechenden Abstimmungen sind weiterhin zu berücksichtigen. Sollten sich im Rahmen der Gesamtplanung Änderungen z.B. durch eine wesentlichen Verringerung der Gesamtgästezahl ergeben, so sind diese möglichst frühzeitig und eng mit den zuständigen Trägern der Ver- und Entsorgung abzustimmen.

Das Niederschlagswasser wird gesammelt und in die neu herzustellenden Gewässer im Südosten bzw. Westen des Plangebietes eingeleitet und von dort dem Schleibach zugeführt. Das Ingenieurbüro Petersen & Partner erstellt hierzu ein umfassendes Entwässerungskonzept, das mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg abgestimmt wird.

3.4 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes 65 wurde von der LAIRM CONSULT GmbH aus Bargteheide ein umfassendes schalltechnisches Gutachten erstellt, um die Auswirkungen der Marina, der Freizeitanlagen und des Straßenverkehrs auf die angrenzenden Nutzungen zu ermitteln. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

a) Allgemeines

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 will die Stadt Kappeln Teile des Plangeltungsbereiches an die aktuelle Entwicklungsplanung anpassen. Die Nutzungen werden jeweils als entsprechend zweckbestimmte Sondergebiete festgesetzt.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Schutz der vorhandenen und geplanten Bebauung vor Lärmimmissionen sicherzustellen. Hierzu wurden umfangreiche Ermittlungen durchgeführt.

Dabei sind grundsätzlich folgende Konflikte zu bearbeiten:

- Schutz der Nachbarschaft außerhalb des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr;*
- Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm;*
- Ermittlungen zur Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs, insbesondere Hotelnutzung und Fremdenverkehrswohnen gegenüber*
 - Sport- und Freizeitlärm der Sport- und Freizeitanlagen mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen (PKW-Stellplätze) und des Sportboothafens;*
 - Gewerbelärmimmissionen von den geplanten Gewerbebetrieben (Bootswerften etc.) und*
 - Verkehrslärm (Straßenverkehr, Schiffs- und Bootsverkehr).*

Die nächstgelegene schützenswürdige Bebauung außerhalb des Plangebietes befindet sich im Außenbereich an der Ostseestraße (vereinzelte Wohnhäuser), im Bereich Hinrichsholz/ Weidefeld sowie in der Ortschaft Olpenitzdorf.

Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der zu schützenden Bebauung innerhalb des Plangebietes wird aufgrund der Durchmischung von Fremdenverkehrswohnen mit Boots- und Hafenbetrieb sowie sonstigen Ferienangeboten von einer Schutzbedürftigkeit ausgegangen, die der eines Mischgebietes (MI) vergleichbar ist.

b) Verkehrslärm (Straßenverkehr, Boots- und Schiffsverkehr)

Im Rahmen der Bauleitplanung wird als Beurteilungsgrundlage für die Belange des Schallschutzes üblicherweise die DIN 18005, Teil 1 („Schallschutz im Städtebau“) herangezogen. Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt anhand der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1. Die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 stellen jedoch lediglich Zielwerte dar, die im Rahmen der Abwägung herangezogen werden. Als Obergrenze des Abwägungsspielraumes können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) angesehen werden, da diese insoweit unstrittig sind.

Rechtsansprüche auf Schallschutzmaßnahmen sind durch das Vorhaben nicht gegeben, da diese im Sinne der 16. BImSchV grundsätzlich nur in solchen Fällen entstehen können, in

denen öffentliche Straßen neu gebaut oder wesentlich geändert werden. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor.

Mit den bisherigen Änderungen sowie der vorliegenden 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 sind gegenüber des ursprünglichen Planungskonzeptes im Jahresmittel pro Tag etwa 500 Kfz-Fahrten weniger zu erwarten, so dass sich für den anlagenbezogenen Verkehr auf des öffentlichen Straßen außerhalb des Plangeltungsbereichs Abnahmen gegenüber der vorherigen Planung ergeben. Eine detaillierte Untersuchung ist daher nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebiets wurden zur Bewertung der Belastungen aus Verkehrslärm die Beurteilungspegel gemäß RLS-90 berechnet. Dabei wurde neben den Erschließungsstraßen auch die Nutzung des westlich im Geltungsbereich der 5. Änderung gelegenen öffentlichen Parkplatzes durch Nutzer des Hafens sowie Besucher des Ostsee Resorts Olpenitz berücksichtigt.

Für den Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes ist zu erwarten, dass der Orientierungspegel gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005/1 für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tagesabschnitt nahezu im gesamten Geltungsbereich der 5. Änderung eingehalten wird. Lediglich an der Bebauung an der nördlichen Erschließungsstraße sind auf den Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) nicht auszuschließen. Im Nachtabschnitt ergeben sich auf den Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu etwa 52 dB(A). Der Orientierungspegel für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts wird überwiegend eingehalten.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Die Lärmpegelbereiche werden nach DIN 4109, Ziffer 5.5 ermittelt. Der maßgebende Außenlärmpegel für den Verkehrslärm ergibt sich aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel tags. Berechnungsgrundlage bilden die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall.

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen nahe der Hafenpromenade mit Beurteilungspegeln größer etwa 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Durch den Schiffs- und Bootsverkehr innerhalb des Plangeltungsbereichs sind keine unzumutbaren Geräuschbelastungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu erwarten. Der mit der Anlage verbundene Bootsverkehr wird zu überwiegendem Teil aus Segelbooten bestehen. Der Anteil an Motorbooten wird gemäß aktueller Planung lediglich etwa 30% bis 40% betragen.

c) Freizeitlärm

Die Beurteilung der durch den Betrieb der Freizeitanlagen hervorgerufenen Geräuschimmissionen erfolgt auf Grundlage der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein.

Für die Nutzungen auf der geplanten Multifunktionsfläche (Sondergebiet 2.4) ist davon auszugehen, dass ein immissionsschutzrechtlich verträglicher Betrieb mit der geplanten Ferienhausbebauung möglich ist, insbesondere da überwiegend Nutzungen innerhalb von Gebäuden erfolgen sollen. Für die konkreten Nutzungen ist festzustellen, dass derzeit noch kein belastbares Betriebsszenario vorliegt, so dass eine detaillierte Untersuchung nicht erfolgen kann. Dies sollte im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, wobei im

Bedarfsfall auch betriebliche Auflagen zum Lärmschutz festgelegt werden können. Derartige Festsetzungen zum konkreten Betrieb können demgegenüber im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Insgesamt ist daher nicht mit einem Konflikt zu rechnen, der bereits im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden muss.

Für eine mögliche Nutzung der Grünfläche „Parkanlage Freizeit“ erfolgten orientierende Berechnungen zu möglichen Auswirkungen. Derzeit sind Freizeiteinrichtungen wie z.B. Minigolf oder Kletterpark angedacht. Besonders lärmintensive Nutzungen wie z.B. ein Bolzplatz sind nicht geplant.

Zur sicheren Seite wurde tags von etwa 100 Personen ausgegangen, die sich durchgehend dort aufhalten und von denen jeweils 50 % durchgehend sprechen („sprechen gehoben“ gemäß VDI 3770). Zusätzlich wurden Zuschläge für Impulshaltigkeit und Informationshaltigkeit vergeben. Es ergibt sich, dass im Tageszeitraum die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten und von 55 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten überall eingehalten werden.

Im Nachtabschnitt wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts dagegen bereits bei 10 anwesenden Personen um bis zu 4 dB(A) überschritten. Nachts sollte daher auf eine Nutzung verzichtet werden oder diese auf den von den Ferienhäusern entfernten Bereich der Parkfläche beschränkt werden.

Für die Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs sind aufgrund der hinreichend großen Entfernung keine relevanten Geräuschemissionen aus Freizeitlärm zu erwarten.

Für den anlagenbezogenen Verkehr von/zu den Freizeitnutzungen wurde abgeschätzt, dass Erhöhungen der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm um 3 dB(A) und mehr nicht zu erwarten sind. Der anlagenbezogene Verkehr ist somit gemäß Freizeitlärm-Richtlinie nicht beurteilungsrelevant.

d) Sportlärm

Die Beurteilung der Geräuschemissionen durch den Betrieb der geplanten Sportanlagen hat gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu erfolgen. Grundsätzlich sind die im Freien befindlichen Anlagen sowie die dazugehörigen PKW-Stellplatzanlagen maßgebend.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Schutz der geplanten Nutzungen vor Sportlärm sichergestellt werden kann. Im Freien sind keine schalltechnisch relevanten Sportanlagen vorgesehen, der bisher geplante „Freizeithügel“ im Geltungsbereich der 5. Änderung entfällt.

Für die Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs sind keine relevanten Geräuschemissionen aus Sportlärm zu erwarten.

Im Hinblick auf den anlagenbezogenen Verkehr durch Nutzer der Sportanlagen sind Zunahmen der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm um 3 dB(A) und mehr nicht zu erwarten. Gemäß 18. BImSchV ist der anlagenbezogene Verkehr somit nicht beurteilungsrelevant.

Die geplanten Liegeplätze für Sport- und Freizeitboote werden vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR) als Sportanlage betrachtet. Dementsprechend wäre die Beurteilung der Geräusche durch die Boote (Klappen der Takelage o. ä.) auf Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) erforderlich.

Diese Einschätzung des LLUR beruht auf einer Entscheidung des Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgerichtes (2003), das in einem bestimmten Fall zur Errichtung eines privaten Sportboothafens die Bootsliegeplätze als ortsfeste Anlagen zur Ausübung des Segelsports und damit als Sportanlage gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) eingestuft hat. Die anschließende Entscheidung des Schleswig-Holsteinischen Oberverwaltungsgerichtes zum selben Fall hat es jedoch offen gelassen, nach welcher Richtlinie Sportboothäfen zu beurteilen sind. Somit liegt hier keine allgemeingültige gerichtliche Einschätzung vor.

Die Einstufung von Bootsliegeplätzen als Sportanlage wäre nur dann gegeben, wenn eine überwiegende sportliche Nutzung vorliegt und insbesondere eine feste Regattastrecke vorhanden ist. Auch in aktuellen Leitfäden für die Errichtung und den Betrieb von Sportboothäfen oder ähnlichen Anlagen wird auf einen möglichen Konflikt durch Lärmimmissionen von Bootsliegeplätzen nicht hingewiesen.

Im vorliegenden Fall wird der Sportboothafen überwiegend durch eine touristische und nicht durch eine sportliche Ausrichtung geprägt. Dies spiegelt sich u.a. durch die angedachte Größe der Boote und der Lage innerhalb des Ostsee-Resorts Olpenitz als Ferienanlage wieder. Weiterhin soll dem Sportboothafen keine Regattastrecke zugeordnet sein und der Hafen wird nicht von einem Sportseglerverein betrieben.

Die Ermittlungen erfolgen daher nur in Anlehnung an die 18. BImSchV, so dass für die nächtlichen Immissionen aus dem Yachthafen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch geeignete Festsetzungen zum architektonischen Selbstschutz sichergestellt werden können.

Die Geräuschemissionen werden auf Grundlage eines Gutachtens des Ingenieurbüros für Akustik Busch GmbH im Auftrag der Gemeinde Wendtorf vom 25.07.2011 ermittelt.

Für das Plangebiet ist festzustellen, dass im Tageszeitraum die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten und von 55 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden.

Im Nachtabschnitt wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts lediglich in einem kleinen Eckbereich des Sondergebiets 2.1 an der Hafenpromenade um bis zu 3 dB(A) überschritten. Auf allen weiteren Flächen wird der Immissionsrichtwert nachts eingehalten, dies ist insbesondere in den geplanten Ferienhausgebieten (Sondergebiete 1.1) der Fall.

Im Hinblick auf die Beurteilung der Richtwertüberschreitungen nachts ist Folgendes festzustellen: Im vorliegenden Fall von Ferienwohn- 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. Um dennoch mögliche Belästigungen aufzuzeigen, erfolgte eine Beurteilung in Anlehnung an die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Diese Verordnung ist den obigen Ausführungen entsprechend im vorliegenden Fall einer überwiegenden touristischen Nutzung nur begrenzt anwendbar, so dass die Beurteilung der festgestellten Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nachts somit im Entscheidungsspielraum der Stadt Kappeln liegt.

Zum Schutz der Nachtruhe werden für die betreffenden Bereiche dennoch Maßnahmen zum architektonischen Selbstschutz festgesetzt, so dass auch der Schutz vor Geräuschimmissionen aus dem Takelageklappern sichergestellt ist.

Zusätzlich ist geplant, einen Hinweis auf den Sportboothafen und die damit verbundenen Emissionen in die einzelnen Kaufverträge mit aufzunehmen und diese ggf. noch durch Grunddienstbarkeiten zu ergänzen.

e) Gewerbelärm

Zur Beurteilung des Gewerbelärms verweist die aktuelle Fassung der DIN 18005 auf die TA Lärm, die auch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens maßgebend ist. Gemäß TA Lärm ist die Gesamtbelastung aller gewerblichen Anlagen zu berücksichtigen.

Immissionen aus Gewerbelärm sind im Wesentlichen durch den Betrieb der Läden und Hotels (Anlieferungen, Kunden) sowie die Bootswerften und Lagerhallen zu erwarten.

Grundsätzlich ist der Schutz der geplanten schutzbedürftigen Bebauung vor Gewerbelärm sicherzustellen.

Für die konkreten Nutzungen ist festzustellen, dass derzeit noch kein belastbares Betriebs-szenario vorliegt, so dass eine detaillierte Untersuchung nicht erfolgen kann. Dies sollte im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, wobei im Bedarfsfall auch betriebliche Auflagen zum Lärmschutz festgelegt werden können. Derartige Festsetzungen zum konkreten Betrieb können demgegenüber im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Insgesamt ist daher nicht mit einem Konflikt zu rechnen, der bereits im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden muss.

Für die Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs sind keine relevanten Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm zu erwarten.

Im Hinblick auf den gewerblichen anlagenbezogenen Verkehr sind Zunahmen der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm um 3 dB(A) und mehr nicht zu erwarten. Der anlagenbezogene Verkehr ist somit gemäß TA Lärm nicht beurteilungsrelevant.

f) Gesamtlärm

Die Gesamtlärmsituation im Bereich der Nachbarschaft außerhalb des Plangeltungsbereichs als auch innerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung wird durch den Straßenverkehrslärm bestimmt. Maßgebende Immissionen aus Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm aus dem Plangebiet sind nicht zu erwarten, so dass hinsichtlich der Bewertung der Gesamtlärmsituation die Aussagen zum Verkehrslärm gelten.

Festsetzungen im Text (Teil B) der Satzung

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzung vor Verkehrslärm werden für die Sondergebiete 2.1 und 1.1 an der Hafenpromenade Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Für die straßenzugewandten Gebäudefronten gilt:

- 1. westlich der Zufahrt zum Ferienhausgebiet bis zu einem Abstand von 5 Metern zur Mittelachse der Erschließungsstraße Lärmpegelbereich IV, bis zu einem Abstand von 15 Metern zur Mittelachse der Erschließungsstraße Lärmpegelbereich III;*
- 2. östlich der Zufahrt zum Ferienhausgebiet bis zu einem Abstand von 7 Metern zur Mittelachse der Erschließungsstraße Lärmpegelbereich III.*

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume ²⁾
	dB(A)	[dB(A)]	
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dort, wo Lärmpegelbereich III und IV gelten, für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf eine andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

In dem Sondergebiet 2.1 sind zum Schutz vor Sportlärm von den Bootsliegplätzen in der ersten wasserseitigen Baureihe bis zu einem Abstand von 60 m von der westlichen Plangelungsbereichsgrenze Schlaf- und Kinderzimmer bevorzugt an den den Bootsliegplätzen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Alternativ ist architektonischer Selbstschutz vorzusehen. Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf eine andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren (Neubau, Umbau, Ausbau) ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines detaillierten Einzelnachweises dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

3.5 Altlasten

Im Jahr 2005 wurde auf Veranlassung der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (GMSH) eine umfangreiche Bodenuntersuchung durch die KIWA ECO Consult GmbH durchgeführt. Das Untersuchungsziel bestand in der zielführenden Erkundung des Bodens im Bereich aller Kontaminationsverdachtsflächen auf das Vorhandensein von Schadstoffen.

Für den Planbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes sind die Altlastenverdachtsflächen weitgehend abgearbeitet worden. Die Abschlussdokumentation ist noch zu erstellen und der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg zu übergeben. Eine Darstellung der Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

3.6 Hochwasserschutz

Gemäß Auskunft der zuständigen Küstenschutzbehörde vom 11.12.2007 beträgt der bisher höchste messtechnisch erfasste Wasserstand am Pegel Olpenitz 3,21 m über NHN, er wurde am 13.11.1872 erreicht.

Dieser nachgewiesene Wasserstand zuzüglich eines Betrages für den säkularen Meeresspiegelanstieg dient an der Ostsee als Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche. Er ist als Ruhewasserstand zu verstehen und differiert regional. Darüber hinaus ist der Wellenaufbau zu berücksichtigen, der unter anderem von Windstärke, Windrichtung und der zur Verfügung stehenden freien Anlaufstrecke abhängt.

Aus Hochwasserschutzgründen dürfen Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen nicht unterhalb von 3,50 m über NHN eingerichtet werden.

Dieser Vorgabe wurde durch den Marinestützpunkt Olpenitz bereits entsprochen und ihr wird auch in der zivilen Folgenutzung in vollem Umfang entsprochen.

Für das Investitionsvorhaben OstseeResort Olpenitz ist festgelegt, dass der Rohfußboden von Räumen für den Daueraufenthalt von Menschen eine Höhe von mindestens 3,5 bis 4,5 m über NHN aufweisen muss. Untergeordnete Raumanteile darunter sind zulässig und auch anteilig vorgesehen.

Die nächsthöchsten Hochwasserstände wurden mit 2,20 m über NHN im Jahre 1905 sowie mit 2,00 m über NHN in den Jahren 1838, 1914 und 1954 gemessen (Quelle: „Nachhaltiges Entwicklungskonzept der Küstenregion zwischen Schleimünde und Karlsmünde“, Ahrendt 2006).

Das am geringsten zurückliegende Hochwasser ereignete sich am 03/04.11.1995 und erreichte ca. 1,90 m über NN, davor 1978/1979 (Quelle: Speer, Gutachten 1996).

Weite Teile des Plangebietes der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 liegen aktuell unter 3,50 m über NHN. In den zur baulichen Nutzung vorgesehenen Bereichen wird das Gelände auf mindestens 3,50 m angehoben und damit hochwassergeschützt gestaltet. In der Planzeichnung sind diese Bereiche besonders gekennzeichnet.

Gründungen von baulichen Anlagen sollten erosionssicher gegen Unterspülungen ausgebildet werden.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner und Gäste durch organisatorische und Technische Vorsorge-Maßnahmen sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechend Berücksichtigung finden.

Bei Unterschreitung der Höhe von 3,50 m über NHN werden seitens der Küstenschutzbehörde beispielhaft folgende Empfehlungen gegeben:

- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, ect.) unterhalb von 3,50 m über NHN
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeit 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 (Abschottung von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderer tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Damm-balken, Sandsäcke, etc.)
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens 3,00 m über NHN
- Erreichbarkeit der Rezeption über 24h und Vorliegen eines Alarm- und Evakuierungspla-nes
- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens 3,00 m über NHN
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glas-fassaden, etc.
- Errichtung von Gebäuden auf Warften
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens 3,00 m über NHN.

Wegen der exponierten Lage wird dringend empfohlen, insbesondere für die Erdgeschosse Abwehrmaßnahmen gegen Küstenhochwasser zu berücksichtigen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass Molen und Buhnen keinen Schutz vor Hochwasser bieten.

3.7 Küstenschutz

Nach § 78 LWG bestehen bestimmte Nutzungsverbote, die insbesondere Küstenschutzanla-gen nach § 77 LWG, Dünen und Strandwälle betreffen. Die vorliegende Bauleitplanung be-achtet die besondere Schutzwürdigkeit dieser Bereiche, in denen insbesondere keine Errich-tung baulicher Anlagen zugelassen wird.

Gemäß § 77 LWG besteht eine Genehmigungspflicht für die Errichtung, den Abbruch oder die wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste.

Gegebenenfalls erforderliche Ausnahmegenehmigungen nach § 78 LWG bzw. Genehmigun-gen nach § 77 LWG sind bei der für den Küstenschutz zuständigen Behörde zu beantragen.

Im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Damm, der als Regional-Deich einzustufen ist. Gemäß § 70 Abs. 1 LWG ist jede Benutzung dieses Deiches unzulässig, die seine Wehrfähigkeit beeinträchtigen kann. Des Weiteren besteht ein Pumpwerk und Deich-siel, was die Entwässerung der Niederungsflächen über den ehemaligen Militärhafen sichert.

Ein Deich besteht gemäß § 65 LWG aus dem Deichkörper und dem Deichzubehör, zu dem beiderseits die Schutzstreifen gehören. Der äußere Schutzstreifen eines Regional-Deiches ist 10 m, der innere Schutzstreifen 5 m breit.

Der hiernach zu schützende Bereich ist nach aktueller Abstimmung mit der Küstenschutzbe-hörde vom Mai 2016 in der Planzeichnung eingetragen.

Im Übrigen kann die Küstenschutzbehörde erforderlichenfalls gemäß § 70 Abs. 3 LWG auf Antrag Ausnahmen von den Verboten des § 70 Abs. 1 LWG zulassen, wenn die Wehrfähigkeit und die ordnungsgemäße Unterhaltung des Deiches nicht beeinträchtigt werden.

Im Mai 2016 fanden zwei Abstimmungstermine mit der zuständigen Küstenschutzbehörde (Landesamt für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein) mit folgendem Ergebnis statt:

In der Örtlichkeit ist der Deich umfassend mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Der Bewuchs wurde auf der Innenseite des Deiches östlich des Schleibaches auf den Stock gesetzt. Die Wurzelstubben sind im Boden verblieben. Der Bewuchs auf der Außenseite des Deiches (außerhalb des Zaunes um das ehemalige Militärgelände) ist noch vorhanden. Der Bewuchs und die Wurzelstubben können erhalten bleiben und müssen nicht beseitigt werden. Neue Anpflanzungen dürfen im Bereich des Deiches jedoch nicht vorgenommen werden.

Weiterhin wurde vereinbart, dass das vorhandene Gelände in einem Abstand von 5 m vom Deichfuß unverändert bleibt und dann die Böschung für den geplanten Graben beginnen kann. An den Engstellen des Grabens ist eine Böschungssicherung vorzusehen.

3.8 Umweltbericht

Zur 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Kappeln wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In ihr werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet (siehe hierzu Untersuchungsumfang zum Umweltbericht des Büros Bendfeldt, Herrmann, Franke aus Kiel vom Mai 2016).

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgüter

Als zentraler Aspekt des Umweltberichtes erfolgt eine schutzgutbezogene Analyse. Hierin werden der derzeitige Zustand der Umwelt anhand der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens dargestellt. Anschließend folgen Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich bzw. Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen. Folgende Inhalte sind von Bedeutung:

Raumbeschreibung: Der Geltungsbereich der 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 umfasst einen Bereich im Südosten des in Entwicklung befindlichen Ferienzentrums "Port Olpenitz". Das Gebiet wird bereits für eine bauliche Entwicklung vorbereitet. Der Gebäudebestand ist fast vollständig abgerissen. Als Vegetation sind Restbestände von Grünanlagen mit Baumbestand sowie wenige flächige Gehölzbestände vorhanden. Hinsichtlich relevanter Tiervorkommen bietet das Gebiet vorrangig Lebensraum für anspruchslose Vogelarten der Gebüsche und Siedlungsbereiche. Das Landschaftsbild der Umgebung wird durch die Naturnähe der Schleimündung geprägt. Hierin stellt sich der ehemalige Marinestützpunkt mit seinen Gebäuden als Landschaftsbildbelastung dar.

Im näheren Umfeld sind Natura 2000-Gebiete und ein Naturschutzgebiet vorhanden. Südlich des Plangebiets schließt sich ein Landschaftsschutzgebiet an.

Bewertung: Der Plangeltungsbereich besitzt derzeit für Teilaspekte der Schutzgüter Pflanzen (Bäume, Gehölzflächen) und Landschaft (Schleimündung) besondere Bedeutung. In anderen Teilaspekten besitzen die genannten Schutzgüter allgemeine Bedeutung. Den übrigen Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wird ebenfalls eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Erhebliche Auswirkungen: Gegenüber der aktuellen Situation werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden (großflächige Versiegelungen), des Schutzguts Landschaft (verdichtete Bebauung mit Fernwirkung) und des Schutzguts Mensch (ggf. Lärm) ausgelöst. Dagegen findet eine erhebliche Verbesserung der Erholungsfunktion statt. Eine Belebung von Olpenitzdorf durch Synergieeffekte wird als erhebliche Auswirkung mit vorteilhaften und nachteiligen Aspekten bewertet. Gegenüber der bisherigen Planung sind nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere (geringere Wiederherstellung von Gehölzanpflanzungen vor Ort) und das Schutzgut Mensch (ggf. Lärm) zu erwarten. Die möglichen erheblichen Auswirkungen durch Lärm können im Rahmen nachfolgender Regelungen voraussichtlich auf ein unerhebliches Maß begrenzt werden.

Vermeidungsmaßnahmen: Ein randlicher Gehölzstreifen wird erstmals als zu erhalten festgesetzt. Es werden Grünflächen und naturnahe Grünflächen mit Gehölzanpflanzungen und Wasserflächen entwickelt. Im SO 1.1 werden die maximalen Gebäudehöhen und die Baudichte verringert.

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen: Im Plangebiet werden an mehreren Standorten Gehölzflächen neu angelegt bzw. erstmals zur Erhaltung vorgesehen. Weiterer Ausgleich erfolgt durch die Herstellung von Gehölzanpflanzungen auf einer Ökokontofläche.

Verträglichkeit Natura 2000

Aufgrund der weiterhin geltenden Festsetzungen und vertraglicher Vereinbarungen aus dem geltenden B-Plan Nr. 65, die insbesondere auch auf eine FFH-Verträglichkeit abgestimmt wurden, ergeben sich durch die Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung sowie deren Schutzzweck und Erhaltungsziele.

Eingriffsregelung

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Basis des begleitenden Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (LPF), welcher zeitgleich erstellt wird. Im Plangeltungsbereich werden zum Ausgleich von unvermeidbaren eingriffsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens ein vorhandener Gehölzbestand erstmals gesichert und neue Gehölzanpflanzungen angelegt. Weitere Gehölzflächen werden auf einer Ökokontofläche entwickelt. Es verbleibt aufgrund der Einstellung eines Ausgleichsüberschusses aus der 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 ein geringfügiger flächenhafter Ausgleichsüberschuss, der anderweitigen Vorhaben zur Verfügung steht.

Artenschutz

Im Plangeltungsbereich sind besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 vorhanden. Als gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 streng geschützte Art können Fledermäuse erwartet wer-

den. Unter Berücksichtigung der im B-Plan Nr. 65 vorhandenen Festsetzungen und begleitenden vertraglichen Vereinbarungen ist davon auszugehen, dass planbedingt Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht erreicht werden.

Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die Vorgaben des B-Plans Nr. 65 zur Herstellung eines begrünzten Multifunktionshügels, der Flusslandschaft und für Gehölzanpflanzungen auf dem Deich weiterhin bestehen bleiben. Aufgrund anderweitiger Vorschriften und neuer Planungen im Bereich der 5. Planänderung sowie des teilweise sehr hohen technischen Aufwands zur Herstellung des Multifunktionshügels und der Flusslandschaft ist eine Umsetzung allerdings nicht wahrscheinlich, so dass Teile des Planänderungsgebiets baulich nicht als Feriencentrum entwickelt werden könnten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des geplanten Vorhabens ist es, das vormalige Nutzungskonzept umzustrukturieren und aufzuwerten. Die damit verbundenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen konnten vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungen nicht gänzlich vermieden werden.

Ergänzende Angaben

Hinweise auf Kenntnislücken: Bezüglich der Vegetation und der Fauna wurde keine vollständige Nachkartierung durchgeführt. Die Überprüfung älterer Kartierungen durch eine Kontrolle im Gelände reichte allerdings als Beurteilungsgrundlage für die Erfassung der erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Überwachung: Die Stadt Kappeln überwacht die Lärmsituation. Die im B-Plan Nr. 65 benannten Überwachungen gelten in vollem Umfang weiter.

3.9 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Kappeln werden die Belange des Umweltschutzes durch eine vertiefende Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft ergänzt.

Auswirkungen auf Schutzgebiete und –objekte

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiet

Das geplante Feriencentrum liegt in einem bezüglich Natur und Landschaft hochwertigen Raum. Die Schlei und Teile der Ostsee sind als FFH-Gebiet DE-1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe" sowie als EU-Vogelschutzgebiet DE-1423-491 "Schlei" ausgewiesen. Auf der Nordseite der Nordmole beginnt das Naturschutzgebiet "Schleimündung".

Im Rahmen des Verfahrens zum geltenden B-Plan Nr. 65 wurde bereits über ausführliche Verträglichkeitsprüfungen eine Zulässigkeit des geplanten Vorhabens bestätigt. Bei den Prüfungen wurde auch bereits berücksichtigt, dass das Gebiet der derzeitigen 7. Planänderung für die Entwicklung von Bau- und Verkehrsflächen zur Verfügung steht. Es kann daher fest-

gestellt werden, dass Wirkungen, die über das im B-Plan Nr. 65 festgestellte unerhebliche Maß hinausgehen, ausgeschlossen sind.

In der 7. Änderung des B-Plans 65 wird geregelt, dass die allgemeinen Festsetzungen und Hinweise des geltenden B-Plans Nr. 65 weiter zu beachten sind. Ein Fortbestand gilt auch für die begleitenden vertraglichen Vereinbarungen. Damit behalten auch hierin getroffene Vorschriften, mit denen Beeinträchtigungen landesweiter, nationaler und internationaler Schutzgebiete sowie ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden sollen, weiterhin ihre Gültigkeit.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Im Plangeltungsbereich befinden sich gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Arten und gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 streng geschützte Arten, von denen einige auch in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind.

Der rechtliche Rahmen für die Abarbeitung der Artenschutzbelange ergibt sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz. Die zentralen nationalen 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.

So ist es gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG 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,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten 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.

§ 44 Abs. 5 BNatSchG weist auf die unterschiedliche Behandlung von national und gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BauGB hin. § 45 Abs. 7 BNatSchG definiert bestimmte Ausnahmen von den Verboten und § 67 Abs. 2 BNatSchG beinhaltet eine Befreiungsmöglichkeit.

Im Rahmen des B-Plans Nr. 65 "Port Olpenitz" wurde bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (BHF/B.i.A. 2009). Diese kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen, der Kompensationsmaßnahmen sowie weiterer artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen prüf-relevanter Brut- und Rastvögel, von Fledermäusen und des Schweinswals keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG war demnach für keine der näher geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich. Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen (Bauzeitenregelungen, Ausgleichspflanzungen) wurden über Festsetzungen des B-Plans und durch vertragliche Vereinbarungen gesi-

chert. Diese Festsetzungen und vertraglichen Vereinbarungen gelten auch weiterhin für die 7. Änderung des B-Planes.

Durch die geplante 7. Änderung des B-Planes erfolgen keine über den Ursprungsplan hinaus gehenden Beeinträchtigungen von vorhandenen Pflanzenbeständen und vorhandenen faunistischen Lebensräumen. Durch die erstmalige Erhaltungsfestsetzung eines Gehölzes am Südrand wird sogar erstmals ein vorhandener Lebensraum von Gehölzbrütern gesichert.

Bezüglich der späteren Gestaltung des Gebiets ergeben sich allerdings deutliche Änderungen, da nicht mehr vorgesehen ist, eine künstliche Flusslandschaft anzulegen. Dafür wird der ursprünglich überplante Schleibach erhalten, es werden neue Gewässer angelegt und die Gewässer im Gebiet werden entgegen der ursprünglichen Planung naturnah gestaltet. Außerdem wird der Standort des Multifunktionsbereichs verändert, er wird deutlich verkleinert und es ist nicht mehr vorgesehen, diesen Bereich mit Erdreich zu bedecken und zu bepflanzen. Diesem Bereich, der überwiegend im Gebiet der 5. Planänderung liegt und dessen Randbereich im Westen des Gebiets der 7. Planänderung liegt, wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 65 neue Lebensraumfunktionen für europäische Vogelarten der Gilden "Bodenbrüter", "Gehölzhöhlenbrüter" und "Gehölzfreibrüter" zugeordnet, die nun mit der 5. Und 7. Planänderung entfallen.

Vor dem Hintergrund der Eingriffsregelung der 7. Planänderung werden innerhalb und außerhalb des Plangebiets Flächenextensivierungen (naturnahe Grünflächen im Plangebiet) und Gehölzanpflanzungen (im Plangebiet und auf der Ökokontofläche "Essing, Kappeln") in gleicher Größenordnung vorgesehen, die dann ebenso wieder nach einer entsprechenden Etablierungsphase als Bruthabitate der betroffenen Vogelarten zur Verfügung stehen. Die betroffenen Vogelarten werden im artenschutzfachlichen Gutachten als Arten beschrieben, die auf benachbarte Gebiete gleichwertiger Habitatstrukturen ausweichen können. Somit reicht es aus, dass die Kompensationsflächen im weiteren Umfeld vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten aller als "Bodenbrüter", "Gehölzfreibrüter" und "Gehölzhöhlenbrüter" zusammengefassten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vollständig erfüllt. Die Verlagerung der neuen Lebensräume wird sich nicht erheblich auf die Lokalpopulation der jeweiligen Arten auswirken und ihren Erhaltungszustand nicht verändern.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 ermöglicht eine Entwicklung baulicher Anlagen. Die hierdurch ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen der in § 1a Abs. 3 BauGB genannten Vorgaben für die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abzuhandeln.

Das geplante Vorhaben findet auf einem durch den Marinestützpunkt baulich vorbelasteten Standort statt, für den zusätzlich über den geltenden B-Plan Nr. 65 und seine 4. Änderung eine neue bauliche Entwicklung planerisch vorbereitet ist. In der Abarbeitung der Eingriffsregelung sind die durch den geltenden B-Plan ausgelösten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht mehr zu beachten, sondern nur solche, die durch die 7. Planänderung darüber hinaus ausgelöst werden.

Die gemäß BauGB zu beachtenden Regelungen zum Thema Eingriffe und Ausgleich bzw. Ersatz sowie deren Berücksichtigung im Rahmen des Vorhabens werden in einem gesonder-

ten landschaftsplanerischen Fachbeitrag (BHF 2016) erläutert. Die hierin beschriebenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in die vorangehenden Kapitel des Umweltberichtes mit eingeflossen.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt gemäß der Anlage des Gemeinsamen Runderlasses "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (IM und MELUR 2013).

Für die Flächen des B-Planänderungsgebiets sind real keine über die im geltenden Bebauungsplan hinausgehenden Eingriffe in den Boden oder Landschaftselemente besonderer Bedeutung zu verzeichnen. Es wurde hingegen eine geringfügige Verringerung der zulässigen Versiegelungsfläche bilanziert.

Zu beachten ist jedoch, dass einige im geltenden Bebauungsplan festgesetzte städtebauliche und grünordnerische Planungen geändert wurden. So ist die im Ursprungsplan festgesetzte Gestaltung des SO 2.4 als begrünter Hügel in der 5. Planänderung und in Folge auch in der 7. Planänderung nicht mehr vorgesehen. Dieser Dachbegrünung wurde eine Ausgleichsleistung für Eingriffe in den Boden, für die Funktionen entfallender Gehölzbestände und für das Landschaftsbild zugeordnet. Als Kompensation werden ein vorhandener Gehölzbestand erstmals in die Planung mit aufgenommen und weitere Gehölzanpflanzungen festgesetzt. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird durch Gehölzanpflanzungen auf dem Ökoko-Konto "Essing, Kappeln" im Stadtgebiet der Stadt Kappeln kompensiert. Zusätzlich gehen die geringfügig verringerte Versiegelung und ein Ausgleichsüberschuss aus der 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 in die Flächenbilanz mit ein. Insgesamt gelten damit die Eingriffe in Natur und Landschaft bezüglich der Eingriffsregelung als vollständig kompensiert.

Tab. 1: Übersicht über Eingriffe und Ausgleich bzw. Ersatz

Eingriffe	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichsbedarf	Ausgleich/ Ersatz
Entfall der Festsetzung für die Flusslandschaft 1.420 m ² Ausgleichsleistung für Eingriffe in den Schleibach entfallen	1:1	1.420 m ²	<u>Innerhalb des Plangebiets:</u> Erhalt und naturnahe Entwicklung des Schleibachs (1.420 m ²) ⇒ <i>vollständig kompensiert</i>
Entfall einer Festsetzung für Dachbegrünung 6.988 m ² Ausgleichsleistung für Eingriffe in den Boden entfallen	1:1	6.988 m ²	Verringerung der bebaubaren Fläche bzw. Verringerung des Ausgleichsbedarfs um 6.454 m ² . 3.256 m ² Ausgleichsüberschuss aus der 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 ⇒ <i>vollständig kompensiert, verbleibender Überschuss 2.722 m²</i>
Entfall von Festsetzungen für Gehölzanpflanzungen auf dem Multifunktionshügel und auf dem Deich 2.795 m ² + 8.354 m ² = 11.149 m ² Gehölze	1:1	11.149 m ² naturnahe Gehölzanpflanzung	<u>Innerhalb des Plangebiets:</u> Erhaltungsfestsetzung eines im geltenden Bebauungsplan überplanten und kompensierten Gehölzbestands auf 1.600 m ² sowie 4.204 m ² naturnahe Gehölzanpflanzung im SO 1.1 und innerhalb von Grünflächen. <u>Außerhalb des Plangebiets:</u> 5.346 m ² Gehölzanpflanzung auf der Ökoko-Kontofläche "Essing, Kappeln"

Eingriffe	Ausgleichs-verhältnis	Ausgleichs-bedarf	Ausgleich/ Ersatz
			⇒ <i>vollständig kompensiert</i>
Eingriffe in das Landschaftsbild Entfall der Flusslandschaft Reduzierung von Abschirmgrün am Südrand	pauschal	Neugestaltung des Ortsbildes Neue Eingrünung der Ferienhaus-siedlung	<u>Innerhalb des Plangebiets:</u> Neuanlage von Grün- und Wasserflächen, Auflockerung der Ferienhaussiedlung durch Verringerung der Baudichte. Naturnahe Gestaltung der Wasserflächen mit Initialpflanzungen Verringerung der Gebäudehöhen im Ferienhausgebiet ⇒ <i>vollständig kompensiert</i>

Nach Umsetzung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen gelten die planbedingt ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft als kompensiert. Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von 2.722 m² (restlicher Ausgleichsüberschuss aus der 5. Änderung des B-Plans Nr. 65), der für andere Vorhaben zur Verfügung steht.

4 FLÄCHENVERTEILUNG

Diese Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 25,45 ha mit folgender Unterteilung:

Sondergebiet Ferienhäuser (SO 1.1)	ca. 16,19 ha
Sondergebiet Ferienwohn- und Geschäftshäuser (SO 2.1.1)	ca. 1,52 ha
Sondergebiet Hotel (SO 2.2)	ca. 0,12 ha
Sondergebiet Multifunktionsbereich (SO 2.4)	ca. 0,54 ha
Verkehrsflächen	ca. 2,33 ha
Verkehrsflächen / Parkplatz	ca. 0,08 ha
Verkehrsflächen / Hafenpromenade	ca. 0,47 ha
Grünflächen 'Parkanlage / Freizeit'	ca. 0,40 ha
Grünflächen 'Deich'	ca. 1,67 ha
Grünflächen 'Naturnahe Entwicklung'	ca. 0,89 ha
Wasserflächen	ca. 1,24 ha

5 HINWEISE

Die Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck sowie des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein zum Bebauungsplan 65 sowie zur 1. bis 6. Änderung dieses Bebauungsplanes gelten vollumfänglich weiter und sind zu beachten.

Die sonstigen Hinweise, Abstimmungen und Festlegungen zu den Themenbereichen

- Immissionsschutz,
- Denkmalschutz,

- Altlasten und
- Artenschutz

gelten ebenfalls uneingeschränkt weiter.

Die vorgenannten Hinweise werden wie folgt ergänzt:

Denkmalschutz:

Im Nahbereich sind archäologische Funde bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich.

Gemäß § 15 DSchG gilt: 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 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.

Bodenschutz:

Bei der Anlage des Baugebietes sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Im Rahmen der Erschließungsplanung und –ausführung sind folgende Auflagen zu beachten:

- Sinnvolle Baufeldunterteilung, um flächendeckende, unregelmäßige Befahrungen zu vermeiden. Trennung der Bereiche für Bebauung – Freiland – Garten – Grünflächen etc.
- Schädliche Bodenverdichtungen/Befahrungen auf nicht zur Überbauung vorgesehenen Flächen vermeiden.
- Keine Erdarbeiten, kein Befahren bei hoher Bodenfeuchte/nasser Witterung.
- Ausreichende Flächenbereitstellung für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien, Bodenzwischenlagerung.
- Sinnvolles Bodenmanagement
- Bodenzwischenlagerung: sauber getrennt nach humosem Oberboden und Unterboden in profilierten und geglätteten Mieten; maximale Mietenhöhe 2 m.
- Ordnungsgemäßes und schadloses Wiederverwerten des auf dem Baufeld verbleibenden Bodenmaterials und Verwerten des überschüssigen Materials. Beachtung der DIN 19731.
- Mutterboden, der nicht als Oberboden auf dem Baufeld verwertet werden kann, ist auf landwirtschaftliche Flächen aufzubringen oder in anderen Bereichen wieder als Mutterboden zu verwenden. Mutterboden darf nicht zur Auffüllung von Bodensenken o.Ä. genutzt werden.

Brandschutz:

Die Löschwasserversorgung, die möglichen Aufstellungsorte der Hydranten sowie die Aufstellflächen für die Feuerwehr wurden begleitend seitens des Ingenieurbüros Petersen &

Partner mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Schleswig-Flensburg besprochen. Die weitere Planung ist hierauf abzustimmen.

6 UMWELTBERICHT (mit gesondertem Inhaltsverzeichnis und eigener Seitennummerierung)

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Kappeln, __.__.____

Traulsen
Bürgermeister