

BEGRÜNDUNG

ZUR

9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 65

DER STADT KAPPELN

„PORT OLPENITZ“

betreffend die Ferienwohn- und Geschäftshäuser sowie die Verkehrserschließung im westlichen Bereich vom OstseeResort Olpenitz

ENTWURF

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	PLANUNG3
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....3
3.2	Infrastruktur.....4
3.2.1	Autoverkehr4
3.3	Ver- und Entsorgung.....5
3.4	Immissionsschutz.....5
3.5	Altlasten9
3.6	Hochwasserschutz.....10
3.7	Küstenschutz11
3.8	Umweltbericht11
3.9	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft.....13
4	FLÄCHENVERTEILUNG15
5	HINWEISE15
6	UMWELTBERICHT (mit gesondertem Inhaltsverzeichnis und eigener Seitennummerierung)17

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 'Port Olpenitz'
der Stadt Kappeln von der LAIRM CONSULT GmbH aus Bargteheide vom 20.12.2016

B E G R Ü N D U N G

zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 der Stadt Kappeln, Kreis Schleswig-Flensburg "Port Olpenitz"

betreffend die Ferienwohn- und Geschäftshäuser sowie die Verkehrserschließung im westlichen Bereich vom OstseeResort Olpenitz

1 AUSGANGSSITUATION

Der Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Kappeln ist am 09.11.2009 wirksam geworden. Es wurden bisher zehn Änderungen ins Verfahren gesetzt, von denen 6 wirksam geworden sind. In der Sitzung am 21.09.2016 beschloss die Stadtvertretung der Stadt Kappeln die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65.

1.1 Lage des Plangebietes

Diese 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 umfasst insgesamt 3 Teilbereiche, die sich alle im Westen des OstseeResortes Olpenitz befinden. Im Einzelnen handelt es sich bei den Teilbereichen 1 und 2 um Teile der Flurstücke 81 und 173/9 der Flur 2 Gemarkung Olpenitzdorf sowie Teile der Flurstücke 360 und 324 der Flur 3, Gemarkung Olpenitz. Der Teilbereich 3 umfasst das Flurstück 323. Die Gesamtfläche der 3 Teilbereiche beträgt ca. 3,2 ha.

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 strukturreicher 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. 3,2 ha großen Plangebiet vorgesehenen Änderungen des Gesamtkonzeptes zu schaffen. Hierbei sind folgende Planungen vorgesehen:

Im Bebauungsplan Nr. 65 sind aktuell zur Versorgung des Gebietes dienende Lebensmittel-einzelhandelsbetriebe nur innerhalb der Sondergebiete 2.1 'Ferienwohn- und Geschäftshäuser' und hier nur ausnahmsweise in einer Größenordnung zwischen 150 m² und 500 m² Verkaufsfläche zulässig.

Die EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH möchte nun in Zusammenarbeit mit dem Betreiber des örtlichen E-Centers einen Markt mit 800 m² Verkaufsfläche und zusätzlich 150 m² Vorkassenzonen (mit Backshop, Cafe, Gastro-Bereich) errichten. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Markt soll am Beginn der Hafensperrmauer platziert werden und eine maritime, moderne Optik erhalten. Auf dem Marktgebäude sind zudem 8 Ferienwohnungen in zwei separaten Gebäudeteilen geplant.

Bei dem geplanten Markt handelt es sich um einen Vollsortimenter mit Frischetheken für Fleisch, Wurst und Käse. Über die Anbindung (Lieferverkehr/Bestellservice) an das örtliche E-Center besteht Zugriff auf mehr als 40.000 Artikel. Weiterhin ist ein Außen-Bewirtungsbereich mit Sitzplätzen an der Hafensperrmauer vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze werden südlich bzw. östlich des Gebäudes angeordnet. Die Anlieferung befindet sich südlich des Gebäudes, von der Hafensperrmauer abgewandt.

Nordwestlich des Marktes (am westlichen Ende der Promenade) ist ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 30 Stellplätzen vorgesehen, der verhindern soll, dass die Stellplätze des Edeka-Marktes ständig von Tagesgästen und Besuchern des OstseeResorts genutzt werden. Zudem sind weitere Parkplätze straßenbegleitend auf der Südseite der Zufahrtsstraße geplant. Durch die Anordnung der neuen Parkplätze wird es erforderlich, den Kreisverkehrsplatz nach Westen zu verschieben und die angrenzenden Straßenflächen anzupassen. Zwischen der Straße 'Schleifer' und Hafenbecken soll im Bereich des bestehenden Info-Gebäudes ein Teil der vorhandenen Asphaltflächen dauerhaft als öffentlicher Parkplatz genutzt werden. Hierzu erfolgt in dieser Änderung des B-Planes ebenfalls eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche 'Parkplatz'. Hier finden ca. 36 Fahrzeuge Platz. Auf der Westseite der Straße 'Schleifer' sind straßenbegleitend weitere ca. 10 Parkplätze vorgesehen. Hieraus ergibt sich der erforderliche Geltungsbereich für den Teilbereich 1 dieser Änderung des Bebauungsplanes.

Um zu verhindern, dass sich in weiteren Bereichen des OstseeResorts Olpenitz zusätzliche Lebensmittelmärkte (z.B. Discounter) ansiedeln, wird in den Teilbereichen 2 und 3 (jeweils Sondergebiete 2.1 'Ferienwohn- und Geschäftshäuser') die ausnahmsweise Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe zwischen 150 m² und 500 m² Verkaufsfläche gestrichen. Im Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für den weiter östlich angrenzenden Ferienpark wurde dies bereits berücksichtigt.

Der Bereich zwischen den beiden geplanten Parkplatzbereichen bleibt weiterhin dem SO 1.1 'Ferienhausgebiet' zugeordnet. Größere baulichen Anlagen sind in diesem Bereich nicht mehr vorgesehen. Dementsprechend werden das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen reduziert.

3 PLANUNG

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

In diesem Bereich wird nur noch für die bestehenden baulichen Anlagen (Informationsgebäude und Aussichtsplattform) eine überbaubare Fläche festgesetzt. Das Informationsgebäude soll später ggf. als Rezeptionsgebäude umgebaut und erweitert werden. Zudem wird die zulässige Gebäudehöhe von bisher 17 m üNH auf zukünftig 10 m üNH reduziert.

SO 2.1 'Ferienwohn- und Geschäftshäuser' (§ 11 BauNVO)

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. Die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe soll nun neu geordnet werden. Hierzu wurde bereits im Rahmen der noch laufenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 (für den Ferienpark im Osten des OstseeResorts Olpe-

nitz) 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 wurde dort mit SO 2.1.1 eine neue Nummer eingeführt.

Teilbereich 1

Im Teilbereich 1 ist die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² sowie einer Vorkassenzone (Backshop, Cafe, Gastro-Bereich) von max. 150 m² geplant. Der Markt soll schwerpunktmäßig zur Versorgung der Feriengäste und der den Hafen anlaufenden Segler dienen. Aufgaben der Nahversorgung werden nur in untergeordneter Form (z.B. für das Dorf Olpenitz) wahrgenommen. Insoweit ist auch nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungseinrichtungen, insbesondere innerhalb zentraler Versorgungsbereiche, auszugehen. Aufgrund der heutigen Einkaufsgewohnheiten und der großen Anzahl von Feriengästen im OstseeResort Olpenitz war die bisher zulässige max. Verkaufsfläche von 500 m² nicht mehr zeitgemäß. Mit der Beschränkung auf nun 800 m² Verkaufsfläche sollen negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Kappeln vermieden werden.

Oberhalb des Lebensmittelmarktes sind Ferienwohnungen geplant, so dass die Festsetzung als Sondergebiet 'Ferienwohn- und Geschäftshäuser' (SO 2.1) weiterhin Bestand hat.

Da sich das Dachgeschoss mit den Ferienwohnungen in die geplante Bebauung der Umgebung einfügen soll und eine dementsprechende Dachgestaltung angestrebt wird, kann die hier ursprünglich festgesetzte Gebäudehöhe von 18m üNN nicht eingehalten werden. Aufgrund der Größe des Lebensmittelmarktes und den hieraus resultierenden statischen Gegebenheiten sowie für eine optimale Innenraumgestaltung werden für das Erdgeschoss entsprechend hohe Raum- und Deckenhöhen notwendig. Aufgrund dessen wird für den Bereich des Marktes eine max. Gebäudehöhe von 20 m üNN festgesetzt.

Die sonstigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

SO 2.1.1 'Ferienwohn- und Geschäftshäuser' (ohne Lebensmitteleinzelhandel über 150 m² VK) (§ 11 BauNVO)

Teilbereiche 2 und 3

Für die Teilbereiche 2 und 3 wird nun analog zur 7. Änderung des Bebauungsplanes die ausnahmsweise Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben von über 150 m² bis max. 500 m² Verkaufsfläche aus dem Text (Teil B) gestrichen. Zur Verdeutlichung und Abgrenzung zu dem Sondergebiet mit der Nummer 2.1 wird auch hier die Bezeichnung SO 2.1.1 verwendet.

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.

Der im Bebauungsplan bereits festgesetzte Kreisverkehrsplatz wird um ca. 40 m nach Nordwesten verschoben, um zum einen die vorhandenen Verkehrsflächen weiterhin zu nutzen (und damit die erforderlichen Eingriffe zu minimieren) und zum anderen, um den zusätzlich vorgesehenen Parkplatz nordwestlich des geplanten Einkaufsmarktes realisieren zu können. Zudem sind weitere Parkplätze straßenbegleitend auf der Südseite der Zufahrtsstraße geplant. Zwischen der Straße 'Schleiufer' und Hafenbecken soll im Bereich des bestehenden Info-Gebäudes ein Teil der vorhandenen Asphaltflächen dauerhaft als öffentlicher Parkplatz genutzt werden. Hierzu erfolgt in dieser Änderung des B-Planes ebenfalls eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche 'Parkplatz'. Hier finden ca. 36 Fahrzeuge Platz. Auf der Westseite der Straße 'Schleiufer' sind straßenbegleitend weitere ca. 10 Parkplätze vorgesehen.

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.

Im Bereich des verschobenen Kreisverkehrsplatzes ist im gültigen Bebauungsplan ein Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Dieser wird hier nicht mehr benötigt und kann entfallen.

3.4 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes 65 wurde von der LAIRM CONSULT GmbH aus Bargteheide im Dezember 2016 ein umfassendes schalltechnisches Gutachten erstellt, um die Auswirkungen des Lebensmittelmarktes und des Straßenverkehrs auf die angrenzenden Nutzungen zu ermitteln. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

a) Allgemeines

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 will die Stadt Kappeln die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines EDEKA-Marktes schaffen. Der Markt ist am Beginn der Hafensperrmauer vorgesehen. Auf dem Marktgebäude sind zudem 8 Ferienwohnungen in zwei Gebäuden geplant. Östlich des geplanten EDEKA-Marktes sind ebenfalls Ferienwohnungen sowie Gewerbe- und Gastronomieeinheiten an der Hafensperrmauer geplant. Weiterhin ist nordwestlich des Marktes ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Schutz der vorhandenen und geplanten Bebauung vor Lärmimmissionen sicherzustellen.

Insbesondere sind der Verkehrslärm außerhalb und innerhalb des Plangebietes, die Geräuschimmissionen durch Sportlärm sowie der durch die gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes hervorgerufene Lärm zu untersuchen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

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

Die DIN 18005 Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die nächstgelegene schützenswürdige Bebauung außerhalb des Plangebiets befindet sich im Außenbereich an der Ostseestraße (vereinzelte Wohnhäuser), im Bereich Hinrichs-holz/ 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. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Für die Immissionsorte außerhalb des Plangeltungsbereichs ist festzustellen, dass sich durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen an der in der Umgebung vorhandenen Bebauung ergeben.

Für den Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes ist zu erwarten, dass der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tagesabschnitt im straßennahen Bereich im Plangeltungsbereich der 9. Änderung überschritten wird. Im Nachtabschnitt wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts ebenfalls im straßennahen Bereich und im Bereich des geplanten Parkplatzes überschritten. An der geplanten Bebauung werden die Orientierungswerte sicher eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für Mischgebiete werden lediglich auf den öffentlichen Verkehrsflächen überschritten. An der geplanten Bebauung werden Immissionsgrenzwerte sicher eingehalten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind nicht erforderlich.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringende Geräusche (Verkehrslärm Straße, Gewerbelärm). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7.

Hinsichtlich der Beurteilung der Außenwohnbereiche für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags um nicht mehr

als 3 dB(A) überschritten. Somit ergeben sich hinsichtlich der Anordnung von Außenwohnbereichen keine Einschränkungen.

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) Sportlärm

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen 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.

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 (Klappern 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 im Tageszeitraum festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten und von 55 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Die maximalen Beurteilungspegel betragen bis zu etwa 48 dB(A) im Teilbereich 2 des Sondergebiets SO 2.1.

Im Nachtabschnitt wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts überwiegend im Teilbereich 2 und einen kleinen Eckbereich des Teilbereichs 1 des Sondergebiets SO 2.1 überschritten. Die geplante Bebauung ist jedoch nicht im Teilbereich 1 betroffen. Im Teilbereich 3 wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) in einem kleinen Teilbereich geringfügig überschritten.

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. Bootsliègeplätzen 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 Geräuschemissionen 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.

d) Gewerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen, maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden die Beurteilungspegel an allen maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt. Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschemissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass an der im Plangeltungsbereich geplanten Bebauung die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden. An der umliegenden maßgebenden Wohnbebauung sind keine beurteilungsrelevanten Belastungen aus Gewerbelärm zu erwarten.

Im vorliegenden Fall werden die Mindestabstände tags zu allen benachbarten Nutzungen eingehalten, so dass dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm entsprochen wird. Für den Nachtabschnitt ist festzustellen, dass falls in der Nacht auf den Stellplätzen Parkvorgänge stattfinden, im Bereich der angrenzenden Bebauung vereinzelte Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm nachts grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Allerdings können durch organisatorische Maßnahmen wie die Anordnung der dem Gewerbe/

der Gastronomie zugeordneten Stellplätze in den Zufahrtsbereich der Stellplatzanlage die Mindestabstände eingehalten werden. Daher ist im Nachtabschnitt nicht mit erheblichen Belästigungen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb des geplanten Marktes und der zusätzlichen Gewerbe- und Gastronomieeinheiten grundsätzlich mit dem Schutz der der geplanten Wohnbebauung sichergestellt werden kann.

Festsetzungen im Text (Teil B) der Satzung

a) Sportlärm

Im Teilbereich 2 des Sondergebiets 2.1 sind zum Schutz vor Sportlärm von den Bootsliegeplätzen bis zu einem Abstand von 56 m von der nördlichen Plangeltungsbereichsgrenze Schlaf- und Kinderzimmer bevorzugt an den den Bootsliegeplätzen abgewandten Gebäude-seiten 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.

b) Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm sowie Gewerbelärm werden für Neu-, Um- und Ausbauten die in der Planzeichnung der Abbildung 1 [des Gutachtens] dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Im vorliegenden Fall werden die tatsächlich zu erwartenden Geräuschemissionen tags verwendet.

In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-dämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 erfüllt werden.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.

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 9. 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 Wellenauflauf 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).

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 Evakuierungsplanes
- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens 3,00 m über NHN
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, 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 Küstenschutzanlagen nach § 77 LWG, Dünen und Strandwälle betreffen; diese wurden mit Änderung des LWG vom 09.09.2016 durch neue Bauverbotstatbestände ergänzt und bereits bestehende Bauverbotstatbestände wurden erweitert.

Die vorliegende Bauleitplanung beachtet die besondere Schutzwürdigkeit dieser Bereiche, in denen insbesondere keine Errichtung 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. Genehmigungen nach § 77 LWG sind bei der für den Küstenschutz zuständigen Behörde rechtzeitig zu beantragen.

3.8 Umweltbericht

Zur 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Kappeln wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In ihr sind 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 worden (siehe hierzu Umweltbericht des Büros Bendfeldt, Herrmann, Franke aus Kiel vom 03.02.2017).

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 9. Änderung des B-Plans Nr. 65 umfasst drei Teilbereiche. Sie befinden sich im Südwesten des in Entwicklung befindlichen Ferienresorts Olpenitz. Im Planänderungsgebiet sind derzeit mehrere Straßenabschnitte, zwei große Versiegelungsflächen, große Rasenflächen mit zerstreutem Baumbestand sowie Baustellenflächen vorhanden. Hinsichtlich relevanter Tiervorkommen bietet das Gebiet vorrangig Lebensraum für anspruchslose Vogelarten der Gebüsche und Siedlungsbereiche. Das Landschaftsbild der weiträumigen Umgebung wird durch die Naturnähe der Schleimündung geprägt. Hierin stellt sich der ehemalige Marinestützpunkt als Landschaftsbildbelastung dar.

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

Bewertung: Der Planänderungsbereich besitzt für nahezu sämtliche Umweltschutzgüter allgemeine Bedeutung. Lediglich mehreren Bäumen mittleren Alters wurde eine besondere Bedeutung zuzumessen. Zu beachten ist bei Planungen innerhalb des Ostseeresorts Olpenitz auch die besondere Bedeutung des Landschaftsbildes der Schleimündung (Schutzgut Landschaft).

Erhebliche Auswirkungen: Gegenüber der aktuellen Situation wird die Gebäudezeile am Hafen den südlichen Landschaftsraum optisch erheblich belasten (Schutzgut Landschaft). Zusätzlich ist zu beachten, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans gegebenenfalls eine Belastung der späteren Wohnfunktion durch Lärm (Schutzguts Mensch) ausgelöst wird. Dieses kann im Rahmen nachfolgender Regelungen voraussichtlich auf ein unerhebliches Maß begrenzt werden. Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen: Zur Eingrünung wird ein randlicher Gehölzstreifen festgesetzt. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen: Die geplante Grünfläche bildet einen Teilausgleich für Bereiche mit stärkeren Bodenversiegelungen.

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 wird zum Ausgleich von unvermeidbaren eingriffsbedingten Auswirkungen des geplanten

Vorhabens eine Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Aufgrund der Einstellung eines Ausgleichs-überschusses aus der 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 verbleibt ein 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 werden. 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 und seiner 5. Änderung mit den geringeren Flächengrößen für Verkaufsflächen und der durchgehenden Gebäudefassade in der südwestlichen Hafenecke bestehen bleiben. Die Ansiedelung des geplanten Edeka-Marktes könnte nicht umgesetzt werden. Auch die verstärkte Eingrünung am südlichen Gebietsrand wäre nicht gesichert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des geplanten Vorhabens ist es, das vormalige Nutzungskonzept des Ferienresorts aufzuwerten. Hierfür gibt es keine maßgeblichen Standortalternativen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Lärmemissionen konnten vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungen nicht gänzlich vermieden werden, werden im Rahmen von Genehmigungsverfahren allerdings auf ein vertragliches Maß begrenzt.

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 und aktuelle Datenabfragen reichten 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 9. 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 die Natura 2000-Gebiete und auf das Naturschutzgebiet

Im B-Plan Nr. 65 wurden Festsetzungen und ergänzende vertragliche Regelungen bezüglich Maßnahmen für Natur und Landschaft getroffen, mit denen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele vermieden werden. Diese sind weiterhin auch für die 9. Planänderung anzuwenden. Im Rahmen des Gutachtens "9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln: FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet DE-1423-491 "Schlei", FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet DE-1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe", Artenschutz-

rechtliche Prüfung gemäß § 42 BNatSchG" (BHF 2017) wird bestätigt, dass die im Ursprungsplan getroffenen Regelungen auch weiterhin für die aktuelle Situation gelten und durch das geplante Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele ausgelöst werden.

Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet

Die geplanten Gebäude werden vom südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet aus wahrnehmbar sein und störend auf das Landschaftsbild einwirken. Um die Auswirkungen so weit wie möglich zu verringern, wurde am Gebietsrand ein zusätzlicher 10-20 m breiter Gehölzsaum festgesetzt.

Auswirkung auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Im Rahmen des Gutachtens "9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln: FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet DE-1423-491 "Schlei", FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet DE-1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe", Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 42 BNatSchG" (BHF 2017) wird festgestellt, dass bei der Umsetzung der 9. Änderung des B-Plans Nr. 65 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten können. Diese sind jedoch durch artenschutzrechtliche Maßnahmen vermeidbar und ausgleichbar. Die grundsätzlichen Ziele des B-Plans werden dadurch nicht berührt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die 9. 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 durch den B-Plan Nr. 65 und seine 5. Änderung eine neue bauliche Entwicklung planerisch vorbereitet wurde. In der Abarbeitung der Eingriffsregelung für die 9. Planänderung sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die bereits durch den geltenden B-Plan ausgelöst werden, nicht mehr zu beachten. Es sind nur diejenigen Eingriffe einzustellen, die darüber hinaus bewirkt werden.

Die gemäß BauGB zu beachtenden Regelungen zum Thema Eingriffe und Ausgleich bzw. Ersatz sowie deren Berücksichtigung im Rahmen des Vorhabens werden in einem besonderen landschaftsplanerischen Fachbeitrag (BHF 2017) 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 keine Eingriffe in Elemente besonderer Bedeutung zu verzeichnen, die über die planbedingten Eingriffe des geltenden Bebauungsplans hinausgehenden. Es wurde lediglich eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Versiegelungsfläche bilanziert.

Zur Kompensation geht ein Ausgleichsüberschuss aus der 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 in die Flächenbilanz mit ein.

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

Eingriffe	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichsbedarf	Ausgleich/ Ersatz
Neuversiegelung 1.981 m ²	1:0,3	594 m ²	<u>Außerhalb des Plangebiets:</u> 594 m ² von 2.722 m ² Ausgleichsüberschuss aus der 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 ⇒ <i>vollständig kompensiert,</i> <i>verbleibender Überschuss 2.128 m²</i>
Gehölzanpflanzungen 0 m ²	1:1		<u>Innerhalb des Plangebiets:</u> 1.117 m ² naturnahe Gehölzanpflanzung auf einer Grünfläche. ⇒ <i>Ausgleichsüberschuss 1.117 m² Gehölzanpflanzung</i>

Mit den dargestellten Ausgleichsmaßnahmen gelten die planbedingt ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft als kompensiert. **Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von 2.128 m²** (restlicher Ausgleichsüberschuss aus der 7. Änderungen des B-Plans Nr. 65), **sowie 1.117 m² Gehölzanpflanzung**, der für andere Vorhaben zur Verfügung steht.

4 FLÄCHENVERTEILUNG

Die 3 Teilbereiche dieser Änderung des Bebauungsplanes umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 3,18 ha mit folgender Unterteilung:

Sondergebiet Ferienhäuser (SO 1.1)	ca. 0,51 ha
Sondergebiet Ferienwohn- und Geschäftshäuser (SO 2.1)	ca. 0,64 ha
Sondergebiet Ferienwohn- und Geschäftshäuser (SO 2.1.1)	ca. 1,33 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,32 ha
Verkehrsflächen / Parkplatz	ca. 0,27 ha
private Grünfläche	ca. 0,11 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 7. 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.

Die Löschwasserversorgung für die geänderte Nutzung ist anhand des Arbeitsblattes W 405 zu überprüfen.

6 UMWELTBERICHT (mit gesondertem Inhaltsverzeichnis und eigener Seitennummerierung)

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Kappeln, __. __. ____

Traulsen
Bürgermeister