

Stadt Kappeln

Bebauungsplan Nr. 81 "Grauhöft"

Satzung / Begründung

Stand: Vorentwurf (frühzeitige Behördenbeteiligung, Dezember 2017)



**PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION**
CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461/ 254 81 FAX 0461/ 263 48 INFO@GRZWO.DE

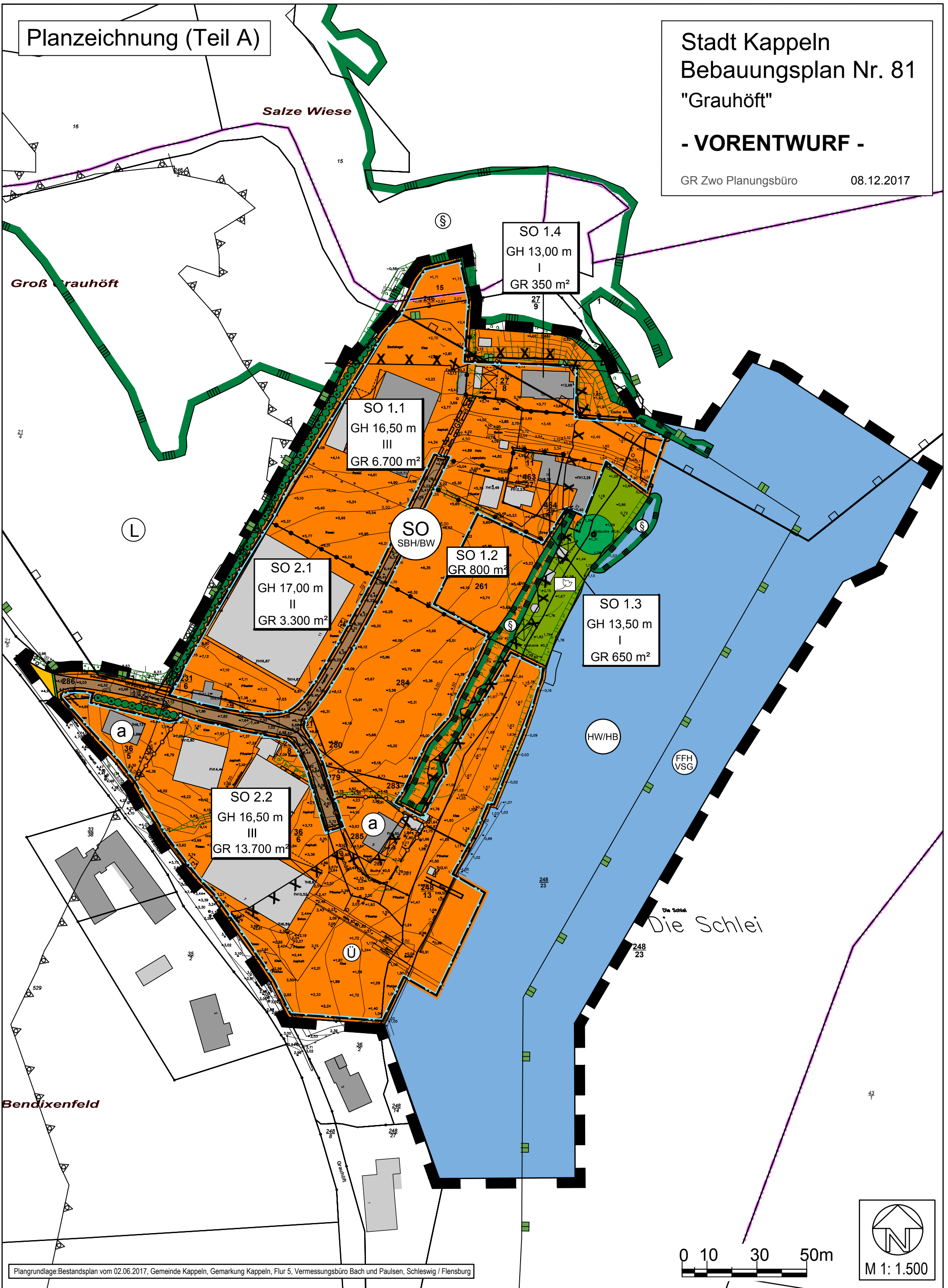
Planzeichnung (Teil A)

Stadt Kappeln
Bebauungsplan Nr. 81
"Grauhöft"

- VORENTWURF -

GR Zwo Planungsbüro

08.12.2017

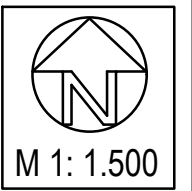
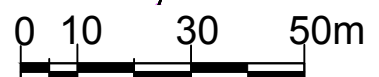


Salze Wiese

Groß Grauhöft

Bendixenfeld

Die Schlei



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sonstiges Sondergebiet
Sportboothafen / Bootswerft

(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GH Höhe baulicher Anlagen in m über NHN, als Höchstmaß

(§ 16 BauNVO)

GR Grundfläche in m², als Höchstmaß

(§ 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

(§ 16 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

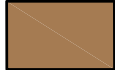


Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen

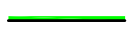
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



private Verkehrsfläche



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche
- Gartenland -

10. Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Wasserfläche
Sportboothafen / Werfthafen

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)



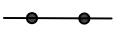
Baum erhalten

15. Sonstige Planzeichen

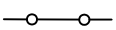
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 81



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsregelungen
(zugleich Teilgebietsgrenze)



Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
innerhalb eines Teilgebiets

II. Darstellungen ohne Normcharakter

SO 2.1 Nummer des Teilgebietes, z. B. "SO 2.1"

 Unterteilgebiet



vorhandene Gebäude

284

Flurstücksnummer, z.B. 284



vorhandene Flurstücksgrenze

III. Nachrichtliche Übernahmen



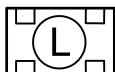
vorhandener Knick

(§ 21 LNatSchG)



geschütztes Biotop

(§ 21 LNatSchG)



Landschaftsschutzgebiet
"Flensburger Förde"

(§ 15 LNatSchG)



FFH-Gebiet /
Europäisches Vogelschutzgebiet

(§ 22 LNatSchG)



Umgrenzung der Flächen, die als Hochwasser-
risikogebiet gelten (unterhalb +3,0 m NHN)

(§ 9 Abs. 6a BauGB)



Grenze des 150 m - Gewässerschutzstreifens

(§ 35 LNatSchG)

Kappeln B-Plan Nr. 81 „Grauhöft“

Text (Teil B)

(Stand: 08.12.2017)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet „Bootswerft/Sportboothafen“

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Bootswerft/ Sportboothafen“ dient der Unterbringung von Werftbetrieben und Anlagen für Werft- und Sportboothäfen.
- 1.2 Innerhalb des Sondergebiets „Bootswerft/ Sporthafen“ (in allen Teilgebieten) sind zulässig:
 - a) Offene Lagerflächen für Boote und Schiffe sowie Materialien der Werftbetriebe
 - b) Das Abstellen von Booten mit Arbeitszelten ist in allen Teilgebieten ganzjährig zulässig
 - c) Kraftfahrzeugstellplätze für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf
 - d) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO
- 1.3 Im Teilgebiet SO 1.1 sind zulässig:
 - a) Gebäude und Anlagen für Werftbetriebe
 - b) betriebsbezogene Büro- und Sozialräume
 - c) Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb des Sportboothafens dienen wie Krananlagen, Waschplätze, Anlagen zum Abpumpen von Fäkalienanlagen
 - d) Gebäude und Anlagen zur Versorgung der Sportboothafennutzer wie Kiosk, Schank- und Speisewirtschaft, Sanitäranlagen, Aufenthaltsraum, Spielplatz, Grillplatz
 - e) Anlagen zur Erschließung der Wasserflächen wie Stege, Rampen, Travelliftbahnen, Slipanlagen sowie Zugänge und Zufahrten zur Wasserfläche
 - f) Stellplätze für das Abstellen von Wohnmobilen der Nutzer der betrieblichen Anlagen und Sportboothäfen sowie für das kurzzeitige Abstellen von Wohnmobilen
 - g) eine Wohnung für den Betriebsinhaber, bzw. den Betriebsleiter oder für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- 1.4 In den Teilgebieten SO 1.3 und SO 1.4 sind im Rahmen des erweiternden Bestandsschutzes Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der genehmigten Wohngebäude und ihrer Nebenanlagen zulässig.
- 1.5 In den Teilgebieten SO 2.1 und SO 2.2 sind zulässig:
 - a) Gebäude und Anlagen für Werftbetriebe
 - b) betriebsbezogene Büro- und Sozialräume
- 1.6 Im Teilgebiet SO 2.2 sind zulässig:
 - a) Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb des Sportboothafens dienen wie Krananlagen, Waschplätze, Anlagen zum Abpumpen von Fäkalienanlagen

- b) Gebäude und Anlagen zur Versorgung der Sportboothafennutzer wie Kiosk, Schank- und Speisewirtschaft, Sanitäreanlagen, Aufenthaltsraum, Spielplatz, Grillplatz
- c) Anlagen zur Erschließung der Wasserflächen wie Stege, Rampen, Travelliftbahnen, Slipanlagen sowie Zugänge und Zufahrten zur Wasserfläche
- d) ein Laden für Segelbedarf/ Yachtpflege
- e) Stellplätze für das Abstellen von Wohnmobilen der Nutzer der betrieblichen Anlagen und Sportboothäfen sowie für das kurzzeitige Abstellen von Wohnmobilen

1.7 Im Unterteilgebiet SO 2.2a sind zulässig:

- a) Wohnungen für den Betriebsinhaber, bzw. den Betriebsleiter oder für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- b) Wohnungen zum vorübergehenden Aufenthalt für Nutzer der betrieblichen Anlagen

2. Wasserfläche – Werft- und Sportboothafen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Wasserfläche „Werft- und Sporthafen“ dient der Unterbringung von Werft- und Sportboothäfen. Zulässig sind:

- a) Anlagen zur Erschließung des Hafens wie Zuwegung, Zufahrt, Rampen, Stege, Travelliftbahnen, Slipanlagen, Krananlagen
- b) Bootstege mit Liegeplätzen incl. Festmacherpfähle für Sportboote und Schiffe
- c) Anlagen für Reparaturarbeiten auf dem Wasser
- d) Anlagen zum Wellenschutz

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für Anlagen der Gebäudetechnik im erforderlichen Umfang überschritten werden.

4. Grünfestsetzungen (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a, § 9 Abs. 1a BauGB)

4.1 Der vor dem Knickfuß liegende Knicksaum (Breite 1 m = Knickschutzzone) ist von jeglicher Nutzung freizuhalten.

4.2 Zur Überwindung des unter Biotopschutz stehenden Steilhangs im Binnenland ist im Teilgebiet SO 2.2 die Errichtung einer eingriffsschonenden Treppenanlage zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

5.1 Glänzende, reflektierende Fassaden- und Dachflächen sind nicht zulässig. Solaranlagen bleiben davon unberührt.

5.2 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird.

Hinweise

Hochwasserrisikogebiet

Der östliche Teil des Geltungsbereichs liegt in einem Gebiet mit Hochwasserrisiko. Das ausgewiesene Sondergebiet Werft liegt in weiten Teilen höher als + 3,00 m NHN. Die direkt an die Schlei angrenzenden Bereiche im Norden und Osten des Geltungsbereichs liegen unterhalb + 3,00 m NHN.

Gewässerschutzstreifen

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich innerhalb des 150 m Schutzstreifens an Gewässern gemäß § 35 Abs. 2 Satz 2 LNatSchG i.V.m. § 61 BNatSchG.

1. Lage und Umfang des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Stadt Kappeln, am westlichen Ufer der Schlei. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Grauhöft“ umfasst eine Größe von ca. 6,3 ha (Gemarkung Kappeln, Flur 5, Flurstücke Flurstücke 15, 21/5, 27/8, 27/9, 27/11, 36/5, 36/6, 231/6, 231/7, 231/8, 248/13, 248/23, 258, 259, 261, 279, 280, 284, 285, 286, 463/27, 464/27). Das Plangebiet wird im Südwesten durch die Straße Grauhöft, im Süden durch ein Wohngrundstück begrenzt. Im Westen schließt der offene Landschaftsraum, im Norden und Osten die Uferbereiche und Wasserflächen der Schlei an.

2. Planungserfordernis

Innerhalb des Plangebiets sind zwei Werftbetriebe mit angegliederten Sportboot-, Werfthäfen ansässig. Bereits seit 1885 befindet sich an diesem Standort Werftnutzung.

Im nördlichen Bereich hat die Werft Stapelfeldt ihren Sitz. Zu den Leistungen des Werftbetriebs gehören der klassische Kutterbau, die Restauration und Instandhaltung traditioneller Yachten, der Neubau formverleimter Yachten und Dinghies, das Verlegen von Stabdecks und der Innenausbau von Yachten. Neben dem Werkstattbetrieb werden im Sportboothafen Bootsliegeplätze sowie während der Wintersaison Lagerplätze für Boote verpachtet.

Im südlichen Bereich liegt die Werft Hennigsen & Steckmest, die sich auf den Bau, die Restauration und die Instandhaltung von Yachten und Booten spezialisiert hat. Zudem bietet der Betrieb Reparaturservice, Liegeplätze im Sportboothafen sowie Winterlager für Boote an. Eine detaillierte Darstellung der Werftstandorte und der sonstigen Nutzungen im Geltungsbereich erfolgt im Kap. 4.

Für den Gebäudebestand (Betriebsgebäude und Wohngebäude im Geltungsbereich) liegen Baugenehmigungen vor. Das Gelände der Werften ist im Außenbereich gelegen. Ein Bebauungsplan besteht bisher nicht. Baugenehmigungen für mehrere bauliche Erweiterungen und Umnutzungen wurden daher in der Vergangenheit auf der Grundlage von § 35 BauGB erteilt. Aufgrund geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen sieht der Kreis Schleswig-Flensburg keine Möglichkeit mehr auf der gegebenen planungsrechtlichen Grundlage Baugenehmigungen erteilen zu können.

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat daher in ihrer Sitzung am 16.03.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 81 „Werften Grauhöft“ aufzustellen, um die Werften an ihrem Standort zu sichern und auf dem jeweiligen Betriebsgelände Erweiterungen zu ermöglichen.

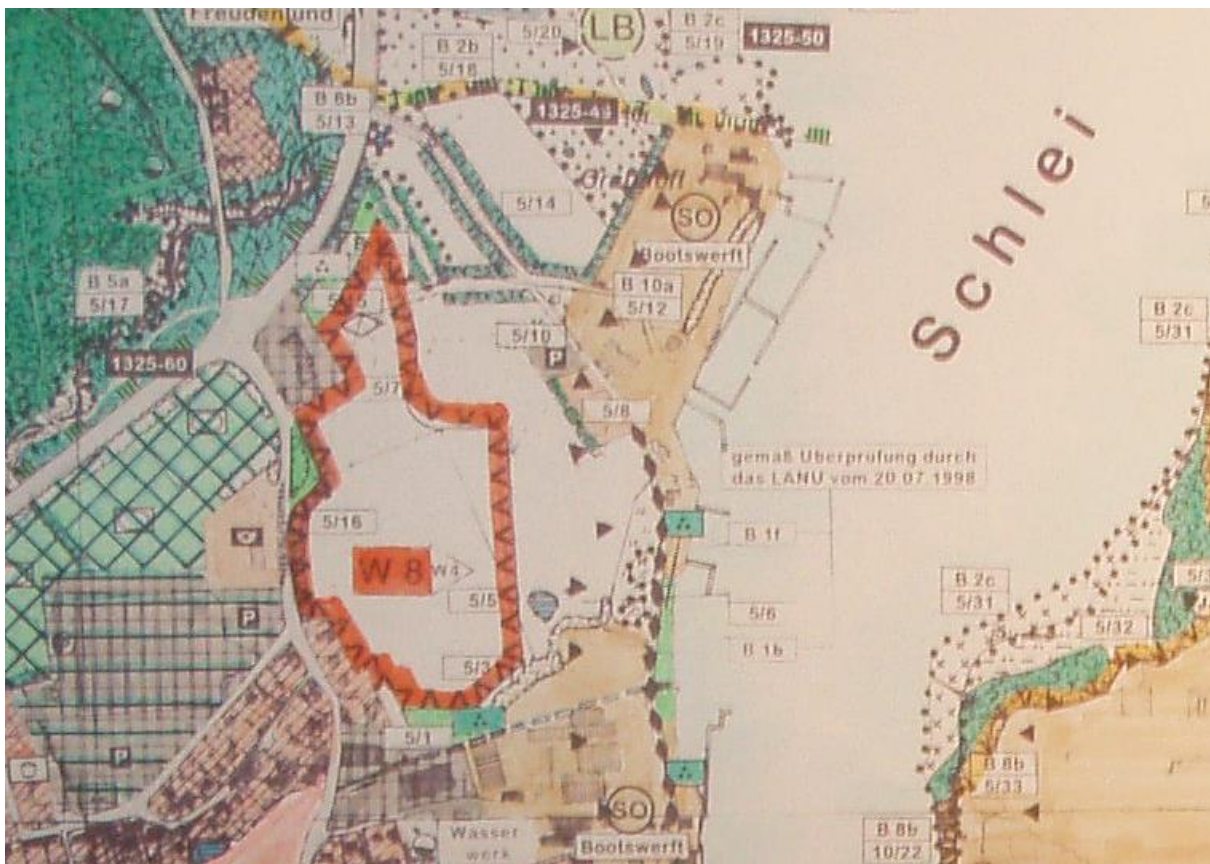
Um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Entwicklung der Planung

Flächennutzungsplan

Die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes lässt sich überwiegend aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ableiten. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der landseitige Teil der Werften bereits überwiegend als Sondergebiet Sportboothafen/Bootswerft dargestellt. Nicht in das Sondergebiet einbezogen ist das Betriebsleiterwohnhaus Werft Hennigsen & Steckmest (Grauhöft Nr. 9) sowie im Bereich Werft Stapelfeldt der nördliche Teil der Bootslagerfläche. Auch die Wasserflächen sind zum überwiegenden Teil als Hafengebiet ausgewiesen. Die genehmigte Nutzung der Sportboothäfen sowie des Werfthafens gehen jedoch über den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bereich hinaus. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Es ist die erweiterte Darstellung der Hafengebiete sowie die Anpassung des Sondergebietes vorgesehen, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt sein wird.

Landschaftsplan



Auszug Landschaftsplan Stadt Kappeln

Im Landschaftsplan ist das Werftgelände entsprechend der Darstellung im geltenden FNP als bebauter Bereich Bootswerft aufgenommen. Im Nordwesten grenzt das Landschaftsschutzgebiet Flensburger Förde an. Im Norden liegt ein Biotop. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche der Schlei sind als Europäisches Schutzgebiet (FFH Gebiet „Schlei

incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe" (DE 1423-394) und Europäisches Vogelschutzgebiet „Schlei“ (DE 1423-491) ausgewiesen.

4. Beschreibung der bestehenden Betriebe und Ziel der Planung

Das Plangebiet wird durch zwei Werftbetriebe geprägt. Im Norden ist die Werft Stapelfeld ansässig. Im Süden hat die Werft Hennigsen & Steckmest ihren Sitz. Innerhalb des Geltungsbereichs sind vier Wohngebäude gelegen. Dabei handelt es sich um:

- Ein Betriebsleiterwohnhaus mit einer Wohneinheit (Grauhöft 9) der Werft Hennigsen & Steckmest
- Ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit (Grauhöft 5), das im Eigentum von Verwandten der Familie Steckmest ist - betriebsfremde Nutzung
- Ein Wohngebäude mit drei Wohneinheiten (Grauhöft 19, 21) – betriebsfremde Nutzung
- Ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit (Grauhöft 15) – betriebsfremde Nutzung.

Alle Wohnhäuser wurden ursprünglich in Verbindung mit den sich entwickelnden Werftbetrieben von ehemaligen Betriebsleitern errichtet. Mit Ausnahme des heutigen Betriebsleiterwohnhauses sind die übrigen Wohngebäude für die allgemeine Wohnnutzung ohne Bindung an die Werftbetriebe genehmigt. Die Wohngebäude 15, 19, 21 werden durch den Verpächter der Werft Stapelfeldt nebst Verwandten bewohnt.

Das Wohngebäude Grauhöft 5 ist im Eigentum der Tante der Werftbetreiber Hennigsen & Steckmest. Das Gebäude soll nach Aufgabe der Wohnnutzung in die Werftnutzung einbezogen werden. Der Werftbetrieb verfügt über ein Vorkaufsrecht für das Wohngebäude mit Grundstück.

Eine detaillierte Übersicht bieten die Pläne „Bestand“ und „Planung“ im Anhang.

Das Gelände wird von der Straße Grauhöft durch zwei Zufahrten erschlossen. Die südliche Zufahrt dient vornehmlich der Anbindung des Werftgeländes Hennigsen & Steckmest. Die Bewohner der betriebsfremden Wohngebäude haben Überwegerecht. Durch die nördliche Zufahrt werden die beiden Betriebsgelände sowie die betriebsfremden Wohngebäude erschlossen.

Nördliches Betriebsgelände – Werft Stapelfeld

Bestand

Das Betriebsgelände der Werft Stapelfeld umfasst ca. 7.390 m² des Flurstücks 261. Die Zuwegung erfolgt über das Gelände der Werft Hennigsen & Steckmest. Zentrum der Werft ist die Bootslagerhalle mit Werkstatt. Im Süden der Halle ist ein Freifläche, die zeitweise zum Zwischenlagern von Booten und Material genutzt wird. Im Norden der Halle liegt eine Freifläche, die als Stellplatz, Materiallager sowie im Winter als Bootslager genutzt wird. Im Südosten dieser Fläche steht ein Nebengebäude mit den Sanitäreinrichtungen für die Segler des Hafens. Die östlich der Halle gelegene Freifläche dient als Lagerfläche und dem Abstellen von Kraftfahrzeugen. Von dieser Fläche führt die Slipanlage zum Sportboothafen. Vorhanden ist hier zudem ein Mastkran. Der Sportboothafen umfasst zwei Stege mit 40 Liegeplätzen und 5

Liegeplätze für den Werftbetrieb. Im Norden wird die Hafenanlage durch eine Wellenschutzwand gegenüber der offenen Schlei abgetrennt.

Die südlich der Wohngebäude gelegene Grünfläche gehört bislang nicht zum Betriebsgelände. Einen Überblick bietet der Plan „Bestand“ im Anhang.

Planung

Mit der Planung sollen die vorhandene Nutzungen gesichert und eine behutsame Erweiterung des Werftbetriebs ermöglicht werden. So bleibt die Bootslagerhalle mit Werkstatt bestehen. Die nördlich angrenzende Fläche soll auch zukünftig als Materiallager und Stellplatz sowie im Winter als Bootslagerfläche genutzt werden.

Vorgesehen ist südlich der bestehenden Halle eine zweigeschossige Lager- und Werkhalle zu errichten. Um die direkte Verbindung zwischen den Hallen zu ermöglichen und die gesamte westlich der Zuwegung gelegene Fläche für die Werft nutzen zu können, ist die Beseitigung des südlich der bestehenden Halle gelegenen Knicks erforderlich.

Östlich der bestehenden Halle ist der Neubau eines Gebäudes für Büronutzung, Sozialräume, Verkauf und Sanitäranlagen für den Betrieb sowie einer Betriebsleiterwohnung vorgesehen.

Auch für die Sanitäranlagen für die Segler ist die Errichtung eines neuen Gebäudes erforderlich.

Zusätzlich soll zukünftig ein Teilbereich der östlich der Zuwegung gelegenen Grünfläche als zum Abstellen von Fahrzeugen und Booten genutzt werden.

Wie bisher wird auch in Zukunft Material auf den Freiflächen des Geländes gelagert werden. Am nördlichen Rand des Betriebsgeländes ist das Aufstellen einer Kleinwindkraftanlage geplant.

Der bisherige Zugang zur Steganlage bleibt bestehen. Neben der Slipanlage und Mastkran ist die Einrichtung eines Waschplatzes sowie ein Travellift, Kranbahn vorgesehen. Wellenschutzwand und nördliche Steganlage sind stark sanierungsbedürftig und müssen daher erneuert werden. Bei Bedarf wird die Reparatur von Booten im Hafensbereich mit Arbeitsponton zzgl. Überdachung vorgenommen. Durch Umstrukturierung sollen zukünftig 70 Liegeplätze eingerichtet werden. Für den Sportboothafen soll die Infrastruktur wie Spielplatz, Grillplatz erneuert werden. In der Tendenz werden die Sportboote immer länger, um längere Liegeplätze anbieten zu können, soll der Hafensbereich in Richtung Norden und Osten um bis zu 10 m erweitert werden.

Südliches Betriebsgelände – Werft Hennigsen & Steckmest

Bestand

Das Betriebsgelände der Werft Hennigsen & Steckmest umfasst ca. 20.125 m² (Flurstücke 36/5, 36/6, 231/6, 231/7, 231/8, 248/13, 258, 279, 280, 284, 285, 286). Die im Werftgelände integrierten Flurstücke 282 und 283 befinden sich im Eigentum der Tante der Werfteigentümer. Das Wohngebäude wird derzeit von ihr persönlich genutzt.

Im Westen des Geländes liegt die Hauptzufahrt zum Werftgelände, die auch von den nördlichen Anliegern genutzt wird. Südlich der Zufahrt ist das Betriebsleiterwohnhaus gelegen. Östlich davon sind drei Hallen mit Lager, Werft und Bootslagerhalle sowie Bürogebäude gelegen. Nördlich der Hauptzufahrt ist ein kleines Lagergebäude sowie eine Bootsservicehalle gelegen.

In Richtung Wasserfläche befindet sich eine große Freifläche, die als Lagerfläche und Stellplatz genutzt wird. Der Hafen und die Stellplatzanlage wird hauptsächlich über die südliche Zufahrt von der Straße Grauhöft erschlossen. Entlang der Wasserkante sind Serviceflächen für den Hafen, das Hafenbüro, Bootslager und Stellplätze sowie hafenbezogene Infrastruktur wie Spielplatz und Grillplatz gelegen. Der Sportboothafen ist über drei Stege erschlossen mit Slipanlage, Mastkran und Kran ausgestattet. Insgesamt sind 151 Liegeplätze im Hafen Hennigsen & Steckmest vorhanden. Eine Übersicht bietet der Plan „Bestand“ im Anhang.

Planung

Mit der Planung sollen die vorhandenen Nutzungen gesichert und eine behutsame Erweiterung des Werftbetriebs ermöglicht werden.

Die Werft Hennigsen & Steckmest beabsichtigt im Nordosten des Geländes eine weitere Halle als Lager-, Service- und Werkhalle zu errichten. Auch bei den bestehenden Hallen sind Erweiterungen geplant, um Lagerkapazitäten zu erhöhen sowie das Büro des Werftbetriebes in ausreichender Größe unterzubringen. Ein zusätzliches Gebäude ist für hafenbezogene Serviceeinrichtungen wie Laden, Café und Clubraum vorgesehen. Die hafenbezogene Infrastruktur wie Grill- und Spielplatz sollen aufgewertet werden.

Das derzeit betriebsfremd genutzte Wohnhaus wird nach Aufgabe der Wohnnutzung durch die derzeitige Eigentümerin an den Werftbetrieb fallen und als zweites Wohnhaus für betriebsbezogenes Wohnen (Bereitschaftsdienst Hafen) zur Verfügung stehen. In der Tendenz werden die Sportboote immer länger, um längere Liegeplätze anbieten zu können, soll der Hafbereich in Richtung Osten um bis zu 10 m erweitert werden.

Ziel der Planung

Wesentliches Planungsziel ist die nachhaltige Sicherung der Betriebe an ihrem Standort durch die planungsrechtliche Absicherung der ausgeübten Nutzungen im Bestand und das Einräumen eines angemessenen Entwicklungsrahmens für betriebliche Erweiterungen land- und wasserseitig. Die nachhaltige Sicherung der Betriebe mit insgesamt ca. 35 Beschäftigten liegt auch im Interesse der Stadt Kappeln.

In weiten Teilen handelt es sich um eine bestandsbezogene Planung, die die Betriebe an diesem Standort dauerhaft sichern soll. So ist neben den vorhandenen genehmigten Gebäuden, die vollumfängliche Sicherung der Wasserbereiche für die Sportboot-, Werfthäfen von großer Bedeutung. Zudem sollen auf dem vorhandenen Betriebsflächen Erweiterungsbauten sowie neue Gebäude ermöglicht werden sowie Raum für Umstrukturierungen gegeben werden. Darüberhinaus soll das nördlich der Werfthalle Stapelfeldt gelegene Betriebsgelände dauerhaft für den Werftbetrieb gesichert werden.

5. Festsetzungen

Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele werden folgende planerische Regelungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Die ausgeübte Art der baulichen Nutzung der Betriebe entspricht im Wesentlichen der Gebietscharakteristik eines Gewerbegebietes i.S. des § 8 BauNVO (GE). Unterstellt man eine Atypik der Betriebe als nicht wesentlich störend und bezieht das im Geltungsbereich ebenfalls ausgeübte nicht betriebsbezogene Wohnen mit ein, wäre das Gebiet als Mischgebiet i.S. d. § 6 BauNVO (MI) zu bezeichnen. Die Festlegung einer der angesprochenen Baugebietstypen, als MI oder GE, würde jedoch eine Nutzungsvielfalt zulassen, die im Nachhinein durch die Stadt nicht mehr gesteuert werden kann. Daher ist die Festsetzung eines auf diesen speziellen Nutzungsfall zugeschnittenen und entsprechend gegliederten (sonstigen) Sondergebietes nach § 11 BauNVO vorgesehen. Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet „Bootswerft / Sportboothafen“:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Werftbetrieben sowie Anlagen für Werft- und Sportboothäfen. Im gesamten Sondergebiet sind offene Lagerflächen für Boote und Schiffe sowie Materialien der Werftbetriebe, Kraftfahrzeugstellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) zulässig. Darüber hinaus ist das Abstellen von Booten mit Arbeitszelten im gesamten Gebiet zulässig.

Die Teilgebiete SO 1.1 bis SO 1.4 umfassen das Betriebsgelände der Werft Stapelfeld (SO 1.1 und SO 1.2) sowie der angrenzenden betriebsfremden Wohngebäude (SO 1.3 und SO 1.4). Über die allgemein im Sondergebiet zulässigen Nutzungen hinaus, sind im Teilgebiet SO 1.1 die für den Werftbetrieb erforderlichen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zulässig. Dazu zählen insbesondere Gebäude zum Bau und Reparaturbetrieb für Boote und Schiffe, betriebsbezogene Büro- und Sozialräume. In diesem Teilgebiet ist eine Wohnung für den Betriebsinhaber bzw. den Betriebsleiter oder für Bereitschaftspersonen zulässig. Zudem sind Gebäude und Anlagen zur Versorgung der Sportboothafennutzer zulässig. Dazu zählen Sanitäreanlagen, Spiel- und Grillplätze, Kiosk oder auch Aufenthaltsräume, Küche. Der Aufzählungskatalog ist nicht abschließend. Zudem sind Gebäude und Anlagen für den Betrieb des Sportboothafens zulässig. Dazu zählen z.B. Waschplätze, Krananlagen und Fäkalienabsaugung. Um die Erschließung der Wasserflächen vom Land aus sicherzustellen, sind die dementsprechenden Anlagen zulässig.

Optional soll auch die Möglichkeit eingeräumt werden durch das Aufstellen einer Kleinwindkraftanlage zur Eigenversorgung den Einsatz erneuerbarer Energien zu erhöhen. Die Kleinwindkraftanlage dient der Hauptnutzung und ist somit als Nebenanlage zu werten.

Bei den Teilgebieten SO 1.3 und SO 1.4 handelt es sich um Wohngrundstücke mit betriebsfremdem Wohnen. Hier werden im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des genehmigten Bestandes an Wohngebäuden und ihrer Nebenanlagen zugelassen.

Das Teilgebiet SO 2 umfasst das Betriebsgelände der Werft Hennigsen & Steckmest (SO 2.1 und SO 2.2.).

Im Teilgebiet SO 2.1 ist eine Werkhalle sowie ein kleines Lagergebäude untergebracht. Dementsprechend werden Gebäude, Anlagen für Werftbetriebe zugelassen und auch betriebsbezogene Büro- und Sozialräume.

Das Teilgebiet SO 2.2 umfasst wesentliche Flächen des Werftgeländes mit Hallen, Büro, Serviceeinrichtungen für den Sportboothafen, Anlagen zur Versorgung der Hafennutzer und den Erschließungsanlagen des Hafenbereichs.

Dementsprechend sind wie im Teilgebiet SO 1.1 die Gebäude, Anlagen für den Werftbetrieb, betriebsbezogene Büro- und Sozialräume, Anlagen für den Betrieb des Sportboothafens, Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung der Nutzer für den Sportboothafen sowie Anlagen zur Erschließung der Wasserflächen zulässig. Aufgrund der Größe des Seglerhafens ist ein kleiner Laden für Seglerbedarf zulässig.

Für die bestehenden Wohngebäude wird zukünftig betriebsbezogenes Wohnen sowie die Nutzung als „Boardinghouse“ für die Nutzer der Anlagen des Sportboothafens oder des Werftbetriebs ermöglicht.

Im Nordwesten grenzt das Sondergebiet an die Straße Grauhöft an, die zum Teil als örtliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich einbezogen ist. Die Erschließung des nördlichen Betriebsgeländes sowie der Wohngrundstücke erfolgt über die nördliche Hauptzufahrt Grauhöft, die als private Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs umfasst Wasserflächen. Hier liegen die Häfen der Werftbetriebe. Die Wasserfläche wird als Werft- und Sporthafen festgesetzt. Es sind Anlagen zulässig, die für den Betrieb des Sportboothafens erforderlich sind, z.B. Stege, Liegeplätze und Kräne. Um Werftarbeiten auf dem Wasser zu ermöglichen, werden die dafür erforderlichen Anlagen z.B. Arbeitsponton zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossigkeit, Gebäudehöhe) wird im Zusammenwirken mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche

(Baugrenzen) ein ausreichender Rahmen für die vorgesehene bauliche Entwicklung gegeben.

Die Grundfläche wurde auf der Grundlage des Bestandes sowie unter Berücksichtigung von Erweiterungsoptionen für die Betriebsflächen der Werftbetriebe ermittelt:

			gesamt	GR (gerundet)
SO 1.1	Gebäude	1.615 m ²	6.675 m ²	6.700 m²
	Freiflächen befestigt	3.737 m ²		
	Entwicklungsoption	1.350 m ²		
SO 1.2	Entwicklungsoption	800 m ²	800 m ²	800 m²
SO 1.3	Gebäude	360 m ²	630 m ²	650 m²
	Freiflächen befestigt	270 m ²		
SO 1.4	Gebäude	315 m ²	315 m ²	350 m²
Teilgebiet SO 1				8.500 m²
SO 2.1	Gebäude	2.020 m ²	3.300 m ²	3.300 m²
	Freiflächen befestigt	800 m ²		
	Entwicklungsoption	480 m ²		
SO 2.2	Gebäude	2.425 m ²	13.640 m ²	13.700 m²
	Freiflächen befestigt	6.315 m ²		
	Entwicklungsoption	4.900 m ²		
Teilgebiet SO 2				17.000 m²

Im Teilgebiet SO1 ergibt sich eine Gesamtgrundfläche von 8.500 m². Bei einer Gesamtgröße des Teilgebiets SO 1 von 13.045 m² entspricht dies einer GRZ von 0,65.

Das Teilgebiet SO 2 weist eine Größe von 21.370 m². Die Gesamtgrundfläche von 17.000 m² entspricht einer GRZ von 0,8.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei Festsetzung der absoluten Grundfläche nicht zulässig.

Die zulässige Obergrenze der GRZ beträgt für Sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO 0,8 und wird somit durch die festgesetzten Grundflächen nicht überschritten.

Insbesondere um Beeinträchtigungen des Ort- und Landschaftsbildes zu verhindern, erfolgt als weitere Regelung des Nutzungsmaßes die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe (GH). Diese ist aus dem vorhandenen Gebäudebestand abgeleitet.

Für technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Schornstein, Lüfter) darf die festgesetzte Gebäudehöhe in erforderlichem Umfang überschritten werden.

Um eine direkte Verbindung der Flächen oberhalb des Biotops und dem Hafenbereich zu ermöglichen, wird der Bau einer Treppenanlage zur Überwindung des Steilhangs zugelassen. Dem Biotopschutz des Steilhangs ist durch eine eingriffsmindernde Bauweise Rechnung zu tragen.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild soll durch die örtlichen Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung in einem verträglichen Rahmen gehalten werden. Um Missverständnissen bezüglich der betroffenen Baumaterialien vorzubeugen sei hierzu angemerkt, dass die Verwendung von Materialien, die zum Zeitpunkt des Einbaus glänzen, aber durch Witterungseinwirkungen nach kurzer Zeit stumpf werden (Patinabildung bei z.B. Zink, Kupfer) nicht ausgeschlossen sein sollen. Gleichfalls nicht unzulässig sind auch größere Glasflächen, die über das Maß größerer Fenster hinausgehen, wie Wintergärten, Glasfassaden u.ä.

6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Knick

Im Westen ist das Plangebiet gegenüber dem offenen Landschaftsraum durch einen Knick abgegrenzt. Dieser unterliegt dem Schutz nach § 21 LNatSchG. Ein weiterer Knick besteht südlich der nördlichen Zufahrt. Die Knicks sind nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Biotop

Innerhalb des Plangebiets liegt ein Biotop (Steilhang im Binnenland), der nach § 15 LNatSchG dem Biotopschutz unterliegt. Weitere Biotope „brackwasserbeeinflusster Röhricht“ finden sich am Rande des nördlichen Hafens. Die Biotope sind nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Hochwasser

Die an die Schlei angrenzenden Bereiche liegen unter + 3 m NHN und gehören damit zum hochwassergefährdeten Bereich. Die Grenze des Hochwasserrisikogebiets ist nachrichtlich aufgenommen.

Innerhalb des gefährdeten Bereichs werden entsprechend der bestehenden Nutzungen Bauflächen für die hafen- und werftbezogenen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zugelassen. Die Notwendigkeit in diesem Bereich bauliche Anlagen wie Stellplatzanlagen, Krananlagen, hafenbezogene Infrastruktur wie Hafengebäude etc. einzurichten ergibt sich aus dem Nutzungszweck heraus, der mit einem wassernahen Standort verbunden ist. Es liegt im Interesse der Stadt Kappeln die maritime Wirtschaft in der Stadt zu sichern und zu entwickeln. Ein Überplanen der Uferbereiche ist zur Sicherung dieses Wertstandortes unausweichlich. Mit dieser Planung werden die vorhandenen, genehmigten Betriebsteile gesichert und eine geringfügige Weiterentwicklung zugelassen. Die bauliche Entwicklung in den Uferbereichen geht nicht über die bisher baulich geprägten Bereiche hinaus.

Gewässerschutzstreifen

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich innerhalb des Gewässerschutzstreifens (150 m entlang der Schlei). Es handelt sich um bestehende Werftbetriebe. Diese Planung dient der Sicherung der Betriebsstandorte. Werftbetriebe per se sind auf Standorte am Wasser angewiesen. Die Sicherung und Entwicklung der Betriebe erfordert daher Regelungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerschutzstreifens zulassen. Es handelt sich bei dieser Planung um eine bestandsorientierte Planung, die bauliche Erweiterungen nur innerhalb der bisher schon baulich genutzten Bereiche zulässt. Ein weiteres Ausgreifen die Uferbereiche erfolgt nicht.

Natura 2000

Die Schlei ist als FFH-Gebiet¹ sowie als europäisches Vogelschutzgebiet² eingestuft. Die Grenzen der Schutzgebiete ragen in die Wasserflächen des Geltungsbereichs hinein und sind entsprechend nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

7. Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist auf die vorhandenen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes Rücksicht zu nehmen. Insofern müssen die künftigen Lärmverhältnisse auf den Grundstücken außerhalb des Plangebietes untersucht werden. Dabei kommt es auf die Lage der Immissionsorte zu den geplanten Emissionsquellen und den Schutzanspruch der betroffenen Nutzungen an. Zudem sind bei der Betrachtung die innerhalb des Gebiets liegenden betriebsfremden Wohnnutzungen zu betrachten.

Derzeit wird für das Plangebiet eine akustische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH durchgeführt. Zu untersuchen sind sowohl der von den Werftbetrieben ausgehende Lärm (TA Lärm) als auch die Lärmentwicklung durch die Sportboothäfen (Sportanlagenlärmschutzverordnung).

Schutzbedürftigkeit der umliegenden Wohngebäude

Außerhalb des Plangebiets wird der Schutzanspruch der umliegenden Wohnbebauung als Gemengelage mit den Immissionsrichtwerten für Mischgebiete eingeschätzt.

Das Betriebsleiterwohnhaus (Grauhöft 9) an der westlichen Zufahrt ist mit einem Immissionsrichtwert wie für Gewerbegebiete zu berücksichtigen.

Aufgrund des vorliegenden Vorkaufsrechts für das Wohngebäude Grauhöft 5 ist der Schutzanspruch nach Rücksprache mit dem LLUR Flensburg³ wie bei einem Betriebsleiterwohnhaus einzustufen.

¹ FFH-Gebiet „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“

² Europäisches Vogelschutzgebiet „Schlei“

³ Abstimmungstermin mit Gutachter Hr. Busch und Hr. Wiesner, LLUR Flensburg am 07.09.2017

Die Wohnhäuser Grauhöft 15, 19 und 21 haben gegenüber den Geräuschen der Betriebe einen Schutzanspruch wie im Mischgebiet, da es sich um eine Gemengelage handelt. Beide Sportboothäfen müssen ihren Kunden nächtlichen Pkw-Parkverkehr ermöglichen. Zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohngebäuden sind entsprechende Abstände einzuhalten. Es wird geprüft, ob Nachtparkplätze auszuweisen sind.

Lärmentwicklung Sportboothafen

Derzeit wird geprüft, ob es durch die Liegeplätze zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen kann. Angesichts des seit Jahrzehnten eingeführten und nach derzeitiger Kenntnis konfliktfreien Nebeneinanders der beiden Nutzungen ist bei evtl. Überschreitungen von einer ortsüblichen Belastung auszugehen.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Es handelt sich um ein bereits bebautes und voll erschlossenes Gelände.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße Grauhöft.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH. Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt über die e-on Hanse AG.

Die Trinkwasserversorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich des städtischen Wasserwerkes. Die Abwasserentsorgung ist über das Klärwerk der Stadt Kappeln gesichert.

9. Umweltbericht

Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Kappeln direkt am westlichen Ufer der Schlei.

Das Plangebiet umfasst das Gelände der beiden Werften Henningsen & Steckmest und Stapelfeldt. Im Süden befindet sich die Werft Henningsen & Steckmest, im Norden die Werft Stapelfeldt.

Südlich des Plangebiets liegt die Straße Grauhöft, von dort erfolgt auch die Zufahrt ins Plangebiet. Südlich der ersten Zufahrt befindet sich ein Knick, südlich davon das Betriebsleiterwohnhaus 9, sowie zur Werft gehörende gewerbliche Bebauung: Eine Bootslagerhalle mit Aufenthaltsraum und Toiletten für den Yachthafen, eine Werfthalle mit Büro sowie eine Lagerhalle und Lagerflächen für Boote (Rasen). Im Bereich des Betriebsleiterwohnhauses befindet sich ein Garten, südlich davon an der Straße Grauhöft eine ebenerdige Feldhecke. Diese liegt außerhalb des Plangebietes.

In der südlichsten Ecke des Plangebietes liegt eine befestigte Lagerfläche, die als Lagerfläche für Boote und Parkplatz genutzt wird. Hier befindet sich auch nördlich die Slipanlage und der Waschplatz für Boote sowie Hafembüro und Kran. In diesem Bereich findet sich ein weiteres Wohnhaus (Nr. 5) mit entsprechendem Garten, v.a. Rasenfläche und eine größere Blutbuche.

Nördlich der Zufahrt zum Plangebiet liegt außerhalb des Plangebietes ein Knick, der im weiteren Verlauf nach Norden abknickt und innerhalb des Plangebietes an der westlichen Plangebietsgrenze verläuft. Nördlich der Zufahrt befinden sich ein Lager, eine Lagerfläche mit

Stellplätzen sowie eine Bootsservicehalle. Daran schließt nördlich eine mit Gras bewachsene Lagerfläche an. Die Fläche ist im Norden durch einen typischen Knick begrenzt. Nördlich des Knicks befindet sich die Bootslagerhalle mit Werkstatt der Werft Stapelfeldt. Nördlich der Halle befindet sich eine befestigte Lagerfläche, die nach Norden und Osten durch eine Baumreihe (Eschen, Pappeln) begrenzt wird. Diese Lagerfläche erstreckt sich bis in den Bereich, der im Landschaftsplan (1994) als geschütztes Biotop dargestellt ist. In den ältesten Luftbildern (von 1989) die bei der UNB vorhanden sind, ist diese Lagerfläche allerdings schon sichtbar.

Östlich der Zufahrtsstraße im zentralen Bereich des Plangebietes liegt eine Grünlandfläche, die regelmäßig gemäht und gelegentlich als Lagerfläche genutzt wird. Nördlich der Grünlandfläche befindet sich eine intensiv gemähte Rasenfläche, auf der in den Randbereichen einzelne Gehölze angepflanzt sind. Nördlich grenzt ein Wohnhaus (Haus Nr. 19) an.

Östlich der Grünland- und Rasenfläche befindet sich eine ca. 3 m hohe Geländekante. Hierbei handelt es sich, da nicht mehr dem Wellenangriff ausgesetzt, um einen Steilhang im Binnenland (§21 LNatSchG), der mit großen Bäumen bewachsen ist (Buche, Esche, Eiche), weiterhin Weißdorngebüsch. Die Bäume sind zum Teil in keinem sehr guten Zustand. Der Steilhang zieht sich nach Norden bis auf das Gelände der Werft Stapelfeldt.

Unterhalb der Geländekante werden im südlichen Bereich Boote gelagert. An der Wasserlinie befindet sich hier eine Steinschüttung. Im nördlichen Bereich befindet sich unterhalb des Steilhanges eine Rasenfläche, die zum Garten des dort vorhandenen Einzelhauses (Haus Nr. 15) gehört. Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwei Flächen mit Brackwasserröhricht, die dem Biotopschutz nach § 21 LNatSchG unterliegen. Die Wasserflächen im Plangebiet werden geprägt von zahlreichen Stegen und werden als Sportboothafen genutzt.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Einzelhaus, dessen Garten zur Niederung mit Weidengebüschen abgegrenzt ist. Südlich des Hauses befindet sich eine Rasenfläche, der wasserseitig ein kleiner Bereich mit Brackwasserröhricht vorgelagert ist.

Schutzgebiete

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet. Im Nordwesten grenzt das LSG direkt an das Plangebiet an.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt ebenfalls im Vogelschutzgebiet Schlei und FFH-Gebiet Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe (die Grenzen von Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet sind beim Plangebiet landseitig deckungsgleich mit dem LSG). Im Nordwesten und Südwesten grenzen Vogelschutz- und FFH-Gebiet direkt an das Plangebiet an.

Eine Natura 2000-Vorprüfung erfolgt in einem gesonderten Gutachten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gewässerschutzstreifens (150 m entlang der Schlei).

Die Grimsnis Au als Nebenverbundachse des Biotopverbundsystems befindet sich ca. 100 m nördlich des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt innerhalb des geowissenschaftlich schützenswerten Objektes „Tunneltal der Schlei“.

Nördlich von Kappeln liegt ein Wasserschongebiet. Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Wasserschongebietes

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Landschaftsplan

In der Bestandskarte zum Landschaftsplan der Stadt Kappeln (1998) ist das Plangebiet als Sondergebiet Bootswerft dargestellt.

An der westlichen Grenze des Plangebietes ist ein Knick dargestellt, im Südosten des Plangebietes, parallel zum Schleiufer befindet sich ein sonstiges Gehölz.

In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan werden für das Plangebiet selbst keine Entwicklungsziele dargestellt. Nördlich des Plangebietes ist ein geschützter Landschaftsbestandteil (Neue Grimsnis Aue) dargestellt.

Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für die in Anhang IV a und b der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für alle europäischen Vogelarten⁴. Ein Verbotstatbestand liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

Es wurde eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials für bestimmte Artengruppen durchgeführt. Die Analyse erfolgte auf der Grundlage einer Begehung sowie der Auswertung vorhandener Daten zum Vorkommen möglicherweise geschützter Artengruppen (Landschaftsplan, Artkataster LLUR). Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Knick, Feldhecke, Feldgehölz), Steilhang, Grünland- und Rasenflächen, Gebäude und versiegelte Fläche sowie Wasserflächen und Röhricht werden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Fische und Amphibien näher betrachtet.

Das Plangebiet wird durch zwei Werften intensiv genutzt. Die wenigen Grünflächen werden häufig gemäht und größtenteils entweder als Garten oder als Lagerfläche genutzt. Im Westen des Plangebietes befinden sich zwei Knicks, im Süden eine Feldhecke und im Osten ein mit Bäumen bewachsener Steilhang. Die Wasserflächen werden intensiv als Sportboothafen genutzt.

Durch die bestehende intensive Nutzung besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen gegenüber Scheuchwirkung besonders empfindlicher Vögel in den Gehölz- und Röhrichtstrukturen im unmittelbaren Plangebiet nicht zu rechnen.

Es ist vorgesehen, im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (Werft Stapelfeldt) einen Knick zu roden um eine Lager- und Werkhalle zu errichten. Weitere Gehölzrodungen sind nicht vorgesehen.

⁴ siehe Erlass des Innenministeriums zur Aufstellung von Bauleitplänen vom 19.03.2014, Punkt 9.2

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 01. März zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit nicht ein.

Auf dem Knick befinden sich keine Altbäume mit Potenzial als Höhlenbäume für Fledermausquartiere.

Ein Abbruch von Gebäuden ist nicht vorgesehen.

Quartiere von Fledermäusen werden somit voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Die Röhrichflächen als gesetzlich geschützte Biotope werden voraussichtlich in ihrer derzeitigen Form erhalten. Die bei der Werft Stapelfeld geplanten zusätzlichen Liegeplätze sollen durch Umstrukturierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der bestehenden Stege geschaffen werden. Es ist geplant, Schwimmstege zu verlegen und einen Steg zu verlängern. Es werden nur Flächen in Anspruch genommen, die auch jetzt schon durch den Betrieb des Sportboothafens vorbelastet sind. Es werden keine für Fische oder Amphibien wertvollen Bereiche in Anspruch genommen.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 BNatSchG geschützte Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Biotopschutz

Geschützte Biotope

Knicks und Feldhecke sind geschützt nach § 21 LNatSchG.

Der Hangbereich im Plangebiet unterliegt als Steilhang im Binnenland dem Biotopschutz. Die Röhrichflächen im Norden des Plangebietes unterliegen ebenfalls dem Biotopschutz.

Eingriff – Ausgleich

Schutzgut Boden

Folgende Versiegelung ist im Bestand vorhanden bzw. geplant:

Sondergebiet 1 (Werft Stapelfeld)

		Versiegelung Bestand m ²	GR Planung	Neuversiegelung m ²
SO 1.1	Werfthalle, Anbauten, WC-Gebäude, Nebengebäude, Betriebs- hof/Lagerfläche, Offenes Bootslager	5.352	6.700	2.165 ⁵
SO 1.2	Lagerfläche/Stellplätze	0	800	800
SO 1.3	Haus Nr. 19, Garage, Zu- fahrt/Hofplatz, Haus Nr. 21	629	650	21
SO 1.4	Wohnhaus Nr. 15, Carport, Nebenge- bäude	314	350	36
		6.294	8.500	3.022

Sondergebiet 2 (Werft Hennigsen & Steckmest)

		Versiegelung Bestand m ²	GR Planung	Neuversiegelung m ²
SO 2.2	Bootslagerhalle, Lagerflächen / Stell- plätze, Lager Werft, Büro, Werfthalle, Betriebsleiterwohnen, Wohngebäude, Zufahrt	8.739	13.700	4.961
SO 2.1	Bootsservicehalle, Lager, Lagerflä- che/Stellplätze	2.805	3.300	495
		11.544	17.000	5.456

	Eingriff	Ausgleichs- verhältnis	Erforderliche Ausgleichsfläche
Sondergebiet 1 (Sta- pelfeld): Vollversiege- lung	3.022 m ²	0,5	1.511 m ²
Sondergebiet 2 (Hen- nigsen & Steckmest): Vollversiegelung	5.456 m ²	0,5	2.728 m ²
Gesamt	8.478 m ²		4.239 m ²

Die Ausgleichsverpflichtung für das Schutzgut Boden wird voraussichtlich über ein Ökokonto realisiert.

⁵ Da die nördliche Lagerfläche bisher als Betriebsgelände genehmigt ist, ist sie im Rahmen der Bilanzierung als Neuversiegelung zu werten.

Schutzgut Wasser

Durch Überbauung und Versiegelung kann es zu einer dauerhaften Veränderung der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushalts kommen. Ob Teilflächen versickerungsfähig ausgestaltet werden können, kann zum jetzigen Planungsstand noch nicht benannt werden.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere / Biotope

Im Sondergebiet 1a ist die Rodung des südlich der vorhandenen Halle gelegenen Knicks erforderlich. Der Knick hat eine Länge von 45 m. Die Knickrodung ist im Verhältnis 1:2 auszugleichen, d.h. 90 m Knick sind neu anzulegen. Der Knickaustausch soll voraussichtlich über ein Knick-Ökokonto erfolgen.

Um eine direkte Verbindung zwischen Teilgebiet So 2 c und dem Hafengebiet zu ermöglichen, ist der Bau einer Treppenanlage zur Überwindung des Steilhangs erforderlich. Durch eine eingriffsminimierende Bauweise (aufgeständerte Treppe) ist nicht von einer Beeinträchtigung des geschützten Biotopes auszugehen.

Schutzgut Mensch

Konkrete Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können erst nach Abschluss der derzeit erfolgenden akustischen Untersuchungen erfolgen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Da Baumaßnahmen nur innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes erfolgen und das Plangebiet zur freien Landschaft hin eingegrünt ist, haben die geplanten Baumaßnahmen keine Fernwirkung. Das Ortsbild verändert sich nur geringfügig im ohnehin durch die Werften vorgeprägten Nahbereich.

Schutzgüter Klima und Luft

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter sind ebenfalls nicht zu erwarten.

10. Flächenbilanz

(die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf voll m² gerundet)

Nutzung	ca. m ²	Anteil ca. %
Sonstiges Sondergebiet Bootswerft gesamt	34.415	54,63
SO 1	13.045	
- SO 1.1	7.272	
- SO 1.2	2.477	
- SO 1.3	1.574	
- SO 1.4	1.722	
SO 2	21.370	
- SO 2.1	17.239	
- SO 2.2		
Wasserfläche Werfthafen / Sportboothafen	26.132	41,49
Private Grünfläche	1.377	2,19
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	55	0,09
Private Verkehrsfläche	1.009	1,60
Gesamtgeltungsbereich	62.988	100,00

Die Begründung incl. Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Kappeln, am

(Traulsen)
Bürgermeister

Anlagen:
Übersichtsplan Bestand

Stadt Kappeln:
B-Plan Nr. 81 "Grauhöft"
Bestand

GR Zwo Planungsbüro

Datum: 08.12.2017

Salze Wiese

Groß Grauhöft

