

# Stadt Kappeln Bebauungsplanes Nr. 90 „Wohnmobilstellplatz / Bootslagerfläche nördlich der alten Ziegelei/ Am Hafen/ Grauhöfter Weg“

**ENTWURF** (25.11.2020)

## Text (Teil B)

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
  - 1.1. Das sonstige Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz / Bootslagerfläche“ dient dem Abstellen von Wohnmobilen sowie als Lagerfläche für Boote.
  - 1.2. Innerhalb des Sondergebiets „Wohnmobilstellplatz / Bootslagerfläche“ (in allen Teilgebieten) sind zulässig:
    - a) Flächen zur Einrichtung und Nutzung von Standplätzen für Wohnmobile einschließlich Zufahrten und Fahrgassen
    - b) Lagerflächen für Sportboote, Bootsanhänger und Gestelle für die Lagerung von Sportbooten
    - c) Anlagen und technische Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Sondergebiets einschließlich Entsorgungs- und Reinigungsstation für die Wohnmobile
    - d) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO
  - 1.3. Im Teilgebiet 1 ist ein Gebäude für Sanitäreanlagen zulässig. In dem Gebäude ist im Obergeschoss maximal eine Wohnung für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.
  - 1.4. Im Teilgebiet 2 ist eine Aktionsfläche zur Freizeitgestaltung der Nutzer des Wohnmobilstellplatzes zulässig.
  - 1.5. Im Teilgebiet 4 ist ein Gebäude mit Serviceeinrichtungen für die Nutzer des Wohnmobilstellplatzes zulässig. Als Serviceeinrichtung gilt auch ein Kiosk mit einer Verkaufsfläche von maximal 30 m<sup>2</sup>. Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften.
  - 1.6. Das Aufstellen von Wohnanhängern und Zelten ist unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist das Aufstellen von kleinen Zelten (1-3 Personen) von Wasserwanderern für die Dauer von bis zu zwei Nächten.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1. Für die in den Teilgebieten 1 und 4 zulässigen Gebäude sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.
  - 2.2. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt + 12,50 m über NHN im Teilgebiet 1. Im Teilgebiet 4 ist eine Gebäudehöhe von maximal + 13,50 m über NHN zulässig.

3. **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Hochwasserschäden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB)
  - 3.1 Für wassergefährdende Stoffe ist eine Mindestlagerhöhe von +3,50 m NHN einzuhalten.
  - 3.2 Schmutzwasserschächte oder Pumpstationen, die unterhalb einer Geländehöhe von + 3,00 m NHN liegen, sind hochwassergeschützt auszubilden.
  
4. **Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25, Abs. 1a BauGB)
  - 4.1. Die Standplätze für Wohnmobile bzw. Lagerflächen für Boote sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche herzustellen.
  - 4.2. Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche „Streuobstwiese“ ist durch die Pflanzung von mindestens 30 standortgerechten Obstbäumen („Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm) eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Obstbäume sind unregelmäßig mit einem Pflanzabstand von mindestens 8 m zu pflanzen und für die ersten Jahre durch Dreiböcke zu sichern. Bei der Pflanzung der Obstbäume ist von dem durch die Fläche verlaufenden Mittelspannungskabel ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Die Bäume sind durch einen Einzelbaumschutz vor Wildverbiss zu schützen. Die Fläche soll extensiv (1 - 2 mal pro Jahr) gemäht werden. Alternativ zur Mahd kann die Fläche auch mit Schafen beweidet werden. Die Beweidung darf von Juni - September mit 3 - 5 Schafen erfolgen. In diesem Fall sind die Obstbäume vor Verbiss durch Schafe zu schützen.

#### *Hinweise*

##### Archäologisches Interessengebiet

*Teile des Plangebiets befinden sich in einem archäologischen Interessengebiet. Es ist mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Auf die Regelungen des § 15 DSchG wird hingewiesen.*

##### Wasserstraßenrecht

1. *Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) 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.*
2. *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 usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.*

### Altlasten

Das Grundstück ist nicht im Boden- und Altlastenkataster eingetragen. Durch die ehemalige Nutzung „Ziegelei“ ist eine Aufschüttung angelegt worden, deren Materialien nicht bekannt sind. Die untere Bodenschutzbehörde fordert eine Bodenuntersuchung für den Fall, dass im Teilgebiet 2 eine Kinderspielfläche oder eine vergleichbar sensible Nutzung eingerichtet werden sollte, um sicherzustellen dass keine Gefährdung gegeben ist.

### Kampfmittel

In der Stadt Kappeln sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen sind daher die Flächen im Plangebiet auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

### Bodenschutz

Die untere Bodenschutzbehörde weist daraufhin, dass bei den Erschließungsarbeiten die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zu berücksichtigen sind. Dies bedeutet, dass

- die Fahrzeugeinsätze so zu planen sind, dass die mechanischen Belastungen und die Überrollhäufigkeiten in später unbebauten Bereichen minimiert werden.
- der Boden im Zuge der Bauausführung horizont- bzw. schichtenweise auszubauen und zu lagern ist. Beim Wiederauftrag ist auf den lagerichtigen Einbau der Substrate zu achten (Beachtung DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“).
- überschüssiger Oberboden möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen ist. Bei landwirtschaftlicher Aufbringung ist ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen