

1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist und nach der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: § 18 Abs. 8 gestrichen (Art. 4 Ges. v. 17.01.2011, GVOBl. S. 3).

2 Lage und Umfang des Planungsgebietes

Das Plangebiet umfasst den südlichen Teil der Lotseninsel (Schleimünde) einschließlich der Gemeinschaftssteganlage „naturnaher Wasserwanderplatz“ mit seinen land- und wasserseitigen Anlagen und dem Fähranleger. Im Westen und Süden ist die Lotseninsel durch die Schlei begrenzt, im Osten durch die Ostsee. Im Norden grenzt das Naturschutzgebiet Schleimündung an, das einem Betretungsverbot unterliegt, so dass die Lotseninsel nur über den Wasserweg erreichbar ist. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,9 ha auf.

3 Planungserfordernis und Entwicklung der Planung

Die Lotseninsel ist ein beliebtes Ausflugsziel für Segler, Paddler, Badegäste und Naturliebhaber. Die Stadt Kappeln möchte die vorhandenen Nutzungen sichern, den Ausbau des Lotsenhauses zum modernen Bildungszentrum für nachhaltige Entwicklung ermöglichen und die Entwicklung einer zeitgemäßen touristischen Infrastruktur wie Sanitäreanlagen und Restauration zulassen.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um den Bestand zu sichern und eine städtebaulich geordnete und verträgliche Entwicklung der Lotseninsel zu ermöglichen.

4 Entwicklung der Planung

Die verbindliche Überplanung entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept lässt sich aus den vorhandenen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) weitgehend nicht entwickeln. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch das Verfahren zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt sein wird.

5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke der Lotseninsel sind unterschiedlichen Eigentümern zugeordnet. Lange Zeit befand sich die gesamte Lotseninsel im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung.

Inzwischen verteilt sich die Lotseninsel auf folgende Eigentümer:

- Flurstück 36, 41: Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung: endvertreten durch das Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck
- Flurstück 42 (Wasserfläche): Verein naturnaher Wasserwanderplatz
- Flurstück 37: lighthouse foundation
- Flurstück 32, 34: BIMA.

6 Ziele und Zwecke der Planung

6.1 Bestand

Die landseitige Anbindung der Lotseninsel führt durch das Naturschutzgebiet Oehe-Schleimünde. Da ein Betretungsverbot für das Naturschutzgebiet besteht, ist tatsächlich keine landseitige Erschließung der Lotseninsel gegeben und die Insel nur über den Wasserweg erreichbar. Die Erreichbarkeit für den Fährverkehr ist durch den Fähranleger der Stadt Kappeln gesichert. Mit der Gemeinschaftssteganlage des Fördervereins naturnaher Wasserwanderplatz Schleimünde stehen bis zu 19 Liegeplätze für Boote zur Verfügung.

Die nördlich an den „Hafenbereich“ angrenzende „Paddelwiese“ wird während der Sommermonate insbesondere von Paddlern und Kajakfahrern zum Zelten genutzt.

Das größte Gebäude der Insel, das Lotsenhaus, bietet Unterkunftsmöglichkeiten für kleine Gruppen, eine Wohnung für die Teilnehmer des freiwilligen Ökologischen Jahres (Verein Jordsand) und Sozialräume für Mitarbeiter des Wasser- und Schifffahrtsamtes (WSA), die temporär als Übernachtungsmöglichkeit genutzt werden. Im Erdgeschoss des Lotsenhauses ist eine Ausstellung zum Naturschutzgebiet Oehe-Schleimünde und dem Naturraum rund um die Lotseninsel vorhanden.

Nordwestlich des Lotsenhauses ist ein weitestgehend unterirdischer Bunker gelegen, der zeitweise als Lagerraum genutzt wird.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Schaltheus der WSA.

Im Hafenmeistergebäude sind das Hafenmeisterbüro und die Pegelstation des WSA untergebracht. Das Hafenmeisterbüro ist derzeit sehr beengt. Im nördlichen Trakt befinden sich die Sanitäreanlagen für die Öffentlichkeit und Nutzer der Gemeinschaftsanlage (2 Toiletten (m/w), ein annähernd barrierefreies WC, 2 Duschen).

Die gastronomische Versorgung erfolgt über die Gaststätte „Giftbude“. Das Gebäude verfügt über einen Gastraum und eine Küche. Auf der im Osten an das Gebäude angrenzenden Terrasse und sowohl westlich als auch südlich des Gebäudes ist Platz für Außensitzplätze

gegeben. Nebennutzungen wie Lagerräume, Kühlmöglichkeiten sind in separaten Nebengebäuden untergebracht. Die Gaststättenbesucher sind auf die Nutzung der öffentlichen Sanitäranlagen angewiesen.

6.2 Nutzungskonzept und Nutzungskapazitäten

Inselcharakter und Naturnähe kennzeichnen die Lotseninsel als einzigartiges Ausflugsziel. Mit der Lage am Rande des Naturschutzgebietes Schleimündung, an Schlei und Ostsee bietet der Standort beste Voraussetzungen für Naturerleben und Umweltbildung. Durch den Eigentümerwechsel des östlichen Teils der Lotseninsel bietet sich die Chance, die vorhandene Infrastruktur auf der Lotseninsel zu modernisieren und das Lotsenhaus behutsam zu einem attraktiven Umweltbildungszentrum zu entwickeln.

Auch zukünftig soll die Insel den derzeitigen Nutzergruppen Seglern, Paddlern, Tagesgästen und Kleingruppen offen stehen. Zudem wird auch weiterhin Raum für die Nutzungen des WSA benötigt. Im Zuge der Modernisierung wird zudem die möglichst weitgehende Entflechtung der einzelnen Nutzungen angestrebt, indem eine räumliche Bündelung der Angebote und gezielte Besucherlenkung erfolgt.

Die Aufnahmekapazität der Insel für Gäste ist durch die Kapazitäten der Ver- und Entsorgung wie Wasser- und Stromversorgung und die Größe der Kläranlage begrenzt. Besonders die Größe der Kläranlage ist entscheidend dafür, in welchem Umfang die vorgesehenen Nutzungen erfolgen können. Dies wurde im Rahmen der Erarbeitung des Nutzungskonzeptes berücksichtigt. Eine zusammenfassende Darstellung findet sich am Ende des Kapitels.

Informations- und Bildungszentrum für nachhaltige Entwicklung Lotsenhaus

Auch zukünftig wird das Lotsenhaus einen Ausstellungsbereich, einen Seminarbereich und Wohnmöglichkeiten für den betreuenden Verein des Naturschutzgebietes bereitstellen. Die bisherige Wohnung soll in zwei kleinere Wohnungen aufgeteilt werden, so dass zukünftig zwei Wohnungen für den betreuenden Verein (für Betreuer bzw. Referenten) zur Verfügung stehen. Zudem ist der Seminarbereich als Selbstversorgerhaus mit bis zu 16 Betten für die Belegung durch eine Gruppe konzipiert. Mit Gruppen dieser Größe sind sowohl Führungen im Naturschutzgebiet als auch Arbeiten im Labor gut durchführbar. Zudem orientiert sich die Gruppengröße an den vorhandenen Räumlichkeiten des Lotsenhauses im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss. Vorgesehen sind Gruppenangebote in Zusammenarbeit mit dem Verein Jordsand, mit naturerlebnispädagogischen Vereinen wie event nature, geo step by step und auch Seminare in Zusammenarbeit mit Universitäten (z.B. Universität Kiel).

Um umfassende und dem Standort angepasste Umweltbildungsangebote anbieten zu können, ist die Einrichtung von einfachen Laboren notwendig. Neben mehrtägigen Seminaren soll auch die Möglichkeit für Eintagesveranstaltungen geboten werden.

Einen Überblick über den Raumbedarf gibt die Anlage „Raumprogramm Lotseninsel gesamt“.

Wie die Gegenüberstellung der Raumkapazitäten des Lotsenhauses im Bestand und im Bedarf/ Planung zeigt, können im vorhandenen Gebäude nicht alle vorgesehenen Nutzungen untergebracht werden. Das Lotsenhaus weist eine Gesamtnutzfläche von ca. 445 m² aus. Mit der Aufwertung der vorhandenen Nutzungen entsteht ein Raumbedarf von ca. 570 m². Daher ist für die Einrichtung der Labore und des Versammlungs-/ Tagungsraumes ein Anbau vorgesehen.

Insgesamt sollen Übernachtungskapazitäten für maximal 20 Personen (Seminarbereich und Wohnung der Naturschutzbetreuer) vorgehalten werden.

Der Bunker nördlich des Lotsenhauses soll langfristig als ergänzende Nebenanlage für die Ausstellung genutzt werden. Die Schuppen südöstlich des Lotsenhauses dienen als Geräteraum / Abstellraum für den Hafenmeister, der auf der gesamten Insel auch „Hausmeistertätigkeiten“ verrichtet.

Die südlich des Lotsenhauses anschließende Freifläche soll in erster Linie für die Besucher für Erholung und Spiel zur Verfügung stehen. Zukünftig sollen temporär auch Freiluftveranstaltungen wie Landart-Projekte, Freiluftkonzerte stattfinden. Am Rande der Freifläche ist eine kleine Strandsauna geplant.

Hafenmeistergebäude / Sanitäranlagen Segler

Das Hafenmeistergebäude soll künftig nur noch für die Nutzung durch den Hafenmeister (Büro, Sanitätsraum) zur Verfügung stehen. Die Nutzungen des WSA werden in das Technikhaus auf dem Flurstück der Wasser –und Schifffahrtsverwaltung verlagert. Die an das Hafenmeistergebäude angrenzenden Sanitäreinrichtungen sollen mittelfristig nur noch den Seglern der Gemeinschaftsanlage und den Nutzern der Zeltwiese zur Verfügung stehen. Die Intensität der Nutzung der Sanitäranlagen wird insbesondere durch die Nutzungskapazitäten der Steganlage und des Zeltplatzes bestimmt (vgl. unten).

Zeltwiese

Die Zeltwiese wird auch weiterhin für Paddler und andere (Wasser-) Wanderer zur Verfügung gestellt. Die Fläche ist für maximal 10 Zelte vorgesehen. Ein Aufenthaltsraum (Regenschutz) soll im Lotsenhaus vorgehalten werden.

Bei einer Belegung von bis zu 3 Personen pro Zelt ist für die Zeltwiese eine Nutzungskapazität der in-seleigenen Infrastruktur für bis zu 30 Personen erforderlich.

Steganlage

Mit der Gemeinschaftssteganlage des Fördervereins naturnaher Wasserwanderplatz Schleimünde stehen bis zu 19 Liegeplätze für Boote zur Verfügung.

Bei 19 Liegeplätzen und einer durchschnittlichen Belegung mit 2 Personen wird eine Nutzungskapazität der inseleigenen Infrastruktur für 38 Personen vorgehalten.

Schiffsanleger

Die Lotseninsel wird in der Zeit von April bis Oktober durch Fahrgastschiffe angefahren. Pro Tag bestehen zwei bis drei Schiffsanbindungen. Dabei legen die Schiffe in der Regel 30 Minuten an. Bei Kombination der frühen und späten Verbindung sind Aufenthalte von 3,5 Stunden auf der Insel möglich. Die MS Stadt Kappeln verfügt über Sitzplätze bis zu 100 Personen, der Raddampfer Schleiprincess bis zu 200 Personen. Während der Hauptsaison fährt die MS Stadt Kappeln die Lotseninsel zweimal täglich an, so dass mit den Fahrgastschiffen bis zu 400 Gäste täglich auf die Insel gelangen könnten.

Zusätzlich wird der Schiffsanleger von Transportschiffen, Schiffen des Wasser –und Schifffahrtsamtes und Rettungsschiffen genutzt.

Gastronomie (Giftbude)

Das vorhandene Gebäude entspricht nicht den zeitgemäßen Ansprüchen an gastronomische Betriebe. Der Raumbedarf für die gastronomische Nutzung orientiert sich an der bisherigen Größe des Gastraumes. Geplant ist die Einrichtung eines neuen eingeschossigen Gebäudes, das neben einem Gastraum und Küche auch die Nebenräume wie Lager und Kühlung vorsieht. Der Gastraum soll Platz für bis zu 50 Gäste bieten. Zusätzlich werden im Außenbereich bis zu 30 Sitzplätze vorgehalten. Zudem wird aufgrund der vorgesehenen Trennung von Sanitäranlagen für Segler und Tagesgäste/ Gastronomiebesucher die Einrichtung von Sanitäranlagen im Gebäude notwendig. Nördlich der Gaststätte wird ein öffentlich zugänglicher Spielplatz eingerichtet.

Die Raumkapazitäten der Gastronomie binden somit Nutzungskapazitäten der inseleigenen Infrastruktur für bis zu 50 Personen.

Wasser- und Schifffahrtsamt

Die bisher als Dienstwohnung betitelt Einheit des Wasser –und Schifffahrtsamtes (WSA) ist nach Hinweis der WSV als „Sozialräume für Bedienstete“ einzustufen, die temporär als Übernachtungsmöglichkeit genutzt werden können. Diese sollen zukünftig auf dem Flurstück der WSA untergebracht werden. Der Neubau soll anstelle der bestehenden Schuppen an der vorhandenen Technikhalle errichtet werden. Wie auch bisher (im Lotsenhaus) sind die Sozialräume mit temporärer Übernachtungsmöglichkeit für bis zu 2 Personen vorgesehen und werden mit einer Größe von ca. 50 m² konzipiert.

Durch die Sozialräume werden Nutzungskapazitäten der inseleigenen Infrastruktur für bis zu 2 Personen gebunden.

Zusammenfassende Darstellung der beanspruchten Kapazitäten der Kläranlage

	Plätze	Faktor	EW
Hafen	19	2	38,0
Giftbude innen	50	3/10	17,0
Lotsenhaus	20	1	20,0
Tagesgäste (Schätzung)	500	1/16	31,0
Zeltwiese	10	3	30,0
WSA	2	1	2,0
Gesamt			138,00

Die Abwasserversorgung erfolgt über die inseleigene Kläranlage, die innerhalb des Naturschutzgebietes liegt. Die Kläranlage ist für 155 Einwohnergleichwerte (EW) ausgelegt. Diese Kapazitätshöchstgrenze wird durch das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Nutzungskonzept ausreichend berücksichtigt.

Weitere Aussagen zur Ver- und Entsorgung finden sich im Kap. 8.

7 Städtebauliche Maßnahmen

Der Bebauungsplan trifft die städtebaulich erforderlichen Regelungen zur planungsrechtlichen Absicherung des vorliegenden Nutzungskonzeptes. Insgesamt sind die Festsetzungen so gewählt, dass die Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzungen hinreichend bestimmt ist.

7.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzungen

Das Sonstige Sondergebiet „Bildungszentrum für nachhaltige Entwicklung“ umfasst den bereits durch Bebauung geprägten Bereich rund um das Lotsenhaus (ausgenommen die WSA-Nutzungen). Zentrales Thema der zukünftigen Nutzungen ist die Information und Bildung rund um nachhaltige Entwicklung. Dementsprechend sollen Räume für ein Informationszentrum und Einrichtungen für Seminare vorgesehen werden. Neben Veranstaltungen mit Themen aus Natur und Umwelt sollen in untergeordnetem Umfang auch kulturelle Veranstaltungen zulässig sein.

Da die Betreuung des Naturschutzgebietes ganzjährig erfolgt, wird die Nutzung der Wohnung im Lotsenhaus für die Betreuer des Naturschutzgebietes auch dauerhaft zugelassen. Zusätzlich soll eine Wohnung für die Referenten des Vereines „Jordsand“ eingerichtet werden.

In dem Lotsenhaus ist zudem die Einrichtung eines Büroraumes der lighthouse foundation vorgesehen.

Da die Umsetzung des Konzeptes und die Entzerrung der Nutzungen noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, ist für die Übergangszeit die Beibehaltung von Nutzungen der WSA

außerhalb der Gemeinbedarfsfläche notwendig. Daher soll die bisher im Lotsenhaus angesiedelte Nutzung „Sozialräume für Mitarbeiter der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung“ dort weiterhin solange zulässig sein bis innerhalb der Gemeinbedarfsfläche WSA die entsprechenden baulichen Anlagen so hergerichtet sind, dass sie zweckentsprechend genutzt werden können.

Im sonstigen Sondergebiet „Touristische Infrastruktur“ sollen die für die Versorgung der Inselbesucher notwendigen Anlagen und Einrichtungen untergebracht werden. Dazu zählen das Büro des Hafenmeisters mit Nebenräumen (z.B. Sanitätsraum), die Sanitäranlagen (Toiletten und Duschen) für die Nutzer der Gemeinschaftssteganlage, Zeltwiese und Tagesgäste. Entsprechend der bestehenden Nutzung soll auch zukünftig eine Schank- und Speisewirtschaft zugelassen werden und zusätzlich auch der Betrieb eines Kiosk.

Auch im Sonstigen Sondergebiet „Touristische Infrastruktur“ sollen die bisher dort vorhandenen Einrichtungen und Anlagen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung dort solange zulässig sein bis die baulichen Anlagen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „WSA“ so hergerichtet sind, dass sie zweckentsprechend genutzt werden können.

Die Gemeinbedarfsfläche „WSA“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb der Aufgaben des Wasser- und Schifffahrtsamtes und anderer Zwecke im öffentlichen Interesse. Dazu zählen u.a. die Schaltanlage, die Pegelstation. Zusätzlich sind auch Sozialräume für Mitarbeiter der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung als Nebenanlage zulässig.

Die Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung sind in vielen Fällen für den gesamten Bereich der Insel angelegt und daher nicht auf die Versorgung eines einzelnen Baugebietes beschränkt.

Die private Grünfläche „naturbelassene Zeltwiese“ soll weiterhin (Wasser-) Wanderern zum kurzzeitigen Zelten dienen. Es ist das Aufstellen von bis zu 10 Zelten zulässig. Auch die Einrichtung eines Grillplatzes ist zulässig.

Die private Grünfläche „Spiel und Erholung“ dient in erster Linie als Erholungsfläche für die Besucher. Zulässig ist die Einrichtung eines Spielplatzes und eines Grillplatzes. Temporär kann die Fläche auch für Freiluftveranstaltungen wie Land-Art-Projekte, Kleinkunst oder kleine Märkte genutzt werden. Im Rahmen dieser Sonderveranstaltung ist das Aufstellen von Zelten oder Hütten bis zu 6 m² Grundfläche zulässig.

Am Rande der Fläche ist das Aufstellen eines Saunagebäudes mit einer Grundfläche bis zu 20 m² zulässig.

Entsprechend der Genehmigung des Kreises Schleswig-Flensburg werden in der Wasserfläche „Gemeinschaftssteganlage“ 19 Bootsliegeplätze zugelassen. Soweit es zur

Erfüllung hoheitlicher Aufgaben der WSV notwendig ist, können die vorhandenen Flächen und Anlagen durch die WSV genutzt werden.

Mit dem Fähranleger erfolgt die Anbindung der Lotseninsel an die Bundeswasserstraße Schlei und stellt damit die öffentliche Erschließung der Lotseninsel dar. Der Fähranleger dient insbesondere dem Anlegen der Fahrgastschiffe der Schlei, aber auch von Transportschiffen, Schiffen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung und Rettungsschiffen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die bestehenden baulichen Anlagen und die geplanten Ersatz- und Erweiterungsbauten in den jeweiligen Bereichen.

Sonstiges Sondergebiet „Bildungszentrum für nachhaltige Entwicklung“

Hauptnutzung		
Lotsenhaus (Bestand)	Ca. 200 m ²	= 380 m ²
Terrasse (Planung)	+ Ca. 50 m ²	
Anbau (Planung)	+ Ca. 130 m ²	
Nebennutzung		
Bunker	Ca. 235 m ²	= 325 m ²
Schuppen	+ Ca. 40 m ²	
Vorplatz Schuppen	+ Ca. 50 m ²	

Um eine gewisse Flexibilität bei der weiteren Ausgestaltung der Planung zuzulassen, wird eine Grundfläche von 400 m² festgesetzt. Da die Fläche der baulichen Nebenanlagen in diesem Fall besonders groß ist und die Anlagen auch zukünftig erhalten werden sollen, wird eine Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 100 % zugelassen. Bei einer Baugebietsgröße von ca. 2.416 m² ergibt sich bei der festgesetzten GR zzgl. Überschreitung eine GRZ von 0,33. Die Obergrenze gem. 17 Abs. 1 BauNVO (max. GRZ = 0,8) wie auch die Kappungsgrenze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO werden damit eingehalten.

Sonstiges Sondergebiet „Touristische Infrastruktur“

Hafenmeistergebäude incl. Sanitäranlage (Bestand)	Ca. 90 m ²	= 280 m ²
Gastronomie (Planung) Gebäude	+ Ca. 140 m ²	
Terrasse	+ Ca. 50 m ²	
Nebennutzung		
„Hafenplatz“ Zuwegung	Ca. 230 m ²	= 250 m ²

Um auch hier Gestaltungsspielraum in der weitergehenden Planung zuzulassen, wird eine Grundfläche von 300 m² festgesetzt. Ein Großteil der Fläche rund um das Sanitärgebäude und zwischen Hafenmeistergebäude und Gaststätte ist bereits versiegelt. Dementsprechend ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 100 % erforderlich. Bei einer Baugebietsgröße von ca. 745 m² ergibt sich bei der festgesetzten GR zzgl. Überschreitung eine GRZ von 0,8. Die Obergrenze gem. 17 Abs. 1 BauNVO (max. GRZ = 0,8) wie auch die Kappungsgrenze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO werden damit eingehalten.

Gemeinbedarfsfläche „WSA“

Schaltheus mit Rampe (Bestand)	Ca. 95 m ²	= 145 m ²
Sozialräume (Planung)	+ Ca. 50 m ²	

Um auf sich verändernde Anforderungen an die hoheitlichen Aufgaben der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung entsprechen zu können, soll zusätzlich eine Grundfläche von 100 m² als Entwicklungspuffer vorgesehen werden. Festgesetzt wird daher eine Grundfläche von 250 m². Bei einer Größe des Baugebietes von 501 m² ergibt sich bei der festgesetzten GR zzgl. Überschreitung von 50 % eine GRZ von 0,74. Die Kappungsgrenze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird damit eingehalten.

Soweit nichts anderes festgesetzt ist, wird die Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO in Höhe von 50 % zugelassen.

Weitere Flächen mit baulichen Anlagen

In der Grünfläche „Spiel und Erholung“ ist das Errichten einer Sauna mit einer Grundfläche bis zu 20 m² zulässig.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufenster sind so angelegt, dass ein gewisser Spielraum für die Erweiterungs- bzw. Ersatzbauten gegeben ist. Das Baufenster zum Hafenmeistergebäude/ Sanitäranlage ist bestandsbezogen festgesetzt.

Die Errichtung von baulichen Anlagen konzentriert sich im Wesentlichen auf die beiden Sonstigen Sondergebiete und die Gemeinbedarfsfläche; damit wird der Erhalt der zusammenhängenden Freiflächen auch zukünftig gewährleistet.

7.4 Hochwasserschutz

Entsprechend der Empfehlung des MLUR Abteilung Wasserwirtschaft, Meeres- und Küstenschutz wird die Mindesthöhe für die Oberkante der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe für Räume mit Wohnnutzung auf 3,50 m üNN festgesetzt.

7.5 Örtliche Bauvorschriften

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild kommt der Ausgestaltung der Dachlandschaft besondere Bedeutung zu. Daher wird diesbezüglich eine Festsetzung getroffen. Auf die Zulässigkeit der Gestaltung der baulichen Anlagen wirkt zudem der Umgebungsschutz des Kulturdenkmals „Leuchtturm Schleimünde“ ein.

7.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich des eingetragenen Kulturdenkmals Leuchtturm Schleimünde. Der Kreis Schleswig-Flensburg weist daraufhin, dass die Veränderung der Umgebung eines eingetragenen unbeweglichen Kulturdenkmals nach § 9 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf. Um den Belangen des Denkmalschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass bei der Beurteilung eines Bauvorhabens jeweils auch die denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 9 Abs. 1 DSchG zu erfolgen hat.

7.7 Grünfestsetzungen

Es werden Festsetzungen zur Pflege der privaten Grünflächen „Zeltwiese“ und „Spielen und Erholung“ getroffen, um den naturnahen Charakter der Flächen zu erhalten.

7.8 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches liegt insgesamt unterhalb von 3,50 m üNN. Diese Flächen gelten als überschwemmungsgefährdete Bereiche und sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Weitere Ausführungen finden sich im Kapitel Küsten- und Hochwasserschutz.

Weiterhin liegt der gesamte Geltungsbereich innerhalb des 100m Gewässerschutzstreifens. Innerhalb dieser Zone dürfen bauliche Anlagen generell nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Von der Planung betroffen sind auch die Schlei und die Ostsee als Bundeswasserstraße. Demzufolge ist für bauliche Anlagen (z. B. Stege, Brücken, Bühnen), die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung (§ 31 Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG)) erforderlich. Weiterhin ist nach § 34 Abs. 4 WasStrG zu beachten, dass Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch Ausgestaltung noch durch Betrieb den Schiffsverkehr behindern oder gefährden dürfen (Blendwirkung, Verwechslung mit Schifffahrtszeichen etc.). Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen

sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung weist außerdem daraufhin, dass Betrieb und Wartungsmöglichkeit der Pegelanlage (einschließlich Außenstation an Land, Unterwasserkabel zur Messweraufnahmeanlage) jederzeit gewährleistet sein müssen.

Das gesamte Plangebiet unterlag der Verordnung zur einstweiligen Sicherstellung des geplanten Naturschutzgebietes „Lotseninsel“. Diese ist zwischenzeitlich durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig Holstein aufgehoben. Die Aufhebungsverordnung ist am 24. Dezember 2010 in Kraft getreten.

8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Lotseninsel ist über den Fähranleger an die Bundeswasserstraße Schlei und damit an das überörtliche öffentliche Wasserwegenetz angebunden. Die landseitige Anbindung ist grundsätzlich nicht gegeben, da für das nördlich an das Plangebiet angrenzende Naturschutzgebiet ein Betretungsverbot besteht.

Der festgesetzte Fähranleger stellt die öffentliche Erschließungsanlage für den Plangeltungsbereich dar. Direkt angebunden sind damit die Flurstücke 37 und das Flurstück 41. Das Flurstück 36 kann fußläufig über die Mole und den öffentlichen Badestrand erreicht werden. Um im Falle von Baumaßnahmen und ähnlichen Maßnahmen auch die Erreichbarkeit der Bauflächen mit motorisierten Fahrzeugen sicherzustellen, wird zugunsten der Flurstücke 36, 37 ein Fahrrecht vom Ufer der Zeltwiese bis zu den benannten Flurstücken festgesetzt.

Die elektrische Energieversorgung erfolgt über eine Versorgungsleitung der EON Hanse, deren Verlauf in der Planzeichnung dargestellt ist.

Das Trinkwasser der Insel stammt aus der eigenen Brunnenanlage. Die vorhandene Wasseraufbereitungsanlage ist für eine Tageslast von max. 10 m³ konzipiert.

Die Abwasserversorgung erfolgt über die in-seleigene Kläranlage, die innerhalb des Naturschutzgebietes liegt. Die Kläranlage ist für 155 Einwohnergleichwerte (EW) ausgelegt.

Die Abfallentsorgung erfolgt per Schiff. Daher sind Segler, Paddler und Tagesgäste aufgefordert, ihren Müll wieder selbst mit an Land zu nehmen.

Die Stadt Kappeln stellt derzeit einen Brandschutzbedarfsplan auf. Zur Einhaltung der vorgeschriebenen Hilfsfristen im Bereich der Lotseninsel ist das Vorhalten eines Feuerlöschbootes erforderlich. Bislang wird im Bedarfsfall der Seenotretter (Nis Randers) aus Maasholm eingesetzt. Auf der Lotseninsel ist für die erste Maßnahmen im Notfall eine Löschwasserpumpe vorhanden.

9 Küsten- und Hochwasserschutz

Die Landflächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen allesamt unterhalb von 3,5 m ü. N.N. (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee) und gelten damit als hochwassergefährdeter Bereich. Die hochwassergefährdeten Bereiche und damit potentiellen Überschwemmungsgebiete sind in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Die Flutmauer als zentrales Element des Küstenschutzes wird dauerhaft durch den Eigentümer (lighthouse foundation) erhalten. Derzeit erfolgt die Sockelsanierung und Sockelsicherung. Als indirekter Hochwasserschutz ist auch das vor der Ostküste gelegene Bühnenfeld zu bezeichnen. Im Jahr 2009 wurden an den vorhandenen Bühnen Erhaltungsmaßnahmen vorgenommen. Durch die Bühnen wird der Sedimenttransport vermindert und die Wellenenergie reduziert.

Die Geländeoberfläche der Lotseninsel beträgt in den Baugebieten zwischen 2,00 m und 2,30 m. Die bestehenden Gebäude weisen Sockelhöhen von ca. 10 – 15 cm auf, so dass die Oberkanten der Erdgeschoss-Fußboden Höhen von 2,10 – 2,45 m ü NN aufweisen und damit über den Hochwasser-Extremereignissen mit 2,00 m ü NN wie sie 1838, 1924 und 1954¹ gemessen wurden. Durch die Eigentümerin werden weitere Schutzmaßnahmen (z. B. Steckschotten) an den vorhandenen Gebäuden vorgenommen. Zudem werden die bestehenden Gebäude in den Erdgeschossbereichen nicht zum Wohnen genutzt. Die Nutzung der Räume für gewerbliche Nutzung (Gastronomie) und weitere nicht wohnbezogene Nutzungen wie Hafenmeisterbüro, Ausstellungsflächen ist im Wesentlichen auf die Sommermonate beschränkt.

Durch die Festsetzung, dass für Räume mit Wohnnutzung die Oberkante der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe von mindestens 3,50 m ü NN einzuhalten ist, wird der Empfehlung durch das MLUR/ Landesbetrieb Küstenschutz weitgehend gefolgt.

Im Lotsenhaus ist die Umstellung der Heizung von Öl auf Holzpellets erfolgt. Um den Betrieb einer Netzersatzanlage zu ermöglichen, wird im Schalthaus von der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung Dieselkraftstoff vorgehalten.

Derzeit wird unter Beteiligung des Kreises Schleswig-Flensburg, der Freiwilligen Feuerwehr und den Eigentümern der Lotseninsel unter Federführung der Stadt Kappeln ein Gefahrenabwehrplan für den Bereich der Lotseninsel erarbeitet. Der in Aufstellung befindliche Brandschutzbedarfsplan der Stadt Kappeln empfiehlt das Vorhalten eines Feuerlöschbootes für das Gebiet der Stadt Kappeln, insbesondere für die Entwicklung des Standortes Port Olpenitz und Notsituationen auf der Schlei.

¹ Ahrendt (2006) Nachhaltiges Entwicklungskonzept der Küstenregion zwischen Schleimünde und Karlsmünde

Der Landesbetrieb Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz weist darauf hin, dass:

- Der gesamte Geltungsbereich liegt im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50 m. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke und Windrichtung mit Wellenschlag und Eisgang zu rechnen. Zusätzlich wird auf die Gefahr durch Sommer- Hochwasser hingewiesen.
- Der Gefahr durch Küstenhochwasser sollte insbesondere wie folgt Rechnung getragen werden:
 - a) Gründungen sollten erosionssicher gegen Unterspülung ausgebildet werden.
 - b) Jederzeit sollte die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner und Gäste durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Stadt Kappeln und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen und gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.
 - c) Eine ganzjährige Wohnbelegung, besonders während der hochwassergefährdeten Wintermonate, ist nicht empfehlenswert.
 - d) Bei Unterschreitung der Höhe von 3,50 m NN sollten besondere Sicherheitsvorkehrungen für die Lagerung für flüssige Brennstoffe etc., für Haustechnikanlagen und Hausanschlüsse getroffen werden. Ebenso sollten Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen, Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb und Vorkehrungen zum Abschotten von Kellern oder anderen tief liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände etc. erfolgen. Weiterhin sollte die Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen erfolgen und Vorkehrungen gegen Wellenschlag getroffen werden.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein weist daraufhin, dass an der Küste gem. § 78 LWG grundsätzlich ein Nutzungsverbot besteht. Danach ist es verboten auf Küstenschutzanlagen, in den Dünen, auf den Strandwällen sowie an Steilufern und innerhalb des Bereiches von 50 m landwärts der oberen Böschungskante u.a. Anlagen jeder Art zu errichten wesentlich zu ändern oder aufzustellen, sowie Material, Gegenstände oder Geräte zu lagern oder abzulagern. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist. Darüber hinaus besteht die Regelung, dass die Errichtung, der Abbruch und die wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste explizit auf Küstenschutzanlagen gem. § 77 genehmigungspflichtig sind.

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein.

Weiterhin weist der Landesbetrieb daraufhin, dass auch bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes eine küstenschutzrechtliche Genehmigung nach Landeswassergesetz erforderlich ist.

10 Natur und Landschaft

FFH Vorprüfung

Die Lotseninsel ist in einem aus naturschutzfachlicher Sicht besonders sensiblen Raum eingebettet. Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an das Naturschutzgebiet - Schleimünde (seit 03.05.2011). Der überwiegende Teil der Schleimündung ist als Natura 2000-Gebiet eingestuft (EGV 1423-491 Schlei und FFH 1423-394 Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe). Ausgenommen sind die Lotseninsel mit östlich vorgelagertem Buhnenfeld, Hafenbereich und die direkte Zufahrt in die Schlei. Westlich der Lotseninsel erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet Flensburger Förde.

Die parallel zum B-Plan Verfahren durchgeführte FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des B-Planes 67 der Stadt Kappeln das Natura-2000-Gebiet mit seinen charakteristischen Lebensräumen und Tierarten sowie den Erhaltungszielen nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Der Umweltbericht findet sich in Teil II der Begründung

11 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Erfordernis bodenordnender Maßnahmen ist zur Zeit nicht absehbar. Die Umsetzung des dem Bebauungsplanes zugrunde liegenden Nutzungskonzeptes wird durch die Eigentümerin der Flurstücke Nr. 37, 38, 31 vorgenommen. Es ist nicht erkennbar, dass für die Stadt hierzu Kosten anfallen.

12 Flächenbilanz

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

Nutzung	Einzel ca. m ²	Zusammen ca. m ²	Anteil ca. %
Sonstige Sondergebiete		3.161	10,9
„Bildungszentrum für nachhaltige Entwicklung“	2.416		
Touristische Infrastruktur	745		
Fläche für Gemeinbedarf „WSA“		501	1,7
Private Grünflächen		9.195	31,6
„Naturbelassene Zeltwiese“	34.324		
„Spiel und Erholung“	4871		
Öffentliche Grünfläche Badestrand		7.367	253
Wasserflächen		8.862	30,5
„Gemeinschaftssteganlage“	8.189		
„Fähranleger“	672		
Gesamtgeltungsbereich		29.086	100

Die Begründung incl. Umweltbericht wurde durch Beschluss der Stadtvertretung vom 31.08.2011 gebilligt.

Kappeln, am.....

.....
(Traulsen)
Bürgermeister

Anlagen: Teil II Umweltbericht
FFH-Vorprüfung
Nutzungskonzept Lotseninsel
Raumprogramm
Grundriss Lotsenhaus
Leitungsplan