

# BEGRÜNDUNG

## ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 83B

### DER STADT SCHLESWIG

#### "GEBIET NORDÖSTLICH DER HOTELEINRICHTUNG 'STRANDLEBEN' UND DER ANGRENZENDEN ÖFFENTLICHEN FREIFLÄCHE AM UFER DER SCHLEI"

#### 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 (§ 4A (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)

#### AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7

24866 BUSDORF

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION ..... 1</b>
1.1	Geltungsbereich..... 1
1.2	Bestand..... 1
1.3	Grundlage des Verfahrens ..... 1
<b>2</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG ..... 2</b>
<b>3</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN..... 3</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung..... 3
3.2	Maß der baulichen Nutzung ..... 3
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen..... 3
3.4	Verkehrliche Erschließung ..... 3
3.5	Ver- und Entsorgung ..... 4
3.6	Natur und Landschaft..... 4
3.7	Küsten- und Hochwasserschutz..... 6
3.8	Hinweise ..... 7
<b>4</b>	<b>FLÄCHENVERTEILUNG ..... 9</b>
<b>5</b>	<b>KOSTEN..... 9</b>



## Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 83B der Stadt Schleswig  
"Gebiet nordöstlich der Hoteleinrichtung 'Strandleben' und der angrenzenden öffentlichen Freifläche am Ufer der Schlei"

### 1 Ausgangssituation

#### 1.1 Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Schleswig, Flur 17 im Osten des Stadtgebietes und umfasst die Flurstücke 345 und 173. Er wird begrenzt durch die Straße 'Schleibogen' im Nordwesten, Wohnbebauung im Westen, eine öffentliche Grünfläche im Süden und Osten und eine Brachfläche bzw. die Uferpromenade an der Schlei im Osten und Norden.

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

#### 1.2 Bestand

Das Plangebiet wird durch einen schmalen Fußweg geteilt. Der Bereich nordöstlich des Fußweges wird aktuell als Grünfläche und teilweise als Behelfsparkplatz genutzt. Zudem befinden sich 3 größere Kiefern (entlang des Fußweges) sowie ein Ahorn und eine Linde in diesem Bereich. Im Bereich südwestlich des Fußweges befindet sich das Hotel 'Strandleben' einschließlich der Stellplätze und Grünflächen.

#### 1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schleswig hat am 10.08.2021 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83B beschlossen. Die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.



- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für diese Änderung des Bebauungsplanes vor.

## 2 Ziel und Zweck der Planung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83B aufgestellt. Sie trifft innerhalb ihres 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. 0,55 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Schleswig entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Im Plangebiet dieser Änderung des Bebauungsplanes hat sich in dem alten Offizierskasino das Hotel Strandleben etabliert. In den vergangenen Jahren hat sich das Hotel zu einem beliebten und über die Grenzen von Schleswig hinweg bekannten 4-Sterne Hotel und Restaurant entwickelt. Mit derzeit nur 16 Gästezimmern handelt es sich um einen sehr kleinen Hotelbetrieb. Zu klein, um nachhaltig einen Hotelbetrieb und die geschaffenen Ganzjahresarbeitsplätze zu sichern.

Dies wurde bereits bei den konkreten Hotelplanungen im Jahr 2015 und in den damaligen Gesprächen zwischen dem Hotelbetreiber und der Stadt Schleswig thematisiert.

Es war beabsichtigt, im dem ehemaligen Offizierskasino ein zusätzliches Stockwerk einzuziehen, um eine ausreichende Anzahl an Hotelzimmern erstellen zu können. Dies wurde von Seiten der Denkmalpflege abgelehnt. Gleichzeitig hat die Denkmalschutzbehörde empfohlen, ein separates Gebäude neben dem Bestandsobjekt zu errichten.

Im ersten Schritt wurde der Umbau des Bestandsgebäudes umgesetzt (Eröffnung im Oktober 2017). Mit dieser Investition war auch die Schaffung von Ganzjahresarbeitsplätzen verbunden. Im nächsten Schritt soll nun die Erweiterung des Hotels mit einem abgesetzten Neubau um ein Bettenhaus mit Tagungszentrum und Wellnessbereich erfolgen. Die Erweiterung ist notwendig, um den Hotelbetrieb langfristig zu sichern. In der bestehenden Größe ist der Betrieb langfristig nicht wirtschaftlich tragfähig. Insofern droht der potentielle Verlust der bestehenden Arbeitsplätze.

Um eine ganzjährige Auslastung zu erreichen, umfasst der Neubau neben 16 zusätzlichen Gästezimmern, einen Tagungsraum sowie einen modernen Wellnessbereich. Dies dient der Saisonverlängerung und der Ansprache neuer Zielgruppen. Ziel dieser B-Plan-Änderung ist daher auch die Schaffung und Sicherung neuer Ganzjahresarbeitsplätze.

Der geplante Neubau mit einer Grundfläche von ca. 380 m<sup>2</sup> und max. 3 Vollgeschossen fügt sich dabei unauffällig in die bestehende bzw. nach dem gültigen Bebauungsplan zulässige Bebauung ein.

Um diesen Neubau zu ermöglichen, soll innerhalb des bestehenden Mischgebietes (MI4) an der Straße 'Schleibogen' eine neue überbaubare Fläche in den Bebauungsplan aufgenommen werden.



Um die erforderlichen Stellplätze für den Hotelbetrieb nachweisen zu können, soll der bestehende Stellplatz innerhalb des bestehenden Mischgebietes (MI5) um 5 Stellplätze erweitert werden.

### **3 Planinhalt und Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Es bleibt bei der bestehenden Festsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet wird ebenfalls nicht verändert. Es bleibt bei einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie der Zulässigkeit von max. 3 Vollgeschossen. Im Bereich des bestehenden Hotels wird die zulässige Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> sowie die Zulässigkeit von max. 1 Vollgeschoss unverändert übernommen.

#### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Um den geplanten Neubau zu realisieren wird eine neue überbaubare Fläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese orientiert sich im Osten an der bestehenden Baugrenze des nördlich angrenzenden Baufeldes, im Norden an der vorhandenen Grundstücksgrenze, im Westen an dem im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Leitungsrecht und im Süden an der angrenzenden öffentlichen Grünfläche. Hierdurch entsteht eine überbaubare Fläche von ca. 390 m<sup>2</sup>, die das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan 83B zugrunde liegt, sinnvoll aufnimmt und ergänzt.

Die Baugrenze im Bereich des bestehenden Hotels wird unverändert übernommen.

#### **3.4 Verkehrliche Erschließung**

An der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes wird sich nichts ändern. Die Zu- und Abfahrt zur Straße 'Schleibogen' bleibt unverändert vorhanden.

Durch die Vergrößerung der Stellplatzflächen nordöstlich des Hotels wird Platz für ca. 5 weitere Stellplätze geschaffen. Für die sonstigen Stellplatzflächen wird die entsprechende Umgrenzung geringfügig an den örtlichen Bestand angepasst. Zudem wird die im bestehenden B-Plan festgesetzte Stellplatzfläche auf dem Flurstück 345 geringfügig angepasst, um Platz für gliedernde Grünflächen und eine Versickerungsmulde zu schaffen.

Das zugunsten der Öffentlichkeit bestehende Geh- und Leitungsrecht (G6) wird weiterhin im Geltungsbereich festgesetzt. Im Übergang zur Straße 'Schleibogen' wird das Geh- und Leitungsrecht (entsprechend der tatsächlichen Lage des Fußweges) auf einer Länge von ca. 10 m um ca. 2 m nach Osten verschoben.



### 3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist vollständig vorhanden. Diesbezüglich sind keine Änderungen vorgesehen.

Durch die Lage im Hochwasserrisikogebiet sind auch Bauwerke für die Schmutzwasserbeseitigung (z.B. Schächte oder Pumpstationen), die unter 2,75 m NHN liegen, hochwassergeschützt herzustellen.

### 3.6 Natur und Landschaft

Da die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83B als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Zu berücksichtigen sind der Biotop- und der Artenschutz. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Bäume

Im Bereich des geplanten Bettenhauses stocken mehrere Bäume, deren Erhalt unter Berücksichtigung der notwendigen Mindestabstände in dem kleinflächigen Planbereich zu einer deutlichen Einschränkung der überbau- und nutzbaren Fläche führen würde. Es handelt sich um zwei Kiefern ( $\varnothing$  = jeweils ca. 30 cm), einen zweistämmigen Spitz-Ahorn ( $\varnothing$  = ca. 30 cm je Stamm) sowie eine Linde ( $\varnothing$  = ca. 70 cm). Die Bäume müssen daher im Rahmen der Planung gerodet werden. In Anlehnung an die 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20.01.2017 bemisst sich die Zahl der Ersatzbäume am Stammdurchmesser der zu rodenden Bäume. Es wären mind. neun Ersatzbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Als Ersatz ist stattdessen die Pflanzung von stärkeren Laubbäumen mit einem Stammumfang von jeweils 18/20 cm vorgesehen, weswegen fünf statt neun Ersatzbäume notwendig werden. Die Bäume werden im Nahbereich des Eingriffsgebietes gepflanzt.

#### Artenschutz

Neben den Regelungen des BNatSchG ist der aktuelle Leitfaden zur 'Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung' vom 25. Februar 2009 (LBV SH, Neufassung 2016) maßgeblich. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG umfasst der Prüfraum bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG - Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB - die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle europäischen Vogelarten. Das für die artenschutzrechtliche Konfliktanalyse einzustellende Artenspektrum ergibt sich aus den Ergebnissen einer Begehung im Oktober 2021.

Das Plangebiet bietet aufgrund der bisherigen Nutzungen und der intensiven Pflege keine besondere Lebensraumeignung für streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinien sowie europäische Vogelarten. Geeignete Lebensräume bieten lediglich die Bäume im Plangebiet. Diese weisen ein Potential für Teillebensräume von heimischen Brutvögeln - Gilde der



Gehölzbrüter und Fledermäusen auf. Weitere streng geschützte Arten sind aufgrund der strukturellen Ausstattung des kleinflächigen Plangebietes und der fehlenden Lebensräume auszuschließen.

Im Bereich der Bäume finden Brutvögel der Gilde der Gehölzbrüter geeignete Lebensräume. Nester wurden im Zuge der Bestandsaufnahme im Oktober 2021 nicht festgestellt. Generell stellt das Artengefüge jedoch sog. 'Allerweltsarten' dar (z.B. Amsel, Meise, Ringeltaube), die in der Kulturlandschaft und in Siedlungsgebieten regelmäßig anzutreffen sind, eine hohe Bestandsdichte zeigen und generell als störungsunempfindlich einzustufen sind. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und dem geringen Gehölzbewuchs wird die Artenvielfalt vergleichsweise gering ausfallen und aus wenigen Individuen bestehen.

Notwendige Gehölzrodungen sind im Zeitraum *01. Oktober bis Ende Februar* durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG gegenüber Brutvögeln der Gilde der Gehölzbrüter zu vermeiden.

Bei der Begehung des Plangebietes wurden die wenig belaubten Bäume im Plangebiet auf ihre potentielle Eignung als Fledermaushabitat untersucht. An den Bäumen wurden keine Stammausrisse oder Specht- bzw. größere Baumhöhlen gefunden. An der Linde wurden zwei kleinere, weitgehend überwalmte Astlöcher festgestellt. Die zu rodenden Kiefern sowie der zweistämmige Spitz-Ahorn weisen aufgrund ihres Alters sowie ihrer Struktur keine Eignung als Fledermausteilhabitat auf. Die Linde weist aufgrund ihrer Stärke sowie der kleineren Astlöcher eine grundsätzliche Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen auf. Die vorgefundenen Astlöcher befinden sich in mind. 3-4 m Höhe. In diesem Bereich weisen der Baum bzw. seine Äste bereits eine geringere Mächtigkeit auf, sodass im Wesentlichen eine Eignung als Tagversteck bzw. Wochenstube zu erwarten ist. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen ist die Linde in der Zeit vom *01. Dezember bis Ende Februar* zu roden, wenn die potentiellen Quartiere ungenutzt sind. Als Ausgleich für den Quartierverlust sind in Anlehnung an die Arbeitshilfe des LBV 'Fledermäuse und Straßenbau' (2020) ortsnah mind. fünf Quartierkästen zu installieren. Es wird eine Kombination aus wartungsfreien Spaltenkästen und wartungsfreien und nicht in Brutvogel-Konkurrenz stehenden Wochenstuben-Höhlenkästen empfohlen, die als Cluster von drei Spalten- und zwei Höhlenkästen ortsnah aufzuhängen sind. Auf diese Weise wird die Nutzung durch verschiedene Arten möglich. Die Ersatzquartiere sind zur Vermeidung eines Funktionsverlustes zeitlich vorgezogen, d.h. vor Rodung des Baumes, bereitzustellen und ortsnah zu installieren (CEF-Maßnahme). Die Installation der Kästen muss unter fachkundiger Begleitung erfolgen.

Zusammenfassend ergeben sich folgende Bauzeitenregelungen:

Rodung der Kiefern und des Spitz-Ahorns im zentralen Plangebiet (Gehölzbrüter): 01. Oktober bis Ende Februar.

Rodung einer Linde im östlichen Plangebiet (Gehölzbrüter/Fledermäuse): 01. Dezember bis Ende Februar.

#### FFH-Gebiet

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83B wurde bezüglich des östlich angrenzenden FFH-Gebietes 'Schlei einschl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe' eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erstellt. Durch die in Bezug auf die Gesamtgröße des Bebauungsplanes Nr. 83B geringfügige Erweiterung der baulichen Möglichkeiten im Plangebiet



durch diese Änderung des Bebauungsplanes, sind erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Es werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen. Die zulässige Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls nicht erhöht. Zudem sind innerhalb des Änderungsbereiches auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes bereits bauliche Anlagen z.B. als Nebenanlagen zulässig.

### **3.7 Küsten- und Hochwasserschutz**

#### Küstenschutz

Es besteht die Regelung, dass die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste oder im Küstengewässer nach § 80 LWG genehmigungspflichtig sind.

Bei der Planung wie z.B. Stege, Rampen, Slipanlagen, Wege, Zugänge und Zufahrten zur Wasserfläche sowie Ufersicherungen bitte ich um rechtzeitige Beteiligung, da es sich in der Regel um Anlagen an der Küste oder im Küstengewässer nach § 80 LWG handelt.

Dabei unterliegen die Errichtung, der Abbruch oder wesentliche Änderung von Einleitstellen in die Schlei ebenfalls der Genehmigungspflicht nach § 80 LWG.

Genehmigungen nach § 80 LWG sind zu versagen, wenn von Anlagen eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen verhütet oder ausgeglichen werden können.

#### Hochwasserschutz

Nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (LWG) gibt es ein Bauverbot in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Abs. 1 Satz 2 LWG). Teile des Plangeltungsbereiches befinden sich in einem Hochwasserrisikogebiet gem. § 59 Abs. 1 LWG entlang der Schlei. Hierzu zählen auch Bereiche, in denen bauliche Anlagen vorgesehen sind. Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen ist eine Bebauung an anderer Stelle innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht möglich.

Zur Begrenzung der Hochwasserrisiken soll die Möglichkeit der Errichtung baulicher Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten nur dann eröffnet werden, wenn dort ein ausreichender Schutz vor Hochwasser vorhanden ist.

Dieser Schutz kann gewährleistet werden, entweder durch einen Landesschutzdeich oder eine Schutzanlage, die einen einem Landesschutzdeich vergleichbaren Schutzstandard aufweist oder bei Baumaßnahmen, bei denen mit der Herstellung der baulichen Anlage die erforderlichen Schutzvorkehrungen geschaffen werden (siehe § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

Ein Landesschutzdeich oder Schutzanlagen mit einem dem Landesschutzdeich vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard existieren hier nicht.

Hochwasserschutzmaßnahmen einzelner baulicher Anlagen können durch die Bauausführung (z.B. hoch gelegene Gebäude) oder hochwasserangepasste Nutzung im unteren Gebäudebereich (z.B. Garage statt Wohnraum) geschaffen werden.

In der Bauleitplanung ist ein ausreichender Hochwasserschutz verbindlich festzulegen. Für diesen Küstenabschnitt wird im Risikogebiet derzeit folgender Hochwasserschutz gefordert:

- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 2,75 m,



- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 2,25 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 2,75 m,
- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 2,25 m.

Es sind bei Gebäuden, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes befinden:

- a) Räume mit Wohnnutzung erst ab einer Höhe von NHN + 2,75 m Oberkante Fertigfußboden zulässig,
- b) Räume mit gewerblicher Nutzung erst ab einer Höhe von NHN + 2,25 m Oberkante Fertigfußboden zulässig,
- c) Sonstige Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter a) oder b) fallen, erst ab einer Höhe von NHN + 2,75 m Oberkante Fertigfußboden zulässig,
- d) die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen erst ab einer Höhe von NHN + 2,75 m Oberkante Fertigfußboden zulässig,
- e) für Verkehrs- und Fluchtwege eine Mindesthöhe von NHN + 2,25 m aufzuweisen.

Ausnahmen von den Festlegungen a) bis d) können zugelassen werden, soweit durch andere bauliche Maßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz bis zu den festgesetzten Mindesthöhen gewährleistet wird. Als andere bauliche Maßnahmen gelten z.B. Türschotten, besondere Fensterdichtungen, Sicherung von Lüftungseinrichtungen und Lichtschächten, Sicherungsmaßnahmen der Haustechnik und Hausanschlüsse sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, Rückstaeinrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei Bauwerken und Lagerbehältern.

Eine Ausnahme von der Festsetzung e) kann zugelassen werden, soweit durch organisatorische Maßnahmen die rechtzeitige Evakuierung des Risikogebietes gesichert ist.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren sind erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten. Eine statische Überprüfung der Auftriebssicherheit im Hochwasserfall sollte durchgeführt werden. Vorkehrungen zur Sicherung des Gebäudes gegen Auftrieb sind mit Errichtung der Anlage durchzuführen. Die Nutzung eines Kellers oder einer Tiefgarage, soweit unterhalb von NHN + 2,75 m liegend, sollte minimiert oder ganz vermieden werden, ansonsten ist die Möglichkeit der Abschottung oder Flutung vorzusehen.

Die Grenze des Hochwasserrisikogebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

In der Zeit vom 01.10. bis 15.04. eines jeden Jahres besteht erhöhte Gefahr von Hochwasserereignissen. Ich empfehle der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und in diesem Zeitraum die KFZ-Stellplätze nicht zu belegen.

Darüber hinaus besteht die Gefahr von Sommerhochwasserereignissen. Auch hier sollte sichergestellt werden, dass im Falle eines Sommerhochwassers die temporären Gegenstände und die abgestellten Fahrzeuge schnellstens aus dem Gefahrenbereich entfernt werden können.

### 3.8 Hinweise

#### Belange der Schifffahrt

Gemäß § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) ist für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze, Baggerungen usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine



strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach (WaStrG) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz 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 ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen, Baustellenbeleuchtung, die Straßen- und Gehwegbeleuchtung usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

### Denkmalschutz

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Das ehemalige Offizierskasino, in dem sich das Hotel Strandleben befindet, steht seit dem Jahr 2020 nicht mehr unter Denkmalschutz.

### Bodenschutz

Allgemein:

- Beachtung der DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial'
- Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens 1 Woche vorab mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz

- Die Häufigkeit der Fahrzeugeinsätze ist zu minimieren und soweit möglich an dem zukünftigen Verkehrswegenetz zu orientieren.
- Bei wassergesättigten Böden (breiig/flüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen.

Bodenmanagement

- Oberboden und Unterboden sind bei Aushub, Transport, Zwischenlagerung und Verwertung sauber getrennt zu halten. Dies gilt gleichermaßen für den Wiederauftrag / Wiedereinbau.
- Bei den Bodenlagerflächen sind getrennte Bereiche für Ober- und Unterboden einzurichten. Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.



**Hinweis:**

Für eine gegebenenfalls notwendige Verwertung von Boden auf landwirtschaftlichen Flächen ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

**Kampfmittel**

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Stadt Schleswig zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind daher nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

## **4 Flächenverteilung**

Der Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5.530 m<sup>2</sup>, die weiterhin nahezu vollständig als Mischgebiet festgesetzt wird. Eine kleine Fläche von ca. 80 m<sup>2</sup> wird weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

## **5 Kosten**

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

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung Schleswig am 28.03.2022 gebilligt.

Schleswig, den ..02.05.2022

STADT SCHLESWIG  
DER BÜRGERMEISTER



Stephan Dose  
Bürgermeister

