

STAND: 26.03.2010

BEGRÜNDUNG

ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33A

DER STADT SCHLESWIG

"ALTER GARTEN"

FÜR DAS GEBIET DES WIKING-YACHTHAFENS

SATZUNG

VERFAHRENSSTAND:

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

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7

24866 BUSDORF

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	AUSGANGSSITUATION 1
1.1	Rechtsgrundlagen..... 1
1.2	Geltungsbereich..... 2
1.3	Vorhandene Situation 2
2	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG..... 2
3	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN 3
3.1	Art der Nutzung..... 3
3.2	Maß der Nutzung 3
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen..... 3
3.4	Baugestaltung..... 4
3.5	Verkehrliche Erschließung 4
3.6	Ver- und Entsorgung..... 4
3.7	Altlasten, Bodenschutz..... 4
3.8	Immissionsschutz..... 5
3.9	Küstenschutz und Hochwasserschutz..... 6
3.10	Sicherheit der Schifffahrt..... 6
3.11	Natur und Landschaft..... 7
4	FLÄCHENVERTEILUNG 7
5	UMWELTBERICHT 7
5.1	Vorbemerkungen 7
5.2	Umweltprüfung des Vorhabens..... 8
5.2.1	Grundlagen 8
5.2.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt im Plangebiet..... 8
5.2.3	Durch das Vorhaben zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter und Prognose bei Durchführung der Planung 10
5.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung..... 12
5.4	Prognose, Planungsalternativen, Überwachung..... 12
5.5	Zusammenfassung 12
6	KOSTEN..... 13

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33A der Stadt Schleswig – "Alter Garten" - für das Gebiet des Wiking-Yachthafens.

1 Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 33A wurde am 14.09.1970 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und ist am 10.11.1971 in Kraft getreten.

Im Rahmen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33A wurde die Planung im Wesentlichen an den inzwischen vorhandenen baulichen Bestand angepasst. Die zweite Änderung wurde am 18.05.1981 von der Ratsversammlung beschlossen und ist am 22.02.1982 in Kraft getreten.

Die Begründungen zum Ursprungsplan sowie der 1. und 2. Änderung behalten vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend hiervon nicht abgewichen wird.

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 33A betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Im Osten des Geltungsbereiches wird ein Teilbereich des Wiking-Yachthafens als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung 'Sportboothafen/Hausboote/Schwimmende Häuser' festgesetzt. Eine Teilfläche im Norden des Wiking-Yachthafens wird als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung 'Sportboothafen/Schwimmendes Restaurant' festgesetzt. Über textliche Festsetzungen werden weitere Einzelheiten bzgl. der vorgesehenen Nutzungen festgelegt. In dieser Begründung wird der Begriff 'Hausboote' zusammenfassend für Hausboote bzw. schwimmende Häuser verwendet.

1.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

In der Sitzung vom 23.02.2009 beschloss die Ratsversammlung der Stadt Schleswig die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33A.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum V (Kreise Schleswig-Flensburg und Nordfriesland) stellt den Bereich als Bestandteil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Schleswig dar. Weiterhin ist der Planbereich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt. Die Schlei ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. Weiterhin findet sich die Darstellung als größerer Sportboothafen.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Schleswig stellt den landseitigen Teil des Bebauungsplanes als Mischgebiet und den Rest als Wasserfläche dar.

Im **Landschaftsplan** der Stadt Schleswig sind die betroffenen Flächen als Sportboothafen dargestellt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ende der Schlei, im Herzen der Stadt Schleswig. Der Änderungsbereich umfasst den wasserseitigen Teil des Wiking-Yachthafens, das Flurstück 1/89 der Flur 31. Der Änderungsbereich wird im Norden, Osten und Süden von der Schlei begrenzt. Im Westen schließen das Wikingzentrum und die landseitigen Teilflächen des Hafens an.

Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

1.3 Vorhandene Situation



Die überplanten Flächen werden derzeit als Sportboothafen genutzt.

2 Ziel und Zweck der Planung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33A aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 0,66 ha die Ansiedlung von Hausbooten und eines schwimmenden Restaurants zu ermöglichen.

Die Stadt Schleswig möchte in Abstimmung mit dem Betreiber des Wiking-Yachthafens durch die Ansiedlung von Hausbooten eine gezielte Erweiterung des Wohnungsangebotes schaffen. Schleswig ist durch die Lage an der Schlei ein prädestinierter Standort für die geplante Wohnform auf dem Wasser. So sind auch im Bebauungsplan für den neuen Stadtteil 'Auf der Freiheit' Hausboote im Bereich der Schlei vorgesehen. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung soll nun die Möglichkeit geschaffen werden, max. 10 Hausboote im Bereich der östlichen Mole anzusiedeln.

Zur weiteren Verbesserung des touristischen Angebotes soll nordwestlich des Wikingturmes ein Bereich für ein schwimmendes Restaurant vorgesehen werden. Die Errichtung eines Restaurants an dieser attraktiven Stelle soll zur langfristigen Sicherung des Hafensbereiches beitragen und stellt eine besondere Attraktion an der Schlei dar.

3 Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art der Nutzung

In den Geltungsbereichen der Änderung des Bebauungsplanes werden für die Wasserfläche die Zweckbestimmung 'Sportboothafen/Hausboote/Schwimmende Häuser' bzw. 'Sportboothafen/Schwimmendes Restaurant' festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen und der geplanten Nutzung.

Aufgrund der umgebenden Nutzungen (Hafengebiet mit Bootslagerung und -werkstatt) sowie den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes (angrenzende Bereiche sind alle als Mischgebiet festgesetzt) werden die Änderungsbereiche planungsrechtlich ebenfalls einem Mischgebiet gleichgestellt.

3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche (GR) sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundfläche von 120 m² je Hausboot festgesetzt. Diese Größe ergibt sich aus den Anforderungen des Vorhabenträgers und stellt einen für Hausboote üblichen Wert dar. Mit dieser Größe bleibt auch der Schutz des Landschaftsbildes an der Schlei gewahrt.

Für das schwimmende Restaurant wird eine Grundfläche von max. 400 m² festgesetzt. Diese Größe soll einen der besonderen Lage entsprechenden gastronomischen Betrieb ermöglichen. Die Größe wird im B-Plan begrenzt, um das Bild des Hafens und das Landschaftsbild nicht zu stark zu beeinträchtigen.

Da Hausboote vielfach mindestens zwei Geschosse aufweisen (eines unter und eines über Wasser) wird in den Bebauungsplan eine Höchstgrenze von 2 Vollgeschossen aufgenommen. Für das schwimmende Restaurant wird die Anzahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt, um eine übermäßige Baumasse in diesem Planbereich zu vermeiden.

Die Festsetzung einer Firsthöhe von max. 8,0 m über NN dient dem Schutz der landseitigen Bebauung und des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Diese Höhe entspricht ca. 3,0 m über dem vorhandenen Gelände an Land. Für das schwimmende Restaurant wird die max. Höhe auf 6,0 m üNN begrenzt, um v.a. die Blickverbindung in Richtung Schloss Gottorf zu erhalten.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Wasserflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Ausweisung der Baufelder ergibt sich aus der Lage der baulichen Anlagen in Bezug auf die angestrebte Nutzung.

Die Abstände gemäß Landesbauordnung zwischen Hausbooten sind einzuhalten, so dass gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Die Hausboote auf schwimmenden Pontons unterliegen dem Bauordnungsrecht, da sie zur dauerhaften ortsfesten Lage bestimmt sind.

Das schwimmende Restaurant kann technisch als real schwimmend oder schwimmend erscheinend jedoch auf festem Unterbau ruhend realisiert werden. Das schwimmende Restaurant unterliegt – unabhängig von der technischen Ausführung – ebenfalls dem Bauordnungsrecht, da es zur dauerhaften ortsfesten Lage bestimmt ist.

3.4 Baugestaltung

Die Festsetzungen für die Baugestaltung unterstützen das städtebauliche Konzept. Zu Elementen, die diesem Ziel dienen, gehören neben der Bauhöhe und der Anordnung der Baukörper auch deren Dachform und die farbliche Gestaltung. Die Hausboote / Schwimmenden Häuser müssen insofern hinsichtlich der Dachform und -neigung sowie des Materials und der Farbgebung der Fassaden einheitlich gestaltet sein.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Callisenstraße und die Straße Wikingeck. Die Hausboote und das Schwimmende Restaurant sind über die vorhandenen bzw. neu zu errichtende Stege erreichbar.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist vollständig versorgt.

Die Ver- und Entsorgung der Hausboote und des schwimmenden Restaurants erfolgt über z.T. frostsichere Leitungen im Bereich der Stege.

Bezüglich der Abfallentsorgung sind die Vorgaben der Satzung der Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg maßgebend.

3.7 Altlasten, Bodenschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33A befinden sich schädliche Bodenveränderungen und eine erhebliche Verunreinigung des Grundwassers durch den Betrieb eines Gaswerkes und einer Dachpappenfabrik. Die betroffenen Grundstücke sind Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes für die Sanierungsmaßnahmen für Boden und Grundwasser erforderlich sind.

Nach dem gemeinsamen Altlastenerlass des Innen- und Umweltministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 05.03.2001 sind die vorhandenen Bodenbelastungen (und Grundwasserbelastungen) entsprechend zu berücksichtigen.

Die Altlastenflächen befinden sich im Wesentlichen im westlichen Bereich des Bebauungsplanes. Durch die vorhandene Spundwand ist der Wasserbereich nach den vorliegenden Gutachten frei von Verunreinigungen. Insofern betrifft die Altlastenproblematik die Bereiche

dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht unmittelbar. Eine Rücksprache mit dem Gutachterbüro des Sanierungsgutachtens ergab keine erkennbaren Beeinträchtigungen oder Behinderungen möglicher Sanierungsmaßnahmen durch die geplanten baulichen Maßnahmen.

3.8 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Lärmbetrachtung bzgl. der Auswirkungen der südlich verlaufenden Bundesstraße 76 auf das geplante Vorhaben durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH aus Hamburg vorgenommen.

Das Vorhaben stellt hinsichtlich der Art der Wohnnutzung und dem Umfeld sowie auch hinsichtlich der Schallausbreitungsbedingungen einen Sonderfall dar, der in den einschlägigen Regelungen u.E. nicht vollständig abgebildet wird.

Zur Vermeidung einer Unsicherheit zu Ungunsten der künftigen Nutzer sollte abweichend vom prognostizierten Regelverfahren eine erhöhte Immission wegen der Schallausbreitung über Wasser zugrunde gelegt werden. Die Beurteilungspegel am straßennächsten Liegeplatz betragen dann unter Mitwindbedingungen (Wind aus Süd) 63 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Somit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet (was den Festsetzungen im umliegenden B-Plan entspricht) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sowohl tags als auch nachts überschritten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz bei der städtebaulichen Planung; sie sind keine Grenzwerte. Da die Einhaltung der oben genannten Orientierungswerte bei hoher Vorbelastung durch Verkehrslärm vielfach problematisch ist, kann zur Beurteilung der Schallimmissionssituation hilfsweise auch eine andere gesetzliche Regelung herangezogen werden.

Mit der '16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)' vom 12.06.1990 wurden vom Gesetzgeber rechtsverbindliche Grenzwerte in Bezug auf Verkehrslärm durch Straßen- und Schienenverkehr vorgegeben. Im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen ist die Anwendung dieser Grenzwerte nicht zwingend vorgeschrieben, zwecks Abgrenzung eines Ermessensbereiches jedoch durchaus sinnvoll. Die Einhaltung dieser Grenzwerte in der Bauleitplanung gewährleistet damit ein vergleichbares Maß an Schallschutz, wie es der Gesetzgeber für die Planung von Verkehrsanlagen vorsieht. Die Verkehrslärmschutzverordnung schreibt für Mischgebiete Grenzwerte von 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts vor. Somit werden die v.g. Grenzwerte tagsüber auch bei ungünstigsten Bedingungen eingehalten. Nachts sind Überschreitungen der v.g. Grenzwerte von max. 3 dB(A) möglich.

Um die gesunden Wohnverhältnisse auch nachts zu gewährleisten wird in den Bebauungsplan für die Hausboote eine Festsetzung bzgl. des einzuhaltenden Mindestschalldämmmaß von $R'_{w,res}$ von 35 dB für die Bootsinnenräume aufgenommen. Somit können unter den o.g. besonderen Rahmenbedingungen die gesunden Wohnverhältnisse ausreichend sichergestellt werden.

3.9 Küstenschutz und Hochwasserschutz

Sämtliche Flächen liegen in einem hochwassergefährdeten Bereich. Es besteht daher ein Gefährdungspotential für Menschen und Sachgüter, das eine sehr verantwortungsvolle Planung und Umsetzung erfordert. Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen dürfen nicht unterhalb von +3,50 m NN eingerichtet werden.

Die schwimmende Häuser und das schwimmende Restaurant sind daher so zu verankern, dass sie Seegang und Wellenschlag der Schlei standhalten. Auf Trift gehende Häuser können nicht nur selbst gefährdet sein, sondern auch die Hafenanlage, andere schwimmende Objekte und ggf. die Hafenzeile beschädigen.

In der Abwägung der Vorteile eines attraktiven Angebots schwimmender Häuser sowie eines schwimmenden Restaurants mit optimiertem Hochwasserschutz (Höhenlage, Bautechnik, Vorwarnsystem) mit dem verbleibenden geringen Restrisiko für die Eigentümer und Nutzer erscheint letzteres überschaubar und akzeptabel.

Grundsätzlich bestehen im Plangebiet Genehmigungspflichten nach § 77 und § 78 LWG. Ist geplant Anlagen an der Küste zu errichten oder die Küste zu nutzen, muss vorab die entsprechende Genehmigung bei der unteren Küstenschutzbehörde, dem LKN-SH in Husum beantragt werden.

Schwimmende Häuser und schwimmendes Restaurant müssen schad- und gefahrenlos Belastungen von Wasserschwankungen zwischen ca. -1,50 m und ca. 3,30 m N.N. aufnehmen können. Sie müssen den Strömungen und dem Wellenschlag bei Sturmhochwasser standhalten können, andernfalls sind die schwimmenden Gebäude im Winter aus dem Gefahrenbereich zu entfernen.

Bei der Planung der Anlagen unter Aspekten des Hochwasserschutzes sind u.a. folgende Planungshinweise zu beachten:

- Erosionssicherheit aller Anlagen gegen Unterspülung
- Höhe und Ausbildung von Sockel-, Brüstungs- oder Schwellen
- Höhe und Ausbildung von Lüftungsanlagen und Lichtschächten
- Sicherung und ggf. Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien)
- Vorkehrung zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken; ggf. Verankerung oder Flutungsmöglichkeit
- Sicherungsmaßnahmen bzw. Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau bzw. Sperrschieber für Ver- und Entsorgungsleitungen

3.10 Sicherheit der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23.05.2007 (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 Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, grüne oder blaue Lichter noch mit monochromatisch-gelben Natriumdampf lampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck vorzulegen.

Für die Errichtung baulicher Anlagen auf und an der östlichen Mole ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz erforderlich.

3.11 Natur und Landschaft

Aus dem nachfolgenden Umweltbericht ergibt sich, dass die vorgesehenen Planungen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft mit sich bringen.

4 Flächenverteilung

Die Geltungsbereiche der Änderung des Bebauungsplanes umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 0,66 ha mit folgender Unterteilung:

Wasserfläche 'Sportboothafen/Hausboote/Schwimmende Häuser'	ca. 5.550 m ²
Wasserfläche 'Sportboothafen/Schwimmendes Restaurant'	ca. 1.025 m ²

5 Umweltbericht

5.1 Vorbemerkungen

Die Stadt Schleswig möchte in Abstimmung mit dem Betreiber des Wiking-Yachthafens durch die Ansiedlung von Hausbooten eine gezielte Erweiterung des Wohnungsangebotes schaffen. Schleswig ist durch die Lage an der Schlei ein prädestinierter Standort für die geplante Wohnform auf dem Wasser. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung soll nun die Möglichkeit geschaffen werden, max. 10 Hausboote im Bereich der östlichen Mole anzusiedeln.

Zur weiteren Verbesserung des touristischen Angebotes soll nordwestlich des Wikingturmes ein Bereich für ein schwimmendes Restaurant vorgesehen werden. Die Errichtung eines Restaurants an dieser attraktiven Stelle soll zur langfristigen Sicherung des Hafengebietes beitragen.

Für das Planverfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich *erheblichen* Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V und dem Landschaftsplan der Stadt Schleswig sowie weiteren Fachplanungen.

5.2 Umweltprüfung des Vorhabens

5.2.1 Grundlagen

Allgemeine Datengrundlagen	- derzeit gültiger Flächennutzungsplan - derzeit gültiger Landschaftsplan
Gebietsbezogene Grundlagen	Biotop- und Nutzungstypenkartierung im August 2009

Die benutzten Grundlagen erscheinen für die umweltbezogene Beurteilung des Plangebiets ausreichend.

5.2.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt im Plangebiet

Die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt im Plangebiet erfolgt in tabellarischer Form in verbal argumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen unterschieden: gering, mittel und hoch.

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Die Planbereichsflächen sind Bestandteil des „Wiking-Yachthafens“, direkt angrenzend an den Wikingturm. Aufgrund der Nutzung der Wasserflächen für den Wassersport sind Tier- und Pflanzenlebensräume außerhalb des Wassers nicht bzw. nur sehr untergeordnet vorhanden.	Geringe Wertigkeit des Planbereichs als Lebensräume für Pflanzen und Tiere
Boden / Geologie	Die heute anzutreffende Landschaftsform hat gemäß Landschaftsplan ihren Ursprung in den Gletscherablagerungen während der letzten Eiszeit (Weichsel-Eiszeit). Die Schlei ist beim Abklingen der Eiszeit als Gletscherbecken ausgespült worden. Die Herstellung der Bauwerke (Hafenanlagen und Wikingturm) haben das Bodenrelief im Bereich der Schlei geringfügig verändert.	Insgesamt geringe Bedeutung.
Wasser	Der Planbereich liegt innerhalb der Schlei und wird derzeit als Sportboothafen genutzt. Die Gegebenheiten des Grundwassers werden nicht verändert.	geringe Bedeutung aufgrund der derzeitigen Nutzung
Klima/Luft	Schleswig liegt im Übergang von der Schleswiger Vorgeest zum Hügelland. Vorherrschende Winde aus südwestlicher oder nordöstlicher Richtung sind klimabestimmend. Ausgeglichene Temperaturen im Jahresgang mit geringen jahreszeitlichen Schwankungen in den mittleren Monats-temperaturen, Wolkenreichtum mit einer hohen Zahl von Regentagen sowie durch	Aufgrund der geringen Nutzungsintensität und der häufigen Winde sowie aufgrund der Lage auf der Wasserfläche der Schlei ist von einer geringen Bedeutung auszugehen.

	<p>Hochnebel und Wolken bedingte kurze Sonnenscheindauer sind Merkmale dieses ozeanisch geprägten Klimas.</p> <p>Die Jahresmitteltemperatur in der Region liegt mit ca. 8,2°C im Bereich der durchschnittlichen Temperatur in Schleswig-Holstein. Der jährliche Niederschlag liegt im Mittel bei 900 mm/Jahr.</p>	
Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung	<p>Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Wiking-Yachthafens am westlichen Ende der Schlei. Geprägt wird dieser Bereich vom 28 Stockwerke hohen Wikingturm, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht sowie durch die mehrgeschossigen Gebäude am Ufer der Schlei. Darüber hinaus sind die Segel- und Motorjachten im Hafen landschaftsprägend. Der überschaubare Gesamtbereich ist darüber hinaus durch die sülich verlaufende B 76 und durch die sich nach Osten öffnende Schlei sowie die Stadt Schleswig mit dem Dom geprägt. Einsehbar ist der Planbereich vom Parkplatz der B 76 und von der Schleipromenade der Stadt Schleswig sowie vom gegenüberliegenden Schleiufer (Marienbad).</p>	<p>Der Plangeltungsbereich hat für die Erholungsnutzung aufgrund der Nutzung als Sportboothafen eine vor allem auf Wassersportler begrenzte Bedeutung.</p> <p>Das Landschaftsbild ist aufgrund der hohen Gebäude und der relativ geringen Eingrünung im Bereich des Hafens stark vorbelastet. Großräumig ist das Landschaftsbild am westlichen Ende der Schlei jedoch als hochwertig zu beschreiben.</p>
Mensch	<p>Bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen wurde vom TÜV Nord eine Verkehrslärberechnung durchgeführt, deren Inhalte in der Begründung zum B-Plan wieder gegeben werden. Lärmimmissionen gehen vor allem von der westlich gelegenen B 76 aus. Im Bebauungsplan sind hierfür passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.</p>	<p>Die Immissionen durch den Verkehrslärm sind mittlerer Schwere. Aus dem Planbereich sind keine zusätzlichen Emissionen (Lärm oder Staub) zu erwarten.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Kulturgüter sind im Sportboothafen nicht betroffen. Umgebungsbereiche des Schleswiger Doms, vom Schloss Gottorf oder den umliegenden Denkmälern sind durch die Planung innerhalb des vorhandenen Sportboothafens und aufgrund der Entfernungen zu den Denkmälern nicht betroffen.</p> <p>Als Sachgüter sind die Einrichtungen des Sportboothafens zu bewerten. Diese werden im Interessen des Eigentümers in die Planung einbezogen.</p>	<p>Bezüglich der Kulturgüter hat der Planbereich eine geringe Wertigkeit.</p> <p>Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind nicht betroffen.</p>

Artenschutzrechtliche Aspekte

Im Fokus der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prüfung, inwiefern durch das Vorhaben Beeinträchtigungen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Geschützte Biotope gem. § 25 LNatSchG sind von dem Vorhaben innerhalb des Sportboothafens nicht betroffen.

Neben den Regelungen des BNatSchG ist der aktuelle Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH)) maßgeblich.

Demnach umfasst der Prüfraumen der artenschutzfachlichen Betrachtung derzeit nur die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle europäischen Vogelarten.

Für Arten des Anhang IV FFH-RL und die europäischen Vogelarten besteht ein nahezu ganzjähriges Störungsverbot, näher definiert als Störungsverbote während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. In § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Kleine Novelle 2007) wurde dabei eine „Erheblichkeitsschwelle“ fixiert, die sich auch im Wortlaut des Art. 5 Buchstabe d VRL wieder findet. Eine erhebliche, artenschutzrechtlich relevante Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Eine individuelle Betrachtung gilt dementsprechend generell nur für seltene Arten, bei denen das Einzelindividuum eine Relevanz für das (lokale) Populationsniveau entwickelt.

Eine artenschutzrechtlich zu berücksichtigende Störung liegt dann vor, wenn die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und der Fortpflanzungserfolg reduziert werden und damit die individuelle „Fitness“ maßgeblich beeinflusst wird. Somit sind Störungen nicht nur auf die Ruhe- und Zufluchtsstätten beschränkt. Der Reproduktionserfolg kann bspw. auch durch starke Störungen in bevorzugt genutzten Nahrungshabitaten gemindert werden.

Ein Vorkommen von Anhang IV - Arten der FFH - RL kann mit Ausnahme von Fischen und Vögeln durch eine nicht vorhandene Lebensraumeignung und die aktuelle Verbreitungssituation der Arten in Schleswig-Holstein von vorn herein ausgeschlossen werden.

Die strukturelle Ausstattung des Untersuchungsraumes kann als unterdurchschnittlich (Sportboothafen) bewertet werden. Er ist flächendeckend deutlich durch menschlichen Einfluss geprägt. Außerhalb der Flächen des Vorhabens sind Lebensräume für Wasservögel (Brut- und Rastvögel im Bereich der Schlei und auf der Möweninsel) vorhanden, die durch die geplanten schwimmenden Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der geplanten Bauweise ist eine Beeinträchtigung von Fischlebensräumen (Bach- und Meerneunaugen) nicht zu erwarten.

Eine Betroffenheit nicht ersetzbarer Lebensräume weiterer nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG streng geschützter Arten i. S. des § 11 Abs. 4 LNatSchG bzw. § 19 Abs. 3 BNatSchG (Eingriffsregelung) ist aufgrund der vorgefundenen Flächenausprägung innerhalb des Sportboothafens auszuschließen. Eine weiterführende Betrachtung entfällt damit.

5.2.3 Durch das Vorhaben zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter und Prognose bei Durchführung der Planung

Geplant ist die Genehmigung von 10 Hausbooten mit Grundflächen von max. 120 m² und einer Höhe von max. 8 m üNN. Diese Firsthöhe liegt ca. 3 m oberhalb der Landflächen am Hafenufer. Die Hausboote dürfen zweigeschossig sein, wobei eines der Geschosse z.T. unter der Wasseroberfläche liegen wird. Die Hausboote sind als schwimmende Pontons vorgesehen.

Das Restaurant wird mit einer maximalen Grundfläche von 400 m² festgesetzt. Die Firsthöhe liegt ebenfalls bei max. 8 m üNN.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in tabellarischer Form in verbal argumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen unterschieden: gering, mittel und hoch.

Schutzgut	Auswirkung	Bemerkungen zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	gering	Die bereits als Sportboothafen genutzten Bereiche des Plangebietes werden durch schwimmende Hausboote bzw. durch ein schwimmendes Restaurant umgenutzt. Hierdurch entstehen keine bzw. geringe zusätzlichen Beeinträchtigungen für Lebensräume von Pflanzen und Tieren.
Boden	keine	Es ist keine Neubebauung im Bereich des Plangebietes vorgesehen. Die geplanten Vorhaben schwimmen auf der Schlei und werden daher keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Bodens mit sich bringen.
Wasser	keine	Veränderungen des Grundwassers sind durch die Umsetzung der Vorhaben nicht zu erwarten. Die Gebäude entstehen in der Schlei und werden aufgrund der Lage innerhalb des vorhandenen Sportboothafens keine Auswirkungen auf das Schutzgut haben.
Klima/Luft	keine	Durch die veränderte Nutzung und die höheren Bauwerke wird sich das Kleinklima im Planbereich aufgrund der Heizungsnutzung und der gering veränderten Windgegebenheiten (Bauwerke bis 8 m Firsthöhe) nicht merklich verändern.
Landschaftsbild / Erholung	gering	Die prägenden Elemente des Landschaftsbildes bleiben erhalten. Die vorgesehenen schwimmenden Gebäude werden im Landschaftsbild des Hafengebietes mit Schiffen und Booten einen neuen Aspekt darstellen. Aufgrund der begrenzten Höhe von max. 8 m üNN werden sie den umgebenden Gebäuden an Land und dem Wikingturm deutlich untergeordnet. Aufgrund der weiterhin gegebenen marinen Nutzung innerhalb des Sportboothafens wird das Landschaftsbild vertretbar gering aus Richtung Schleswig und aus Richtung des Parkplatzes an der B 76 verändert.
Kultur- und Sachgüter	gering	Die Umgebungsbereiche der Schleswiger Denkmäler (Dom, Schloss Gottorf, Oberlandesgericht, ...) werden durch die Planung aufgrund der großen Entfernung und der untergeordneten Gebäudehöhen nur äußerst gering verändert. Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind nicht betroffen.
Mensch	mittel	Die von dem Vorhaben ausgehenden Auswirkungen auf den Menschen wurden im Rahmen einer Verkehrslärberechnung untersucht. Die Ergebnisse sind unter Punkt 5 der Begründung zusammengefasst. Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei Berücksichtigung der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens nicht zu erwarten.

5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffsregelung

Da für die Hausboote und das Restaurant als schwimmende Gebäude keine Bodenversiegelung notwendig ist, sind zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft nicht gegeben. Die Vorhaben werden innerhalb des vorhandenen Sportboothafens durchgeführt.

Durch die Festsetzung von maximalen Firsthöhen wird das Landschaftsbild weitgehend geschützt bzw. im Bereich des Sportboothafens untergeordnet neu gestaltet.

Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der fehlenden Bodenversiegelung nicht vorgesehen.

5.4 Prognose, Planungsalternativen, Überwachung

Wenn die Planung nicht durchgeführt würde, würden die Flächen weiter als Liegeplätze im Sportboothafen genutzt.

Alternative Flächen stehen auf der Schlei in Schleswig derzeit nicht zur Verfügung. Mögliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind an anderer Stelle in größerem Maße als an dieser Stelle im vorhandenen Sportboothafen zu erwarten.

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf den im Rahmen von Ortsterminen gewonnenen Erkenntnissen. Zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes, der Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden ergänzend zu den vorliegenden Gutachten die Inhalte des Landschaftsplanes ausgewertet.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Sofern die Maßnahmen ordnungsgemäß hergestellt und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden, so dass eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich ist. Die Stadt Schleswig behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für ein nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

5.5 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 A der Stadt Schleswig sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Unterbringung von 10 Hausbooten und einem schwimmenden Restaurant innerhalb des „Wiking-Yachthafens“ geschaffen werden.

Zusammenfassend werden die durch die Planung möglichen und zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange aufgeführt:

Mensch: Die zu erwartenden Auswirkungen auf den Umweltbelang durch die geänderten Nutzungen innerhalb des Gesamtbereiches wurden in einer Verkehrslärberechnung unter-

sucht. Die Ergebnisse wurden im Bebauungsplan (z.B. durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen) berücksichtigt.

Tiere und Pflanzen: Lebensräume von Pflanzen und Tieren werden innerhalb des Sportboothafens nur sehr gering beeinträchtigt. Eine FFH-Vorprüfung wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens durchgeführt und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Boden: Aufgrund der schwimmenden Gebäude ist keine Versiegelung von Bodenfläche vorgesehen. Die vorhandenen Einrichtungen des Sportboothafens werden für die schwimmenden Gebäude genutzt.

Wasser: Auswirkungen auf Grund- und Oberflächengewässer (hier vor allem die Schlei) sind nicht zu erwarten.

Klima: Nach Durchführung der Vorhaben wird sich das Klima nicht verändern.

Landschaftsbild: Der Planbereich ist durch die vorhandenen Gebäude (Wikingturm und Gebäude am Wikingeck) sowie durch den Sportboothafen geprägt. Die neuen schwimmenden Gebäude werden aufgrund der festgesetzten maximalen Firsthöhen von 8 m üNN keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes mit sich bringen.

Kultur- und Sachgüter: Aufgrund der Entfernung zu Kulturdenkmälern wie dem Dom oder dem Schloss Gottorf sind Auswirkungen auf Kulturdenkmale nicht zu erwarten. Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind nicht betroffen.

Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind gem. der durchgeführten Natura 2000 Vorprüfung nicht zu erwarten

Gesamtbeurteilung:

Mit der Umsetzung der Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 A der Stadt Schleswig sind keine oder nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen der beschriebenen Umweltbelange verbunden.

Nach Durchführung aller im Bebauungsplan festgesetzter Maßnahmen ist von keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Umweltbelange auszugehen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen.

6 Kosten

Der Stadt Schleswig entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte keine Kosten.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Schleswig am 26.04. 2010 gebilligt.

Schleswig, den 02.12.2015

- Der Bürgermeister -