

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER STADT KAPPELN

**über den B-Plan Nr. 63
„Campingplatz Olpenitz“**



Planverfasser:
Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196 – 198
24113 Kiel

Datum der Erstellung: Kiel im September 2011
Stand: Fassung zum Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSGEGENSTAND.....	1
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....	1
1.1.1	Ziele und Zwecke der Planung	1
1.1.2	Anlass und Erforderlichkeit.....	1
1.2	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.2.1	Räumliche Lage	2
1.2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse (Mikrolage)	3
1.2.3	Gebiets-/Bestandssituation.....	3
1.2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
1.2.5	Erschließung	4
1.2.6	Ver- und Entsorgung	4
1.2.7	Übergeordnete Telekommunikations-, Gas- und Wasserversorgungsnetze	4
1.2.8	Planunterlage der Bestandssituation	5
1.3	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	5
1.3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	5
1.3.2	Landschaftsplanung	6
1.3.3	Überörtliche Fachplanungen.....	8
1.3.4	Flächennutzungsplan	8
1.3.5	Stadtentwicklungskonzept/Rahmenpläne	9
1.3.6	Benachbarte Bebauungspläne	9
1.3.7	Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen sowie nachrichtliche Übernahmen.....	9
1.4	Untersuchungsrahmen – Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange	9
2	PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN	10
2.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte.....	10
2.1.1	Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen.....	10
2.1.2	Verkehrskonzept und Erschließung	10
2.1.3	Ortsbauliches Konzept / Nutzungskonzept	10
2.1.4	Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept / Wasserwirtschaftliches Konzept / Emissionskonzept	10
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
2.2.1	Festgestellter F-Plan aus dem Jahre 2000	11
2.3	Grundzüge der Planfestsetzungen.....	11
2.3.1	Art der baulichen Nutzung	11
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
2.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	12
2.3.4	Bauweise.....	12
2.3.5	Verkehrsflächen	13
2.3.6	Grünflächen.....	13
2.3.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	13
2.3.8	Flächen für Aufschüttungen.....	14
2.3.9	Maßnahmenflächen sowie Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft.....	14
2.3.10	Sonstiges	14
2.3.11	Textliche Festsetzungen	15
2.3.11.1	Gestalterische Festsetzungen nach § 84 LBO	15
2.4	Flächenbilanz.....	16



3	UMWELTBERICHT	17
3.1	Einleitung	17
3.1.1	Vorhabenbeschreibung und wesentliche Ziele des B-Planes.....	17
3.1.2	Umweltschutzziele der Gesetze und Fachplanungen	18
3.1.3	Alternativenprüfung	18
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
3.2.1	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
3.2.1.1	Schutzgut Mensch	19
3.2.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz	20
3.2.1.3	Schutzgut Boden.....	21
3.2.1.4	Schutzgut Wasser.....	23
3.2.1.5	Schutzgut Luft/Klima	24
3.2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild	24
3.2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
3.2.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	25
3.2.2.1	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	25
3.2.2.2	Entwicklung bei Durchführung der Planung	25
3.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	26
3.2.3.1	Vermeidung und Verringerungsmaßnahmen	26
3.2.3.2	Ausgleichsmaßnahmen (Zusammenfassung)	27
3.3	Zusätzliche Angaben	27
3.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren...27	
3.3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	27
3.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	27
4	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	30
4.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	30
4.1.1	Auswirkungen auf die Regionalplanung bzw. die Landschaftsrahmenplanung	30
4.1.2	Besondere Schutzvorkehrungen nach dem BImSchG	30
4.2	Soziale Auswirkungen.....	31
4.3	Ortsplanerische Auswirkungen	31
4.4	Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen.....	31
4.4.1	Auswirkungen auf die Grundstückswerte (Erhöhung von Grundstücksausnutzungen / Planungsschaden)	31
4.4.2	Regionale Wertschöpfungseffekte und ökologische Aspekte	32
4.4.2.1	Tourismus	32
4.4.2.2	Regionale Arbeitsplatzsicherung und -schaffung	32
4.4.2.3	Ökologische Aspekte	32
4.5	Auswirkungen auf die Infrastruktur	32
4.6	Weitere Auswirkungen.....	33
5	VERFAHREN	33
5.1	Übersicht über den Verfahrensablauf	33
5.2	Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden und thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen	34
6	ABWÄGUNG KONFLIKTBEWÄLTIGUNG	34
6.1	Abwägung der betroffenen Belange.....	34



6.1.1	Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 (1) BauGB 34	
6.1.2	Stellungnahmen der Beteiligung nach den §§ 3 und 4 (2) BauGB.....	35
7	STÄDTEBAULICHER VERTRAG/ ERSCHLIESSUNGSVERTRAG	35
7.1	Erschließungsvertrag gem. BauGB.....	35
8	RECHTSGRUNDLAGEN	35
9	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	35

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Flurkarte mit der Lage des Bearbeitungsgebietes (Makrolage)	2
Abbildung 2: Ausschnitt Luftbild (Google- earth 2010)	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum V (MLR2002)	6
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Planungsraum V (MUNF 2002) Teilausschnitte aus den Karten 1 + 2	7
Abbildung 5: Auszug aus dem F-Plan der Stadt Kappeln (2000)	8
Abbildung 6: Aktuelle Flächengrößen der Einzelflächen (IPP 11/2010)	16

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Campingplatz Olpenitz“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des bestehenden Betriebes, für seine Erweiterung sowie die Möglichkeit der Errichtung von Campinghäusern geschaffen werden. Die Fläche hat derzeit eine Kapazität für ca. 150 - 175 Einheiten.

Der Betreiber beabsichtigt den Platz zu einem Camping- und Wochenendplatz weiterzuentwickeln und langfristig durch Verbesserung der Versorgungsstrukturen den Platz im landesweiten Vergleich wettbewerbsfähig zu machen und zeitgemäß einrichten zu können. Durch eine bereits genehmigte Vergrößerung des Platzes und die dadurch mögliche Vergrößerung der einzelnen Standplatzfläche sollen zukünftig insgesamt ca. 200 Einheiten möglich sein (Zelte, Wohnwagen mit Vorzelten etc. sowie Wohnmobile; Mobilheime, Campinghäuser).

Die Festsetzungen sollen die Errichtung eines bereits bauordnungsrechtlich genehmigten Sanitärgebäudes sowie von weiteren geplante Gebäuden bzw. Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Objekte ermöglichen.

Außerdem soll die Erschließung optimiert werden und gleichzeitig Platz für sogenannte Wohnmobile und Mobilheimstellplätze und Campinghäuser eingerichtet werden. Bestimmte Flächen sind aufgrund ihrer topographischen Lage geeignet als sturmflutsicheres Winterlager (mehr als 3,50 m ü. NN) und dienen gleichzeitig als Winterlager.

Die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Platz stehenden Flächen bis zur Olpenitzer Dorfstraße werden in den Geltungsbereich einbezogen und sollen im Hinblick auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ebenfalls mit Festsetzungen überplant werden.

1.1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 63 wurde am 25.03.2009 von der Stadtvertretung Kappeln gefasst.

Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des bestehenden Campingplatzbetriebes, für seine Erweiterung sowie die Möglichkeit zur Errichtung von festen Gebäuden sowie für Campinghäuser und Mobilheime sowie Wohnmobile.

Für dieses Planverfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch – BauGB -). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

1.2.1 Räumliche Lage

Der Ortsteil Olpenitz - Dorf der Stadt Kappeln liegt ca. 7 km südöstlich der Stadtmitte Kappells direkt an der Schlei und ist planungsrechtlich als Splitter zu beurteilen.

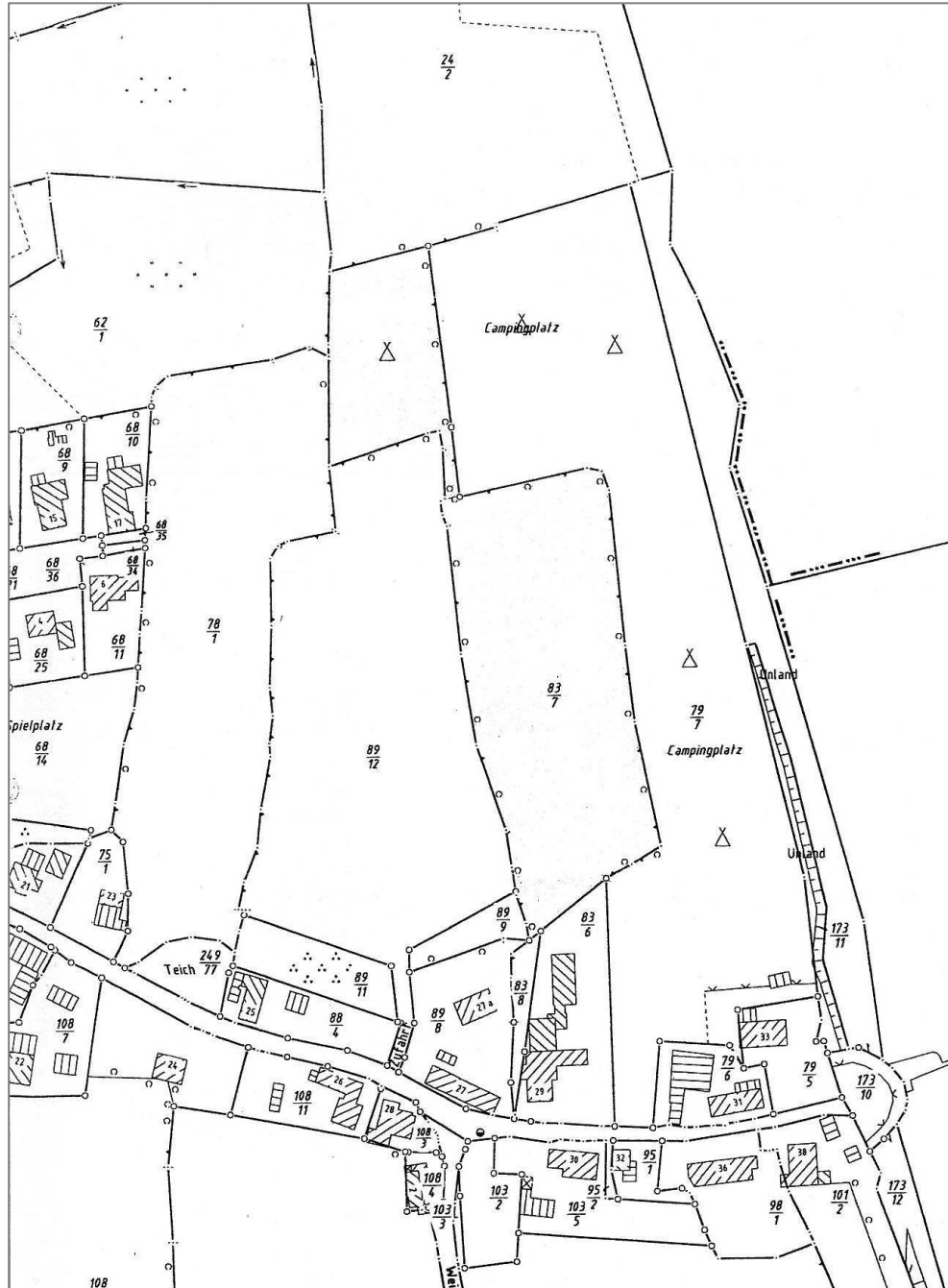


Abb. 1: Flurkarte mit der Lage des Bearbeitungsgebietes (Makrolage)

Der flächenmäßig größere Teil des insgesamt 43 km² umfassenden Stadtgebietes liegt auf der Südseite der Schlei und umfasst den Ortsteil Kopperby im Westen, Ellenberg in der Mitte und Olpenitz bzw. Olpenitzdorf im Osten. Geographisch gehört dieser Teil der Stadt Kappeln zum Landschaftsraum Schwansen.

Olpenitz (dänisch: Olpenæs) ist seit der Gebietsreform 1972 ein Stadtteil der Stadt Kappeln / Kreis Schleswig-Flensburg. Bis dahin war Olpenitz eine eigenständige Gemeinde im Kreis Eckernförde, bestehend aus dem Dorf und gleichnamigem Gutshof.

1.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse (Mikrolage)

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Olpenitzer Dorfstraße, Flurstücke 79/5, 79/6, 79/7, 83/6, 83/8 und 83/7 der Flur 1, Gemarkung Olpenitzdorf der Gemeinde/Stadt Kappeln. Die Flächen befinden sich im Privateigentum der Familie Franck, Kappeln.

Im Westen wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Flurstücke 89/12, 89/9 und 89/8, sowie Teile der Flurstücke 78/1 und 62/1, die als Ackerbauflächen genutzt werden. Die nördliche Begrenzung stellt das Flurstück 24/2 dar, welches, ebenso wie der Geltungsbereich, im Erholungsschutzstreifen gemäß § 35 LNatSchG liegt. Die südliche Begrenzung bildet die Olpenitzer Dorfstraße. Im Osten grenzen die öffentlichen Flurstücke 173/10 und 173/11 und die Schlei/Ostsee an den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,30 Hektar (siehe Abb. 6).

1.2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Die Flächen sind geprägt durch Mischgebietsnutzungen im Süden sowie durch den vorhandenen Campingplatz im Norden. Die Erweiterungsfläche wird bislang als extensive Grünlandfläche genutzt (ca. 7.500 m²).

Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch Grünflächen bzw. landwirtschaftliche Flächen sowie im Osten durch die Schlei begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Olpenitzer Dorfstraße. Kennzeichnend für das Plangebiet ist seine direkte Lage an der Schlei teilweise in einem Landschaftsschutzgebiet bzw. im Erholungsschutzstreifen der Schlei/Ostsee.

Die Höhendifferenzen betragen vom Ufer der Schlei zu Hochpunkten ca. 3,50 Meter.

Die Beschreibung der weiteren wesentlichen Umweltmerkmale ist dem Kapitel 3. (Umweltbericht) zu entnehmen.

1.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt teilweise im Außenbereich (Sondergebietsflächen) bzw. gehört zur Splittersiedlung Olpenitzdorf. Eine Beurteilung von einzelnen Bauvorhaben auf der Sondergebietsfläche muss daher nach § 35 BauGB erfolgen. Die Mischgebietsfläche wird auch zukünftig als Splitter im Außenbereich liegen.

1.2.5 Erschließung

Die Ortslage Olpenitz wird extern über die L 268 „Ostseestraße“ über den Weidefelder Weg und über die Olpenitzer Dorfstraße erschlossen. Das an die Olpenitzer Dorfstraße angrenzende Plangebiet liegt am äußersten Ostende der Straße direkt an der Schlei.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Olpenitzer Dorfstraße durch eine neue private Erschließungsstraße. Als Nebenerschließungsanlage bleibt die vorhandene Zufahrt weiter östlich - kurz vor dem Wendepunkt der Olpenitzer Dorfstraße - erhalten.

1.2.6 Ver- und Entsorgung

Die Ortslage Olpenitzdorf wird über Ver- und Entsorgungsleitungen, die in der Olpenitzer Dorfstraße verlegt sind, erschlossen. Damit sind dies auch der vorhandene Campingplatz, sowie die Erweiterungsflächen. Die Trinkwasserversorgung wird über die zentrale Trinkwasserversorgung des WBV Nordschwansen gewährleistet. Schmutzwasser wird über eine Pumpstation am östlichsten Punkt der Olpenitzer Dorfstraße und eine daran angeschlossene Druckrohrleitung Richtung Westen zum Klärwerk nach Kappeln gepumpt. Die Querschnitte sind ausreichend dimensioniert. Regenwasser versickert über die offenen Oberflächen. Telekommunikationsleitungen sind vorhanden. Eine Erdgasleitung existiert nicht.

1.2.7 Übergeordnete Telekommunikations-, Gas- und Wasserversorgungsnetze

Östlich des Plangebietes verläuft über die Schlei eine Richtfunktrasse. Sonstige übergeordnete Telekommunikations-, Gas- und Wasserversorgungsnetze queren oder tangieren das Plangebiet nicht.

1.2.8 Planunterlage der Bestandssituation

Die aktuelle Bestandssituation des Campingplatzes wird durch die aktuelle Luftbildaufnahme abgebildet.



Abb. 2: Ausschnitt Luftbild (Google- earth 2010)

1.3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

1.3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im LEP des Landes Schleswig- Holstein von Oktober 2010 ist der Geltungsbereich Teil eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung (3.7.1). In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dieses ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen. Gemäß Landesplanung - Regionalplan für den Planungsraum V – Ziffer 5.4 (1) gehört das Plangebiet zu einem Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. In diesen Gebieten sollen die Voraussetzungen für die Tourismus- und Erholungsnutzung geschaffen werden, insbesondere aber auch die Landschaftsvielfalt sowie das landschaftstypische Erscheinungsbild erhalten bleiben. Die Anlage soll daher im Ergebnis direkt am Ostseestrand verbleiben und im Bestand

gesichert sowie erweitert werden. Geplant ist zudem durch Landschafts- und Grün-gestaltung den Komplex gestalterisch optimiert in den Landschaftsraum zu integrieren. Die Stadt Kappeln liegt gemäß Landesplanung - Regionalplan für den Pla-nungsraum V – Ziffer 5.3 (6) in einem Gebiet Ordnungsraum „mit Vorranggebieten für den Naturschutz bzw. festgesetzten Naturschutzgebieten“. Nach Absatz 6 sollen als Ziel die angegebenen Vorranggebiete entsprechend - auch auf Grund von über-geordneten Vereinbarungen (NATURA 2000) - geschützt werden. Der Schutzstatus ist zwischenzeitlich erreicht. Der Bau und der Betrieb von Funktionsgebäuden auf einem Campingplatz sind mit den Zielsetzungen des Naturschutzes im Umfeld des Platzes vereinbar.

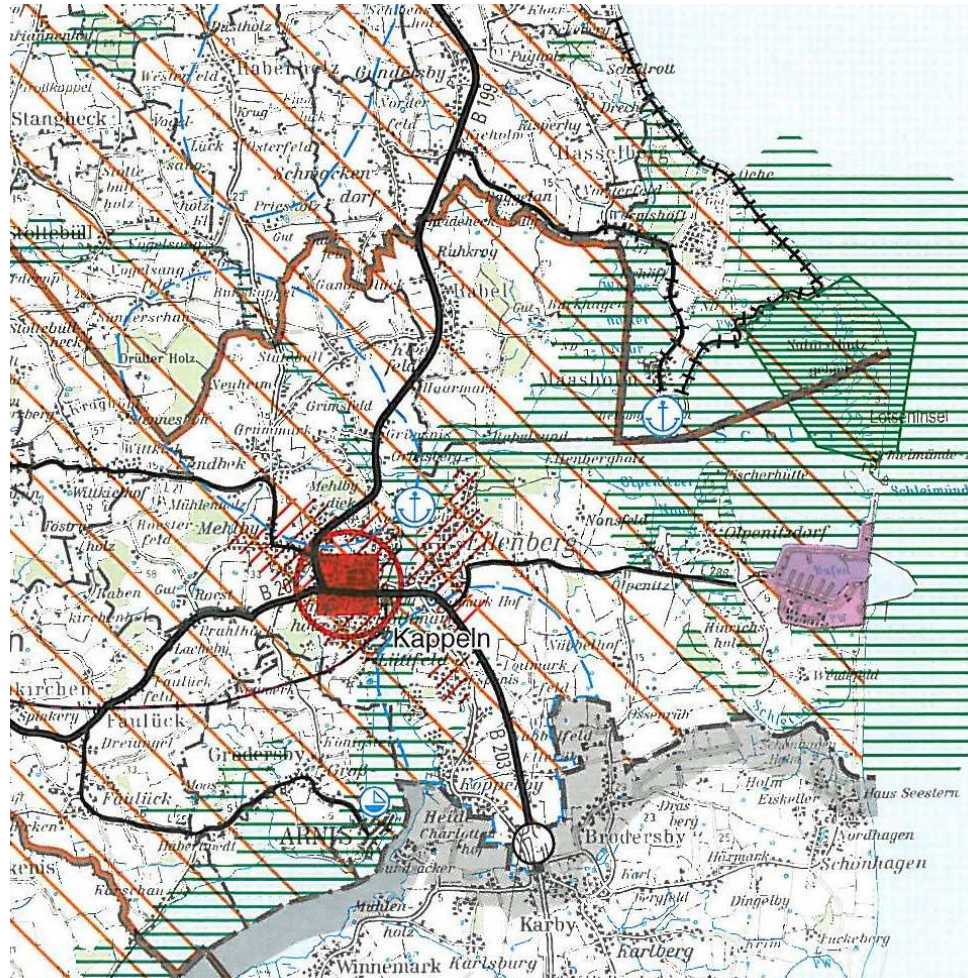


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum V (MLR 2002)

1.3.2 Landschaftsplanung

Das Gebiet der Stadt Kappeln liegt gemäß Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum V – (MUNF 2002) teilweise im Biotopverbundsystem. Teile des Stadtgebietes (u. a. der Schlei) sind auch als Schwerpunktgebiet ausgewiesen. Im Landschaftsrahmenplan sind die feuchten Grünlandflächen nördlich des Campingplatzes (Bereich Fischerhütte) als geschützte Biotope dargestellt. Zusätzlich sind im LRP Teile dieser Biotopflächen als Schwerpunktbereich des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem dargestellt.

Im LRP sind die dem Campingplatz vorgelagerten Wasserflächen der Schlei außerdem noch als Ostseeschutzgebiet - Prüfgebiet (*Baltic Sea Protected Area*) und zugleich als Vogelschutzgebiet nach NATURA 2000 gekennzeichnet. Seit einigen Jahren ist die an den Campingplatz angrenzende Schlei zusammen mit der vorgelagerten Ostsee als FFH und NATURA 2000 Gebiet gemeldet und ausgewiesen. Das europäische Naturschutzgebiet „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“ (Gebiet DE 1423-394) hat eine Gesamtfläche von 8.748 ha. Das Gebiet ist ein bedeutendes Brutgebiet für Wasser- und Watvögel und ein Rastgebiet internationaler Bedeutung für seltene Wasservogelarten. Zusätzliche landschaftliche Vorbelastungen wird es zukünftig durch das östlich benachbarte Freizeit- und Erholungsgroßprojekt „Port Olpenitz“ geben.

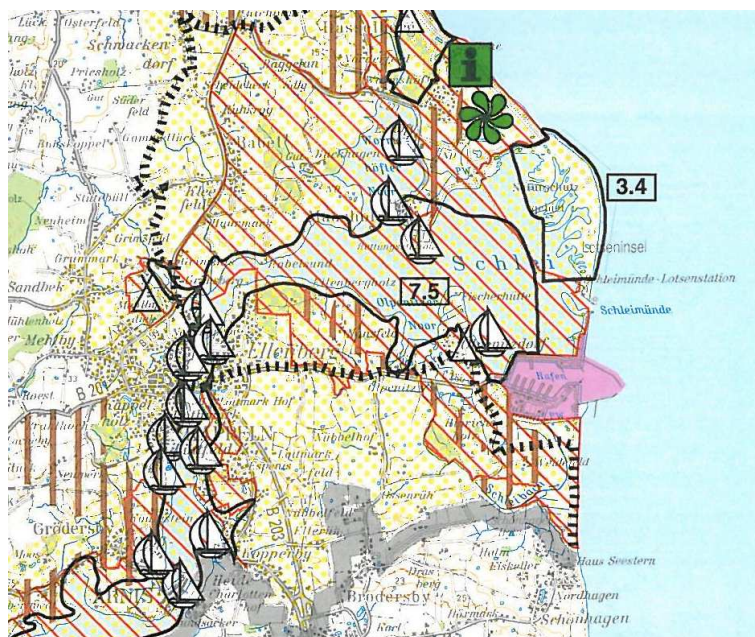
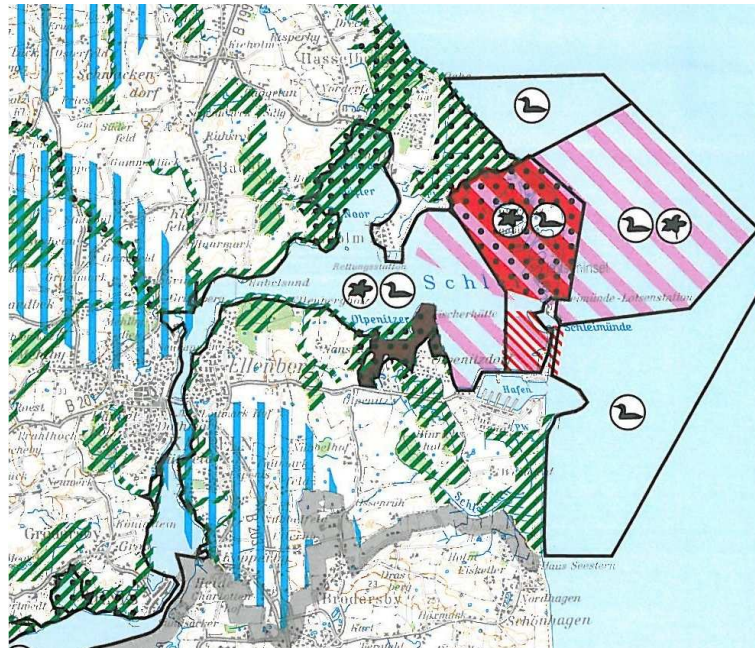


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Planungsraum V (MUNF 2002)
Teilausschnitte aus den Karten 1 + 2

Für die Stadt Kappeln gibt es seit 1998 einen örtlichen Landschaftsplan (Landschaft, Planen u. Bauen - 1998). Eine detaillierte Auswertung erfolgt im Umweltbericht (siehe Kapitel 3). Der Landschaftsplan der Stadt Kappeln enthält die Fläche des vorgesehenen Camping- und Wochenendplatzes in seinem Entwicklungsplan. Auch die Auswirkungen auf die Umwelt werden dort bereits beschrieben.

1.3.3 Überörtliche Fachplanungen

Das Gebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 63 wird derzeit nicht von überörtlichen Fachplanungen tangiert.

1.3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln aus dem Jahre 2000 stellt die Flächen bereits als SO- Campingplatz - bzw. MI -Flächen dar.

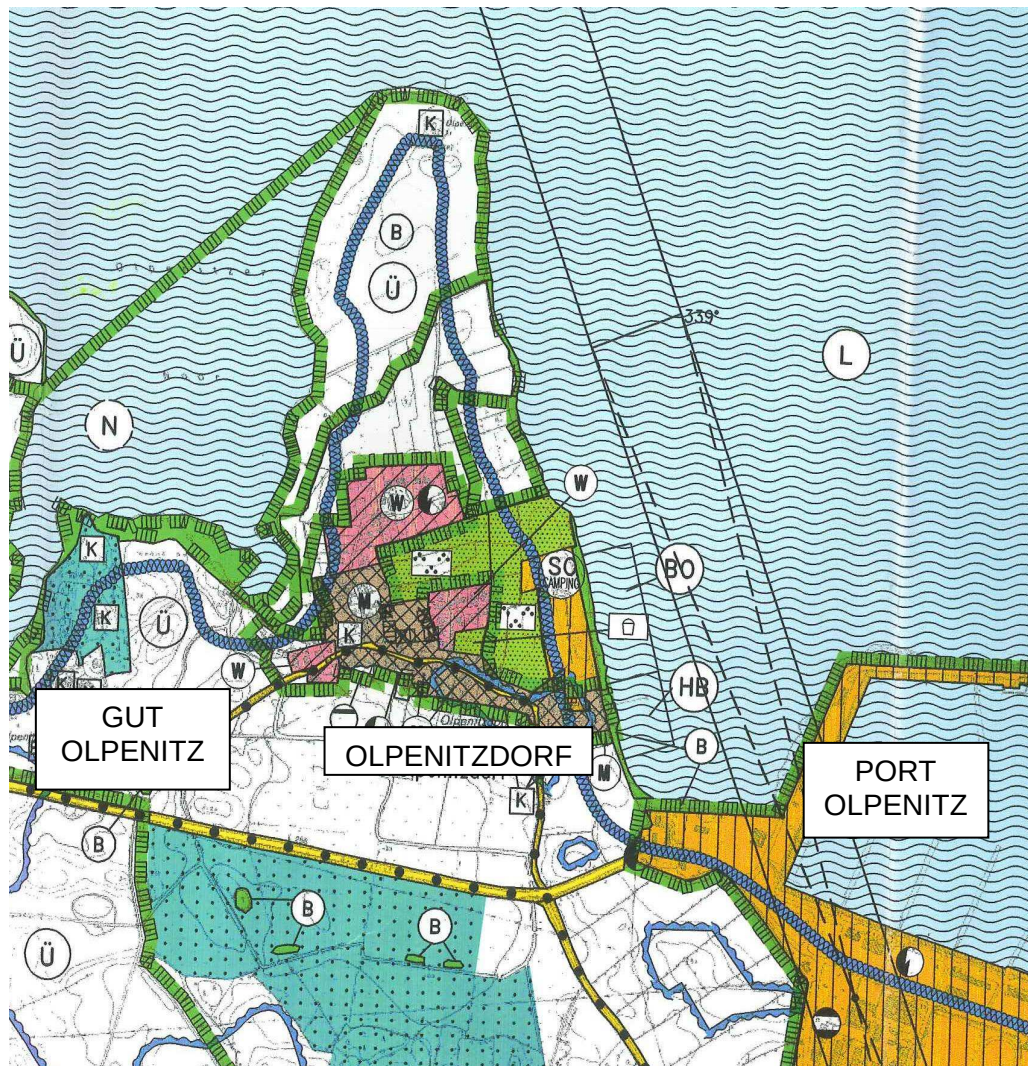


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln (2000)

1.3.5 Stadtentwicklungskonzept/Rahmenpläne

Entsprechende Konzepte sind für das Plangebiet bzw. für den Ortsteil Olpenitz-Dorf nicht vorhanden.

1.3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Benachbarte Bebauungspläne sind für diese Projektentwicklung der B-Plan 65 „*Port Olpenitz*“. Ferner die Bebauungspläne Nr. 21 „*Olperörweg*“ und Nr. 48 „*Olpenitzdorf*“ mit denen Wohnbaugebiete im *Olperörweg und Wiesengrund* festgesetzt werden. Die Ortslage ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

1.3.7 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen sowie nachrichtliche Übernahmen

Sonstige Satzungen sind nicht vorhanden. Nachrichtlich sind Knicks, private Biotopflächen, das Landschaftsschutzgebiet, das FFH- Gebiet sowie der Erholungsschutzstreifen und die Darstellung des Überschwemmungsgebietes zu übernehmen.

1.4 Untersuchungsrahmen – Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Zu betrachten sind - neben den Schutzgütern im Rahmen der Umweltprüfung - im Zuge des B-Planverfahrens folgende öffentlichen und privaten Belange:

Öffentliche Belange:

- Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die versch. Schutzgüter,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild,
- Auswirkungen der Ziel- und Quellverkehre auf die bestehenden besiedelten Gebiete,
- Auswirkungen der Lärmimmissionen aus Betriebstätigkeit (Freizeitlärm) auf die bestehenden besiedelten Gebiete.

Private Belange:

- Interessen von Anliegern hinsichtlich der Auswirkungen der Ziel- und Quellverkehre des Campingplatzbetriebes.

Die genannten, betroffenen öffentlichen und privaten Belange werden auf ihre Erheblichkeit hin untersucht. Zu ergreifende Schutzmaßnahmen werden soweit erforderlich als planerische Festsetzungen in den Planteil A oder als textliche Festsetzungen in den Textteil B aufgenommen.

2 PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

2.1.1 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen

Feststehende Parameter sind für die Betrachtung der Planungsalternativen bereits durch die Tatsache festgeschrieben, dass ein bestehender Campingplatz erweitert werden soll. Grundsätzliche Standortalternativen innerhalb des Stadtgebietes oder darüber hinaus waren daher nicht mehr zu untersuchen. Alternativbetrachtungen sind im Ergebnis nicht notwendig, da Prüfungen bereits auf der Stufe der vorbereitenden Bauleitplanung angestellt wurden.

2.1.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Das bestehende Verkehrsnetz wird auch nach Erweiterung des Platzes genutzt. Die Haupteinschließung erfolgt über die Verkehrsstraße mit landesweiter Bedeutung L 286 „Ostseestraße“ und den Weidefelder Weg. Diese sind für Ziel- und Quellverkehre aus und in Richtung Westen hinreichend ausgebaut. Die sich daran anschließende Hauptsammelstraße, die Olpenitzer Dorfstraße, führt die Verkehre auf kurzem und direktem Wege von und zum Campingplatz. Der Campingplatz erhält eine neue Haupteinschließung als private Mischverkehrsfläche.

Eine weitergehende Hierarchisierung des Verkehrsnetzes erfolgt nicht.

2.1.3 Ortsbauliches Konzept / Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht vor, Bereiche, die bereits jetzt baulich geprägt sind (SO 3) auch zukünftig für bauliche Anlagen (hier u. a. Nahversorgung) zu nutzen. Weitere wichtige bauliche Anlagen (Betreiberwohnhaus sowie zusätzliche sanitäre Anlagen im SO 2) werden im Hochwasser geschützten Bereich platziert und von der räumlichen Ausdehnung minimiert.

Die Mischgebietsflächen bleiben unverändert. Baufenster umfassen diese Bereiche zukünftig und grenzen diese gegeneinander ab.

2.1.4 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept / Wasserwirtschaftliches Konzept / Emissionskonzept

Das landschaftsplanerische Konzept sieht vor, den Platz zukünftig durch die Optimierung der vorhandenen Knickstrukturen dauerhaft in den Landschaftsraum einzubeziehen. Außerdem sollen im Westen und Norden des Platzes neue Flächen mit standortheimischen Gehölzen und Bäumen dazu beitragen, die Einbindung des Platzes in die Kulturlandschaft zu verbessern. Das angrenzende Steilufer zur Schlei soll in seiner Gestalt nicht verändert werden und als geschütztes Biotop, welches natürlichen Erosionsprozessen ausgesetzt ist, weitgehend erhalten bleiben. Ein Großteil des Plangebietes liegt im Hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee unterhalb der Höhenlinie von + 3,50 m ü NN (Bemessungswasserstand ohne Wellenaufschlag für Landesschutzdeiche an der Ostsee).

Das durch § 78 des LWG bestehende Nutzungsverbot an Steilufern in einer Breite von 50 m landeinwärts der Böschungskante kann unterschritten werden, da das Gemeinwohl nicht beeinträchtigt wird. Der vorhandene Campingplatz ist über Jahrzehnte im Ortsteil Olpenitzdorf eingeführt und der Öffentlichkeit unter anderem durch das Gastronomieangebot zugänglich.

Verkehrsflächen sollen – soweit es der Platzbetrieb zulässt – durchlässig für Regenwasser bzw. gering versiegelt bleiben.

Hinsichtlich der auftretenden Emissionen insbesondere auf den SO-Flächen ist darauf zu achten, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) sowie für die benachbarten Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40dB(A) nicht überschritten werden dürfen. Auf Grund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind Nutzungen, die zu einer Überschreitung der Richtwerte führen könnten, nicht zulässig.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2.2.1 Festgestellter F-Plan aus dem Jahre 2000

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kappeln erforderlich. Der F-Plan stellt die Flächen bereits im erforderlichen Umfang dar.

2.3 Grundzüge der Planfestsetzungen

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche soll als Sondergebiet „Camping- und Wochenendplatz“ festgesetzt werden. Grundlage der planungsrechtlichen Gebietsdefinition und der zulässigen baulichen Anlagen soll deren komplette Einbindung in die im Sondergebiet vorgesehenen Nutzungen im Sinne der Campingplatzverordnung Schleswig-Holsteins sein. Es werden vier SO Bereiche ausgewiesen, die der unterschiedlichen naturräumlichen Lage innerhalb der Gesamtfläche sowie den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht werden.

Die SO-1- Flächen sind Campingplatzflächen im klassischen Sinne. Traditionelle Nutzungen wie Camping und Zelten soll hier auch zukünftig in Wassernähe möglich sein. Wesentliche Zielsetzung innerhalb dieses Bereiches ist die Aufwertung der einzelnen Standplätze durch Vergrößerung der einzelnen Standflächen.

Den neuen Zielsetzungen der Campingplatz VO entsprechend wird im Teilgebiet SO-2 unter anderem ein Touristikplatz festgesetzt, der durch seine hochwassergeschützte Höhenlage sowie die räumliche Nähe zu sanitären Anlagen und gastronomischen sowie Nahversorgungsangeboten geeignet ist, neue Zielgruppen anzusprechen und der steigenden Nachfrage in diesem Segment gerecht zu werden.

Innerhalb der SO-3-Flächen sind neben den klassischen Campingplatznutzungen wie für SO-1 definiert, die Nahversorgungseinrichtungen vorgesehen. Entsprechen-

de gastronomische Einrichtungen in Kombination mit einer kleinen Grundversorgung können hier mit Blickbeziehungen auf das Wasser ideal dargestellt werden. Für den Hochwasserschutz wird Sorge getragen. Die erhöhte Lage der Gebäudesockel ermöglicht und verbessert gleichzeitig auch Blickbeziehungen über den Campingplatz und ermöglicht soziale Kontrolle über diesen Bereich der Anlage.

Der räumlich abgeschiedene Platzbereich SO-4 ist ausschließlich für Zelte vorgesehen. Hier sind keine Fahrbewegungen in den Fahrwegen durch motorisierten Verkehr zu erwarten und ist für diese Zielgruppe in besonderer Weise geeignet. Dieser Bereich eignet sich gleichzeitig durch die nur temporäre Nutzung mit Zelten in besonderer Weise für einen Übergang in den Landschaftsraum.

Die Bestandsflächen an der Olpenitzer Dorfstraße werden als Mischgebietsflächen festgesetzt.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Es ist in den Mischgebietsbereichen eine Bebauung mit einer GRZ von max. 0,6 vorgesehen. Die angestrebte Grundflächenzahl liegt damit innerhalb der in der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete festgelegten Obergrenze. Die Höhenentwicklung in den Mischgebieten orientiert sich mit max. 2. Vollgeschossen an der Bestandssituation. In den Sondergebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von maximalen Grundflächen geregelt. Damit kann der Versiegelungsgrad exakt gesteuert werden.

Aufgrund der Ortsrandlage und des Nachbarschutzes ist es vorgesehen, zur Steuerung der Höhenentwicklung in den Sondergebieten die maximalen Gebäudehöhen festzulegen. Die Gebäudehöhe soll demnach 5,00 und 10,00 in den Sondergebietsflächen bzw. 12,00 in den Mischgebietsbereichen, die Traufhöhe 4,50 m in den Sondergebietsbereichen und 6,50 in den Mischgebietsbereichen nicht überschreiten. Zur Eingrenzung der Bauvolumina auf den SO-Flächen werden maximale Grundflächen festgesetzt. Damit wird den Interessen des Landschaftsschutzes in besonderem Maße Rechnung getragen, da nahezu sämtliche Baufenster der Sondergebietsflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen. Ziel der Festsetzungen ist es, den sensiblen Küsten- und Ufernahen Bereich zu schützen und zu gewährleisten, dass Naturraum, Kulturlandschaft und Siedlungskörper im Einklang miteinander stehen.

2.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festlegung von Baufenstern mit Baugrenzen definiert. Die daraus resultierenden Baumaßnahmen sind nach § 77 LWG genehmigungspflichtig.

2.3.4 Bauweise

Für die Teilflächen im Mischgebiet und in den Sondergebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.3.5 Verkehrsflächen

Der Campingplatz wird über eine neue Mischverkehrsfläche erschlossen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als minimierte Trasse (Regelbreite 3,50 m) mit Ausweichbuchten (Gesamtbreite 5,50 m) festgesetzt. Sie dient zukünftig der Hauptschließung und verteilt die Verkehre nach Norden und Osten. Diese Maßnahmen sind nach § 77 LWG genehmigungspflichtig.

2.3.6 Grünflächen

Es werden für die Gliederung und Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft private Grünflächen festgesetzt. Diese befinden sich im Eigentum des Campingplatzeigentümers und Betreibers und werden damit dauerhaft als unversiegelt gesichert. Die private Spielplatzfläche dient den Nutzern des SO-Gebietes und hat insbesondere für Kinder besondere Bedeutung außerhalb der wassergebundenen Nutzungsmöglichkeiten. Diese Maßnahmen sind nach § 77 LWG genehmigungspflichtig.

2.3.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Weite Teile des Geltungsbereichs liegen in einem Überschwemmungsgebiet der Ostsee unterhalb von + 3,50 ü NN und sind hochwassergefährdet. Für diese Flächen werden besondere Regelungen erforderlich. Der Betreiber ist verpflichtet, durch technische Maßnahmen die Alarmierung der Nutzer des Camping- und Wochenendplatzes zu gewährleisten.

Er hat durch die Campingplatzordnung entsprechende organisatorische Regelungen zu treffen, die eine Evakuierung der gefährdeten Bereiche innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen ermöglichen.

Gründungen von Gebäuden, die unterhalb des Niveaus von + 3,50 ü NN liegen, müssen erosionssicher ausgebildet werden. Keller sind in diesen Bereichen ausgeschlossen. Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, müssen mit dem Erdgeschossfertigfußboden (EGFFB) mindestens auf dem Niveau von +3,60 ü NN liegen.

Zur Minimierung der Umweltgefahren wird die Lagerung von flüssigen Brennstoffen oder Chemikalien sowie sonstigen Stoffen nach Gefahrstoffverordnung in diesen Bereichen untersagt. Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen und der Verhinderung des Eintritts von Verunreinigungen in die Trinkwasserversorgung sowie des Austritts von Schmutzwasser sind entsprechende Rückstauklappen und Ventile einzubauen.

Nutzungen und deren Ausübung in den SO- sowie MI-Gebieten innerhalb des 50-Streifens von der Küstenlinie geschehen in eigener Verantwortung der Eigentümer oder Nutzer. Schadenersatzansprüche wegen Schäden an Menschen oder Sachen gegen das Land Schleswig-Holstein können nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann auch nicht aus einer Duldung bzw. Ausweitung des bisherigen Betriebs hergeleitet werden. Bei Ausweisung von Gebieten bzw. Bauweisen in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

Innerhalb des Plangebietes bestehen uneingeschränkte Rechte der Küstenschutzbehörde, um auf der Grundlage des Landeswassergesetzes bzw. des Generalplanes Küstenschutz auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes durchführen zu können. Entsprechende Maßnahmen sind zu dulden.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder andere Installationen Irre führen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt leuchtende Flächen sichtbar sein.

Sämtliche Maßnahmen in diesem Zusammenhang sind nach § 77 LWG genehmigungspflichtig.

2.3.8 Flächen für Aufschüttungen

Flächen des Camping- und Wochenendplatzes, die für feste Gebäude für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, werden durch Aufschüttungen auf ein Höhengniveau von + 3,50 ü NN gebracht. Von der Aufschüttung ausgenommen werden die vorhandenen Knicks und deren Knicksschutzstreifen. Auf diesen Flächen ist hochwassergeschützt auch die Aufstellung von Mobilheimen und Campinghäusern vorgesehen. Damit wird auch eine ganzjährige Nutzung dieser Flächen möglich. Außerdem werden Stell- und Standflächen als Winterlager geschaffen. Diese Maßnahmen sind nach § 77 LWG genehmigungspflichtig.

2.3.9 Maßnahmenflächen sowie Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft

Zur Einbindung des Platzes in den umgebenden Landschaftsraum werden Flächen festgesetzt, die dazu dienen einen umgebungstypischen Übergang der Sondernutzungsflächen in die gestaltete Kulturlandschaft zu ermöglichen. Die umgebenden Knicks und soweit bestimmend die Einzelbäume werden mit Knickschutzstreifen als zu erhalten festgesetzt. In Bereichen mit mangelhafter Ortsrandeingrünung - insbesondere nach Nordwesten - werden erforderliche Maßnahmenflächen sowie Pflanzgebote festgesetzt. Diese Maßnahmen sind nach § 77 LWG genehmigungspflichtig.

2.3.10 Sonstiges

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Kappeln sowie der Ver- und Entsorgungsträger werden festgesetzt, um die Wartung und die Unterhaltung dieser Netze zu ermöglichen. Außerdem dienen die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte den Anliegern einiger Teilbereiche der Mischgebietsflächen.

2.3.11 Textliche Festsetzungen

2.3.11.1 Gestalterische Festsetzungen nach § 84 LBO

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes und in Anpassung an die vorhandene bauliche Entwicklung des Ortes, sollen gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Die Begrünung der Fassaden in den SO - Bereichen dient der besseren Einbindung in den landschaftsgeschützten Bereich des Plangebietes. Zur Verbesserung der Abflussbeiwerte werden Regelungen getroffen, um Oberflächenwasser besser versickern lassen zu können. Dachgeschosse sollen sich in ihrem Charakter der ländlichen Vorprägung des Gebietes anpassen.

Hinsichtlich der Dachneigungen und Dachformen orientieren sich die Festsetzungen am ländlichen Charakter des Plangebietes und berücksichtigen insbesondere die Tatsache, dass sich die Bauformen den traditionellen Kubaturen im Ortsteil anpassen. Gründächer sollen als fünfte Fassade die Einbindung von flach geneigten Dächern in den Landschaftsraum verbessern. Die Farbwahl bei Dächern und Fassaden erfolgt in Anlehnung an naturräumlich vorgegebene RAL-Töne bzw. traditionelle Farben in ländlichen Siedlungsräumen.

Das Verbot von Antennenanlagen berücksichtigt die besondere Lage in Wassernähe und verhindert dominante Hochpunkte.

2.4 Flächenbilanz

Nach einer aktuellen Flächenermittlung hat die Kernfläche des Campingplatzes eine Flächengröße von ca. 17.100 qm. Die auch bereits genehmigte Erweiterungsfläche des Campingplatzes wurde mit insgesamt ca. 10.600 qm ermittelt, so dass sich eine Gesamtfläche - incl. der teilenden bzw. umgebenden Knicks - von 27.700 qm ergibt. Die Flächen des MI-Gebietes betragen ca. 5.400 qm und bleiben unverändert. In der Summe beträgt die Gesamtfläche 33.100 m².

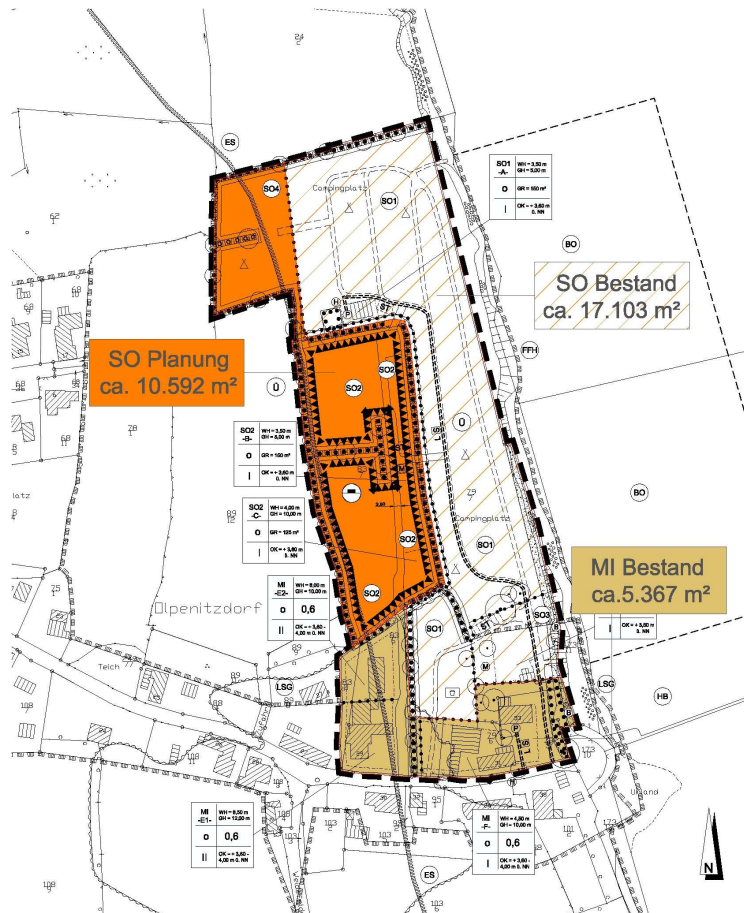


Abb. 6: Aktuelle Flächengrößen der Einzelflächen (IPP 11/2010)

3 UMWELTBERICHT

3.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Hinblick auf § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 8. März 2010 über das Vorhaben unterrichtet, um Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen. Die daraus hervorgegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurde bei der Planung berücksichtigt, insbesondere die im Schreiben des Kreises Schleswig-Flensburg vom 9. April 2010 genannten Hinweise.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan Nr. 63 sind die Ergebnisse folgender Gutachten berücksichtigt worden:

- Landschaftsrahmenplan Planungsraum V (MUNF 2000)
- Landschaftsplan der Stadt Kappeln (Landschaft, Planen u. Bauen 1998)
- Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln (2000)

3.1.1 Vorhabenbeschreibung und wesentliche Ziele des B-Planes

Der Bebauungsplan bezieht sich auf den vorhandenen Campingplatz am nordöstlichen Ortsrand von Kappeln-Olpenitz, dem einzigen im Stadtgebiet. Der Inhalt des B-Planes bezieht sich auf die Bestandssicherung, und die Entwicklung des Campingplatzes direkt am Schleiufer.

Der Campingplatz wird gegenwärtig über die vorhandene Olpenitzer Dorfstraße erschlossen. Als wesentliche zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind vorgesehen:

- Erweiterung der Erschließungsstraße im Westen (ca. 230m)
- Baufelder für Betriebsleitergebäude und Sanitärgebäude
- Fläche für Erweiterung der Versorgungseinrichtungen
- Errichtung von 10 Campinghäusern
- Aufschüttung einer Teilfläche des Campingplatzes auf 3,5m NN

Die Grundflächenzahl als Maß für die zulässige bauliche Nutzung wird für die einzelnen Vorhaben mit der Grundfläche in qm oder einer Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Überwiegend sind von den geplanten Eingriffen Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Die bestehenden Knicks sind Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Im Hinblick auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB sind die durch den Eingriff verursachten voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen und zu bewerten (siehe Kap. 3.2).

3.1.2 Umweltschutzziele der Gesetze und Fachplanungen

Gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, z.B. :

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Gemäß § 1a BauGB sind außerdem bei der Aufstellung von Bauleitplänen Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, z.B.

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (§1a Abs. 2 BauGB);
- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 3 BauGB, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und dem LNatSchG);

Als weitere Umweltziele sind zu nennen:

- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG –, § 1 Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG –), der Wasserwirtschaft (§ 1a Wasserhaushaltsgesetz, § 2 Landeswassergesetz) und des Bodenschutzes (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz);
- Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt);
- Vorgaben der LBO (2009) für bauliche Anlagen

Als örtliche Umweltziele sind zu nennen:

- Verordnung Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kopperby/Olpenitz“
- Flora-Fauna-Habitat (FFH- Gebiet) „Schlei“, Beschreibungen
- Naturschutzgebiet (NSG) „Schlei“, Schutzgebietsverordnung

Die Art und Weise, in der diese Ziele und Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ist dem nachfolgenden Kapitel des Umweltberichts zu entnehmen.

3.1.3 Alternativenprüfung

Andere Alternativen als die Veränderung bzw. Erweiterung des bestehenden Campingplatzes können nicht Gegenstand des Verfahrens werden. Sowohl im Landschaftsplan als auch im Flächennutzungsplan ist der bestehende Campingplatz mit der Erweiterung bereits dargestellt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB werden nachfolgend die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des B-Planes dargestellt und bewertet.

Im Einzelnen findet, soweit sachlich angemessen, für jedes Schutzgut die folgende Gliederung Anwendung:

- Derzeitiger Zustand /Vorbelastung /Bewertung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt zusammenfassend in Kap. 3.2.3.

3.2.1.1 Schutzgut Mensch

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Das Bearbeitungsgebiet weist als bestehender Campingplatz jahreszeitlich bedingt als Kulturlandschaft ein verhältnismäßig abwechslungsreiches Landschaftsbild auf. Vorbelastungen für die Nutzung als Campingplatz sind durch Schallimmissionen, nicht gegeben.

Die Immissionsrichtwerte für das Mischgebiet an der Dorfstraße (tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)) sowie für das nordwestlich gelegene Wohngebiet (Tags 55 dB (A) nachts 40 dB (A)) ist und werden durch die Campingplatznutzung weiterhin sichergestellt.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Baubedingt wird es durch Bautätigkeiten und Baustellenverkehr nur kleinflächig zu Lärmimmissionen und Staubbelastrungen kommen. Die ersten Erschließungsarbeiten werden auch die westliche Anbindung des Campingplatzes an die Dorfstraße betreffen.

Durch Überbauung und Versiegelung gehen zwar kleinflächig siedlungsnahe Freiflächen verloren, was aber lediglich zu kleinflächigen Veränderungen des Landschaftsbildes und damit der visuellen Wahrnehmung der Landschaft durch den Menschen führt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Nichtdurchführung der Planung die betroffenen Flurstücke auch weiterhin einer vorhandenen Nutzung als Zelt- und Campingplatz unterliegen.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Es wurde davon ausgegangen, dass die für Campingplätze üblichen lärmtechnischen Orientierungswerte weiterhin eingehalten werden können. Durch Grünflächen, Bepflanzungen und Wegeverbindungen soll der Campingplatz mit weiteren Aufenthaltsqualitäten versehen werden.

3.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Bei den betroffenen Flurstücken handelt es sich um Flächen die bereits heute als Campingplatzflächen (Rasen- und Wiesenflächen) genutzt werden.

Die Flurstücke sind von Knicks umgeben, die nur wenige Überhälter (Großbäume) aufweisen. Diese Landschaftselemente mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind nach § 21 (1) LNatSchG geschützt. Deren Bewuchs ist vielfältig, die Knickwälle sind streckenweise degradiert bzw. durch die Campingplatznutzer beeinträchtigt. Besonders hervorzuheben ist auf dem Südteil des Campingplatzes vorhandene Baumbestand, der aus verschiedenen Einzelbäumen (Pappeln, Weiden, Birken etc.) besteht.

Nahezu der gesamte Bereich des Campingplatzes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Kopperby/Olpenitz“. Ein Großteil des Campingplatzes liegt im Gewässerschutzstreifen nach § 35 (2) LNatSchG. In einem Abstand von 100m oberhalb der Steilküste dürfen bauliche Anlagen nur mit besonderer Erlaubnis errichtet werden.

Die Schlei (Ostseeförde) ist als FFH- Gebiet „Schlei“ (DE 1423-94) ausgewiesen. Östlich des Campingplatzes grenzt zum Schleiufer ein Steilküstenbereich an, der als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 21 (1) LNatSchG erhalten bleibt.

Artenschutz

Im Untersuchungsgebiet sind keine Lebensräume vorhanden, die Vorkommen von streng geschützten Tierarten erwarten lassen.

In Bezug auf die Vogelarten ist mit den typischen Knick bewohnten Arten zu rechnen. Aufgrund der umliegenden Landschaftsstrukturen kann von einem Vorkommen der Erdkröte (*bufo bufo*) ausgegangen werden, die in SH weit verbreitet ist.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bau- und anlagebedingt wird das Schutzgut "Pflanzen und Tiere" infolge der Flächenversiegelungen teilweise beeinträchtigt. Die für eine Überbauung durch Bebauung und Straßen vorgesehenen Campingplatzflächen entfallen als Lebensraum für Flora und Fauna. Anlagebedingt wird es durch die neuen Nutzungsformen (Campinghäuser und Mobilheime) zu einem erhöhten Nutzungsdruck auf die im Geltungsbereich befindlichen Knicks kommen.

Aus Gründen der Erschließung ist es außerdem vorgesehen, einen zusätzlichen Knickdurchbruch in einer Breite von ca. 5 m herzustellen. Außerdem werden bei der Festlegung des Baufeldes für Nahversorgung zwei Einzelbäume überplant.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Nichtdurchführung der Planung die betroffenen Flurstücke künftig weiter als Campingplatz genutzt würden.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die vorhandenen Knicks werden in die Planung integriert und durch einen 2 m breiten Knickschutzstreifen, der als private Grünfläche ausgewiesen wird, geschützt. Auf diesem Streifen ist eine Bebauung jeglicher Art untersagt.

Die Bäume werden im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot versehen, so dass sie über die gemeindliche Satzung des B-Planes geschützt sind.

Durch die B-Planausweisungen kommt es zu einem zusätzlichen Knickdurchbruch. Als Ausgleich (Ausgleichsverhältnis 2 :1) wird die Neuanlage von 10 m Knick erforderlich. Diese Knick-Neuanlage soll an der nordwestlichen Grenze des Campingplatzes (vgl. Ausgleichsmaßnahme 2) erfolgen. Für den Verlust der beiden Einzelbäume (Ausgleichsverhältnis 2 :1) sollen insgesamt 4 neue Einzelbäume im Nahbereich der neuen Hochbauten gepflanzt werden. Ausgleichsmaßnahme 4)

Bei der Realisierung des Planes sind zudem folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Schutz von Bäumen, Gehölzen und sonstiger Vegetation während der Bauphase nach DIN 18920.
- Lärminderungsmaßnahmen (gemäß AVV Baulärm).
- keine Bodenverdichtungen im Bereich nicht zu bebauender Flächen. Schutz zukünftiger Grünflächen.
- Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

3.2.1.3 Schutzgut Boden

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Die Flächen des Bearbeitungsgebietes fallen von Südwesten (ca. 3,0 m ü. NN) an der Dorfstraße auf eine Höhe von 1,5m ü. NN im Bereich der Uferkante zur Schlei ab. Vorhandene Altablagerungen oder Altlasten sind für das Bearbeitungsgebiet nicht bekannt.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch Überbauung infolge der Versiegelung durch geplante Gebäude und Straßen wird der Boden seine Funktionen als Nährstoff- und Wasserspeicher sowie Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr erfüllen können. Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Baustraßen, Baustelleneinrichtungen und Baugruben sind zu vernachlässigen, da der überwiegende Teil dieser Flächen direkt bebaut/versiegelt wird. Der B-Plan ermöglicht folgende Versiegelungen:

Eingriff I	Bestands- typ	Bemessungsfläche	K- Faktor (nach Eingriffs/ Aus- gleichs Erlass 2001)	Erforderliche Kompensations- fläche
B 1 Baufeld Werkslei- tergebäude	Rasenfläche	120 qm	0,5	60,00 qm
B 2 Baufeld Sanitär- gebäude	Rasenfläche	100 qm	0,5	50,00 qm
B 3 Fläche für Erwei- terung der Versor- gungseinrichtungen	Rasenfläche	300 qm	0,5	150,00 qm
B 4 Die Aufstellung von Campinghäusern	Rasenfläche	10 Stück x 40 qm = 400 qm-	0,5	200,00 qm
Summe				460,00 qm

Zusätzlich erfolgt durch die Bodenaufschüttung im Bereich des SO 2 auf die 3,5m NN Höhenlinie eine zusätzliche Beeinträchtigung von der die Knicks und Knick-schutzstreifen in 2 m Breite ausgenommen werden. Es wird eine Fläche von ca. 6.000 qm aufgeschüttet. (B 5).

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Bodengefüge in seiner derzeitigen Form erhalten bleiben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Flurstücke auch weiterhin als Campingplatz genutzt würden.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB und DIN 18915
- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens
- Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechter Wiedereinbau soweit als möglich im B-Plangebiet ohne Vermischung der Bodenschichten (z.B. für Verwalungen, Grünflächen)
- Beschränkung von Baustellenverkehr, Baustraßen, Baustelleneinrichtungen etc. auf dem Bereich der Baufelder außerhalb der geplanten bzw. bestehenden Grünflächen zur Vermeidung weiterer Verdichtungen und Beeinträchtigungen von Böden
- Bodenmanagement: vorausschauende Planung bei der Abwicklung der Bauvorhaben zum eingriffsnahen Wiedereinbau von Aushubboden, Bodenbewegungen sollen minimiert werden
- Flächensparende Lagerung von Baumaterialien, Erdaushub etc.
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit geringer Frequentierung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise

Für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für die durch den B-Plan ermöglichten Flächenversiegelungen (B1 –B 4) ein Ausgleich von 460 qm durchzuführen ist.

Hinzu kommt noch die Beeinträchtigungen durch die geplante Bodenaufschüttungen (im Mittel von ca. 50 cm, B 5)

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Bodenversiegelungen werden überwiegend durch die Neuanlage und die Wiederherstellung von Knicks ausgeglichen:

A 1- Im Nordwesten wird auf einer Länge von 25m an der Grundstücksgrenze eine Knickneuanlage durchgeführt (Flächenanrechnung $25 \times 4 \text{ m} = 75 \text{ qm}$).

A 2- Am Nordwestlichen Rand wird auf einer Länge von 25m eine Knickneuanlage durchgeführt (Flächenanrechnung $25 \times 4 \text{ m} = 75 \text{ qm}$).

A 3- Im Norden wird ein beeinträchtigter Knick durch Strauchpflanzungen auf einer Länge von 30m wiederhergestellt (Flächenanrechnung $37 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 111 \text{ qm}$). Zusätzlich wird ein Knickschutzstreifen angelegt der von der Campingplatznutzung ausgenommen wird.

Zusammen (A 1- A 3) kommen damit insgesamt 261 qm Bodenfläche zur Anrechnung, die als Knickbereiche neu angelegt bzw. aufgewertet werden. Damit werden die Eingriffe (ca. 460 qm) nicht vollständig kompensiert.

Der Restausgleich und der Ausgleich für die zusätzliche Bodenaufschüttungen soll durch die Festlegung von 2m breiten ungenutzten Knickschutzstreifen (Gesamtlänge ca. 855 m) kompensiert werden.

3.2.1.4 Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Im Bearbeitungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Östlich schließt die Schlei (Ostseefjord) an. Der Campingplatz nutzt das Gewässer der „Schlei“ mit Bojenplätzen für Boote der Gäste des Platzes.

Ein Großteil des Campingplatzes ist als Fläche für den Hochwasserschutz ausgewiesen. Die Ausweisung des hochwassergefährdeten Bereichs orientiert sich an der Höhenlinie von NN + 3,50m. Da der Wasserstand der Schlei auch höher eintreten kann, kann es auf der gesamten Fläche des Campingplatzes durch den Meereswasseranstieg zu Überflutungen kommen. Deshalb wird der Campingplatz auch im Winter weitgehend von Wohnwagen geräumt. Grundsätzlich besteht nach § 78(2) Landeswassergesetz (LWG) ein Nutzungsverbot 50 m landeinwärts von der oberen Böschungskante der Küstenlinie. Dies betrifft die Errichtung oder Veränderung von Anlagen jeder Art. Ausnahmen für die Nutzung als Campingplatz sind vom LKN bereits erteilt worden. Es ist kein Wasserschutzgebiet betroffen.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Unmittelbare Beeinträchtigungen von Oberflächenwasser oder Grundwasser sind durch die Bautätigkeiten nicht zu erwarten. Infolge der zusätzlichen Flächenversiegelungen von ca. 460 qm wird es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen im Hinblick auf die Wasserverhältnisse zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind bei der Umsetzung folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens.
- Sicherung der Baufahrzeuge vor Leckagen mit Wasser gefährdenden Stoffen.
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit geringer Frequenzierung nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise.

3.2.1.5 Schutzgut Luft/Klima

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Derzeit herrscht im Bearbeitungsgebiet ein offenes Freilandklima vor, so dass von einem hohen Luftaustausch ausgegangen werden kann. Der ganzjährig vorhandene, flächige Vegetationsbestand führt zu einer hohen Transpirationsrate und wirkt dadurch ausgleichend auf hohe Lufttemperaturen (Steigerung der Luftfeuchtigkeit). Aufgrund des vorhandenen Knicknetzes ist von einer positiven Beeinflussung des Kleinklimas auszugehen (Windschutz, Transpirationsschutz, Lufttemperatur).

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommt. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den Eingriff nicht zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen des Schutzgutes Klima/Luft zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Durchgrünung des Campingplatzes z.B. auch mit Fassadenbegrünung, Dachbegrünung,
- Pflanzung von Einzelbäumen und Gehölzen,
- Minimierung von Versiegelungen beim Wegebau (z.B. Wasser gebundene Decken),
- Minderung von Abwärmeproduktion durch Isolierung von Gebäuden, Weitgehende Nutzung regenerativer Energien, z. B. Solarenergie (Photovoltaik, Solarzellen).

3.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Das Landschaftsbild des Eingriffsbereiches wird im Wesentlichen durch die Knicks und den Baumbestand bestimmt. Die Knicks umrahmen den Campingplatz und verleihen ihm eine kleinräumige Struktur mit deutlichen Raumkanten. Prägend sind zudem einige Einzelbäume, bei denen es sich überwiegend um Knick-Überhalter handelt.

Im Ostteil des Platzes wurden zudem einige Gliederungspflanzungen aus Ligusterhecken angepflanzt. Damit wird den Anforderungen der Zelt- und Campingplatzverordnung von 2010 Rechnung getragen in der es heißt: Zelt- und Campingplätze sind mit einer Schutzpflanzung harmonisch in die Landschaft einzubinden. Zelt- und Campingplätze mit mehr als 100 Standplätzen sind darüber hinaus durch Gehölzpflanzungen zu untergliedern.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das jetzt vorhandene, durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägte Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung nur wenig verändern. Allerdings ist die Überplanung von 2 Einzelbäumen im Baufeld der Nahversorgung vorgesehen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Veränderung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch den weitgehenden Erhalt der Knicks und der Bäume gemindert. Die Knicks sind gemäß § 25 (3) LNatSchG geschützt. Im B-Plan wird entlang des nördlichen Knicks eine 2m breite private Grünfläche als ungenutzter Schutzstreifen festgesetzt, auf der die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen untersagt ist. Die vorhandenen Bäume werden im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot versehen.

An der östlichen Grundstücksgrenze wird als Abgrenzung zur Landschaft ein Knickabschnitt in einer Länge von 25 m ergänzt (Ausgleichsmaßnahme A 2). Zwei weitere Knicks werden auf einer Länge von 62 m wiederhergestellt (A1 + A 3). Zusätzlich werden im Nahbereich der Hochbauten 4 Einzelbäume in der Qualität H, 3xv 16-18cm STU gepflanzt (Ausgleichsmaßnahme A 4).

3.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Mit Ausnahme der Knicks als Elemente der historischen Kulturlandschaft sind im Geltungsbereich und im Umfeld keine baulichen oder archäologischen Denkmale oder weitere Elemente der historischen Kulturlandschaft bekannt. Die vorhandenen Knicks werden erhalten bzw. ergänzt. Weitergehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind in Folge dessen nicht zu erwarten.

3.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.2.2.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung wird es zu keiner Veränderung der Nutzungen auf dem genehmigten Zelt- und Campingplatz kommen.

3.2.2.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich der Campingplatz zukunftsfähig entwickeln können. Neben der baulichen Erweiterung (Betriebsleiterwohnung, Sanitärgebäude, Versorgungsbereich) soll auch eine, außerhalb des Hochwasserschutzbereichs gelegene Fläche zukünftig mit Campinghäusern sowie Mobilheimen belegt werden können. Dieser Platz dient auf Grund seiner Lage gleichzeitig als Winterlager.

Zusätzlich wird im Westen eine neue Erschließung des Campingplatzes hergestellt.

Alle diese Anlagen werden in das vorhandene Knicknetz eingepasst. Das Lebensraumangebot für Pflanzen und Tiere wird sich kaum verändern. Zu Lärmimmissionen wird es nur während der Bauphase kommen.

3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8 LNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch u.a. auch geplante bauliche Erweiterungen von Siedlungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind so gering wie möglich zu halten und unvermeidbare Beeinträchtigungen so auszugleichen, dass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

3.2.3.1 Vermeidung und Verringerungsmaßnahmen

Zusammengefasst erfolgt hier eine Darstellung der in den einzelnen Schutzgütern zugeordneten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

Schutzgüter	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Ausgleichsmaßnahmen
A) Mensch	- Für Campingplätze übliche lärmtechnische Orientierungswerte, Lärmminierungsmaßnahmen gemäß AVV Lärm	-
B) Pflanzen und Tiere	- Schutz wertvoller Gehölzstrukturen während der Bauphasen - Baumschutz durch Festsetzung - Begrünung von nicht überbaubaren Flächen	Knickneuanlage (A 2), Knickwiederherstellungen A 1 + A 3)
C) Bodenhaushalt	- Schutz des Oberbodens (Bodenmanagement) - Anlage von Platz- und Wegeflächen in wassergebundener Bauweise	Knickneuanlage, Knickwiederherstellungen (A 1-A 3)
D) Wasserhaushalt	- Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen - Anlage von Platz- und Wegeflächen in wassergebundener Bauweise	-
E) Luft- und Klima-haushalt	- Durchgrünung des Campingplatzes - Nutzung regenerativer Energien	-
F) Landschaftsbild	- Schutz wertvoller Gehölzstrukturen während der Bauphasen - Baumschutz durch Festsetzungen - Knickschutzstreifen (2 m Breite)	Knickneuanlage, Knickwiederherstellungen (A 1-A 3), Baumpflanzungen (A 4)
G) Kultur und Sachgüter	-	-

3.2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen (Zusammenfassung)

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die vorgesehenen den verschiedenen Schutzgütern zugeordneten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen:

	Kompensationsanfordernis	Nr. Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen
B) Pflanzen und Tiere	10 m Knick	A 1 –A 3	261qm Knickneuanlage und –wiederherstellung, Knickschutzstreifen
C) Bodenhaushalt	460 qm	A 1 –A 3	261qm Knickneuanlage und –wiederherstellung, Knickschutzstreifen
F) Landschaftsbild		A 1- A 4	261qm Knickneuanlage und -wiederherstellung, 4 Baumpflanzungen, Knickschutzstreifen

3.3 Zusätzliche Angaben

3.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden die Fachaussagen herangezogen, die im Zuge der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 63 aktuell erarbeitet bzw. recherchiert worden sind. Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes sind nicht aufgetreten.

3.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) obliegt je nach Zuständigkeitsbereich der Stadt, den Genehmigungsbehörden sowie dem Erschließungsträger. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Beachtung des nach LNatSchG festgelegten Zeitraumes für die Eingriffe in das Knicknetz (außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist vom 15. März bis 31. September).
- Überwachung und vertragliche Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen A 1- A 4 (Knickneuanlage, Baumpflanzungen).
- Überwachung der Einhaltung der Festsetzung von ungenutzten Knickschutzstreifen

3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle werden die oben beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zusammengefasst und im Hinblick auf ihre Auswirkungen bewertet. Dabei werden die folgenden 3 Bewertungskategorien verwendet:

Umweltverträglich: Die Planung hat nur unerhebliche (= geringe oder nicht feststellbare) nachteilige Umweltauswirkungen.

Erhebliche Auswirkungen: Es ist mit deutlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Für eine sachgerechte Abwägung ist eine sorgfältige Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erforderlich. Um die Auswirkungen auszugleichen, sind geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Nicht umweltverträglich: Es sind schwerwiegende Umweltauswirkungen zu erwarten, z.B. infolge von Grenzwert- / Richtwertüberschreitungen oder sonstiger Nichterfüllung konkreter gesetzlicher Anforderungen.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzzgüter:

Schutzgut	Bewertung
Mensch	Die wesentlichen baulichen Änderungen betreffen die Aufstellung der Campinghäuser und Mobilheime, sowie den Bau einer Betreiberwohnung und eines Sanitärgebäudes sowie die Erweiterung der Versorgungseinrichtungen. Hier wird es während der Bauphase Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr, Baulärm und Staubentwicklung geben. Eine Sicherung vorhandener Landschaftselemente, Begrünungsmaßnahmen im Gebiet, die Anlage von Grünflächen und neuen Wegeverbindungen führen zu einem grünen Rahmen des Campingplatzes. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als umweltverträglich eingestuft.
Pflanzen und Tiere	Die Knicks sind Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und grenzen künftig auch an die Flächen für Campinghäuser und Mobilheime. Die vorhandenen Landschaftselemente werden alle in die Planung integriert und über den Bebauungsplan gesichert. Auch durch die Ausgleichsmaßnahme (Knickneuanpflanzungen Knickwiederherstellungen) wird ein vielfältiges Lebensraumangebot für Flora und Fauna geschaffen. Unter der Voraussetzung eines entsprechenden Ausgleichs für die beeinträchtigten Biotope werden somit die Auswirkungen auf Flora und Fauna als umweltverträglich eingestuft.
Boden	Aufgrund der infolge der potentiellen Versiegelungen durch zusätzliche Campinghäuser, dem Bau einer Betriebsleiterhauses und eines Sanitärgebäudes und der geplanten Bodenaufschüttungen, sowie die Erweiterung der Versorgungseinrichtungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich einzustufen. Das Ausgleichserfordernis wurde ermittelt, und es werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.
Wasser	Von der Aufstellung des B-Planes sind keine Veränderungen an Oberflächengewässer betroffen. Der Grundwasserstand liegt überwiegend tiefer als 1,5 m unter der Geländeoberkante. Das Oberflächenwasser verbleibt weitgehend auf den Flächen des Campingplatzes. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als umweltverträglich bewertet.
Klima/Luft	Die ausgleichende Funktion der Grünflächen mit Vegetation auf das Kleinklima gehen infolge der Bebauung mit Mobilheimen verloren. Ausgleichend wirken die geplanten Grünflächen und Bepflanzungsmaßnahmen. Die infolge der temporären Bebauung zu erwartenden Schadstoffemissionen sind als nicht erheblich einzustufen. Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut werden als umweltverträglich eingestuft.
Landschaft/ Landschaftsbild	Das Landschaftsbild wird sich durch die Inhalte des Bebauungsplanes kaum verändern. Infolge der umgebenden Knicks ist eine äußere Eingrünung des Campingplatzes im Norden und Westen bereits gegeben. Die Blickbeziehungen zur Schlei werden nicht verändert. Vorhandene Knicks und Einzelbäume werden über den B-Plan gesichert, Weitere Ausgleichsmaßnahmen zur inneren Durchgrünung werden festgesetzt. Somit wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild als umweltverträglich eingestuft.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Die im Geltungsbereich vorhandenen Knicks als Elemente der historischen Kulturlandschaft bleiben erhalten bzw. werden entwickelt und in die Planung integriert. Weitere Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut werden somit als umweltverträglich eingestuft.

Im Hinblick auf die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird die Aufstellung des B-Planes Nr. 63 der Stadt Kappeln - Olpenitz zusammenfassend als **umweltverträglich** eingestuft.

4 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Auswirkungen auf die Umwelt

4.1.1 Auswirkungen auf die Regionalplanung bzw. die Landschaftsrahmenplanung

Die geplante Erweiterung des Campingplatzes zu einem Camping- und Wochenendplatz im Sinne der Landesverordnung führt zu Beeinträchtigungen der vorhandenen Grün- und Freiräume. Das Vorhaben ist jedoch mit den beabsichtigten ökologischen Funktionen vereinbar und steht zudem im überwiegenden öffentlichen Interesse. Vorhandene Landschaftselemente bleiben erhalten. Geplant ist außerdem, durch Grüngestaltung und Farbgebung der Gebäude die Anlage gestalterisch optimiert in den Landschaftsraum zu integrieren.

Eine planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung des Campingplatzes unterstützt darüber hinaus die Ziele des LEP, die im Kapitel 3.7.1 formuliert worden sind.

4.1.2 Besondere Schutzvorkehrungen nach dem BImSchG

a) Allgemeines

Mit dem B-Plan Nr. 63 werden die durch die Darstellung im F-Plan bereits ausgewiesenen Nutzungen festgesetzt. 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.

Die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen kann sich 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 Gewerbe/ Freizeitlärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

b) Gewerbe/Freizeitlärm

Die Nutzung als Sondergebiet verursacht Freizeitlärm, welcher sich allerdings im bereits jetzt üblichen Rahmen bewegt. Eine detaillierte Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Freizeitlärm im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall ist nicht erforderlich. Maßgebende Immissionsorte von angrenzender Bebauung sind hinreichend weit von den potentiellen Emissionsorten entfernt. Der Anlagenbetreiber wird darauf verpflichtet, den Platz so zu führen, dass die Planungsrichtwerte benachbarter Gebiete insbesondere der Wohngebiete nicht überschritten werden.

Hinsichtlich der auftretenden Emissionen insbesondere auf den SO-Flächen ist darauf zu achten, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) sowie für die benachbarten Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden dürfen. Auf Grund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind Nutzungen, die zu einer Überschreitung der Richtwerte führen könnten, nicht zulässig.

c) Verkehrslärm

Die Verkehrslärmbelastung durch zusätzliche Verkehre ist im Rahmen der Festsetzung eines Mischgebietes und des Sondergebietes möglich.

Eine detaillierte Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Verkehrslärm im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall ist nicht erforderlich.

d) Gesamtlärm

Zusammenfassend ist festzustellen, dass erhöhte Lärmemissionen, die die Grenzwerte überschreiten würden, nicht zu erwarten sind.

Festsetzungen für Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind daher nicht erforderlich.

4.2 Soziale Auswirkungen

Die Betreiberfamilie ist gleichzeitig Eigentümerin des Campingplatzes. Es handelt sich um einen Familienbetrieb. Die Campingplatzbetreiber stabilisieren mit der Erweiterung und Diversifizierung des Angebotes verbunden mit langfristigen Qualitätsverbesserungen den lokalen Tourismus. Durch das Angebot einer an den Campingplatz gebundenen Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs verbessert sich saisonal auch die Grundversorgung für die Bevölkerung im Ortsteil Olpenitz.

4.3 Ortsplanerische Auswirkungen

Auswirkungen auf die Ortsplanung ergeben sich keine, da lediglich die Darstellungen des F-Planes in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden.

Zunahmen bei den Verkehren (Ziel- und Quellverkehre ausgelöst durch die Erweiterung des Platzes) bewegen sich im Rahmen des Zulässigen und lassen sich über das bestehende Verkehrsnetz abwickeln.

4.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

4.4.1 Auswirkungen auf die Grundstückswerte (Erhöhung von Grundstücksausnutzungen / Planungsschaden)

Durch die Festsetzung eines SO-Gebietes auf ehemals extensiv genutzten Grünlandflächen wird - verbunden mit einer Ausweitung der Baufelder im Bereich der Mischgebietsflächen - eine Erhöhung der Grundstückswerte im gesamten Bereich des Plangebietes eintreten.

Es sind keine Planungsschäden an anderen Grundstücken oder Einrichtungen im Stadtgebiet (Ortsteil Olpenitz) zu erwarten. Sämtliche Nutzungen im Plangebiet berücksichtigen Darstellungen im F-Plan und Festsetzungen in den rechtskräftigen B-Plänen in der Nachbarschaft.

Fiskalische Wirkungsanalyse

Fiskalische Auswirkungen, die sich für den Haushalt der Stadt Kappeln ergeben, werden durch die Regelungen und Vereinbarungen im Erschließungsvertrag, den die Stadt mit dem Betreiber des Campingplatzes schließt, ausgeglichen. Hierzu gehören insbesondere:

- Vereinbarungen zu Straßenbaumaßnahmen und Unterhaltungslasten soweit durch den Campingplatz ausgelöst,
- ggf. Rückbauverpflichtungen sowie
- Erschließungskosten und Ausbaubeiträge.

Fiskalische Auswirkungen ergeben sich für die Stadt Kappeln weiterhin durch erhöhte steuerliche Einnahmen im Bereich der Gewerbesteuer. Zusätzliche Kosten für soziale oder technische Infrastruktur, die ursächlich durch das Vorhaben ausgelöst werden, ergeben sich nicht.

4.4.2 Regionale Wertschöpfungseffekte und ökologische Aspekte

4.4.2.1 Tourismus

Durch die räumliche Erweiterung des Campingplatzes und die Ausweitung des Angebotes wird der Standort Kappeln als Tourismuskommune an Schlei und Ostsee gestärkt.

4.4.2.2 Regionale Arbeitsplatzsicherung und -schaffung

Voraussichtlich werden durch die Ausweitung der Angebote auf und am Campingplatz weitere neue Arbeitsplätze durch die Erweiterung des Campingplatzes entstehen. Inklusive des Betreiberehepaares ist von einer Beschäftigtenzahl von bis zu 10 Personen in unterschiedlichen Arbeitsverhältnissen auszugehen.

4.4.2.3 Ökologische Aspekte

Die vorhandenen Knicks werden durch Schutzstreifen nachhaltig geschützt. Der Platz wird durch zusätzliche Pflanzungen gegliedert und damit naturnaher in den umgebenden Landschaftsraum integriert.

4.5 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Energieversorgung:

An die bestehende Energieversorgung sowie Kommunikationsmediennetze wird angeschlossen.

Verkehr:

Zusätzliche bauliche Maßnahmen für Verkehrsanlagen sowie zu deren Unterhaltung werden nicht erforderlich.

Abfallentsorgung:

Anfallender Abfall, der behandelt oder abgefahren werden muss, wird über den kommunal beauftragten Abfallentsorgungsbetrieb entsorgt.

Schmutzwasser und Regenwasser:

Neue erforderliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden durch den Campingplatzbetreiber erstellt, dazu gehören sämtliche Leitungsnetze sowie evt. erforderliche Behälter und Sammelgruben.

Frischwasser:

Trinkwasser steht über das vorhandene Wasserversorgungsnetz und die Weiterführung des vorhandenen Leitungssystems auf der SO-Fläche zur Verfügung.

Brandschutz:

Die Löschwasserversorgung regelt §2 (1) Brandschutzgesetz vom 04.11.1984 in Verbindung mit dem Erlass „Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Löschwasserschau“ vom 27.11.1984, Amtsblatt Schleswig- Holstein, Seite 612. Der Löschwasserbedarf ist gemäß Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 –IV -334 – 166.701.400 abgedruckt im Amtsblatt Schleswig- Holstein, den Richtwerten des DVGW Regelwerk- Arbeitsblatt W405- Löschwasserbedarf- zu entnehmen.

Eine Löschwasserentnahmestelle für den ersten Löschangriff ist in unmittelbarer Nähe auf dem Platz im SO 1 westlich des Baufensters A vorhanden. Ein Hydrant ist in einer Entfernung von ca. 20 m an der Olpenitzer Dorfstraße vorhanden.

4.6 Weitere Auswirkungen

- keine

5 VERFAHREN

5.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Datum	Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	25. März 2009	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	Ab 8. März 2010	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	18. März 2010	
Auslegungsbeschluss	13. Dezember 2010	
Beteiligung der Behörden	Ab 22. Dezember 2010	
Beteiligung der Öffentlichkeit	3. Januar 2011	3. Februar 2011
Abwägung	13. April 2011	
Satzungsbeschluss	13. April 2011	

5.2 Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden und thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden:

Die Beteiligung hat im Rahmen der durch das BauGB vorgeschriebenen Verfahrensschritte nach den §§ 3 und 4 Absätze 1 und 2 BauGB stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen können den anliegenden Abwägungsunterlagen entnommen werden.

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB:

Da ein bereits bestehendes Campingplatzgelände erweitert werden sollte und durch die naturräumliche Lage an der Ostsee Begrenzungsparameter vorgegeben waren, konnten Alternativen zur Vergrößerung des Platzes nicht untersucht werden. Die vorbereitende Bauleitplanung hatte die Erweiterungsflächen schon im Jahre 2000 im Rahmen der F-Planung vorgesehen (siehe Kapitel 2.2.1).

Durch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden wesentliche Äußerungen getätigt, die für die weitere Planungstätigkeit von entscheidender Bedeutung waren. Insbesondere Informationen zur Einbindung der Erweiterungsfläche in den Landschaftsraum sowie Fragen des Hochwasserschutzes und sonstigen Sicherungsmaßnahmen standen im Vordergrund. Im Rahmen der Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Absatz 2 wurden die Angaben weiter konkretisiert und Hochwasserschutzbereiche (Flächen für Aufschüttungen) festgesetzt, so dass ein Flut sicherer Camping- und Touristikplatz entstehen kann. Durch Hinweise wurde in diesem Verfahrensschritt auch Sorge dafür getragen, dass die neuen Erkenntnisse aus der CampingplatzVO des Landes in die Planung einfließen konnten.

Insgesamt ist ein Konzept entstanden, welches den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes sowie den Interessen der Tourismusentwicklung gleichermaßen Rechnung trägt.

6 ABWÄGUNG KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden im Rahmen möglicher Erweiterungsoptionen nicht geprüft (Begründung siehe Kapitel 3. Umweltbericht).

Nach Abwägung aller planungsrelevanten Faktoren wurde der Standort gewählt und für die Zwecke des Betreibers des Campingplatzes unter Berücksichtigung insbesondere ökologischer und siedlungsbaulicher Folgen beplant.

6.1 Abwägung der betroffenen Belange

6.1.1 Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 (1) BauGB

siehe Anlage: Abwägungspapier.

6.1.2 Stellungnahmen der Beteiligung nach den §§ 3 und 4 (2) BauGB

siehe Anlage: Abwägungspapier.

7 STÄDTEBAULICHER VERTRAG/ ERSCHLIESSUNGSVERTRAG

7.1 Erschließungsvertrag gem. BauGB

Zwischen der Stadt Kappeln und dem Eigentümer/Betreiber des Campingplatzes wird ein Erschließungsvertrag geschlossen.

8 RECHTSGRUNDLAGEN

Auf Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Kappeln „Campingplatz Olpenitz“ aufgestellt:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- BImSchG - Bundesimmissionsschutzgesetz
- 16. BImSchV - „Verkehrslärmschutzverordnung“
- LNatSchG (SH) - Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein
- LBO (SH) - Landesbauordnung Schleswig-Holstein

9 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung vom 13. April 2011 gebilligt.

In Vertretung

.....