

Zusammenfassende Erklärung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Kappeln - 'Port Olpenitz'

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das in Entwicklung befindliche Feriencenter Port Olpenitz wurde ein neues Plankonzept entwickelt. Die Stadt Kappeln stellt für einen Teilbereich die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 "Port Olpenitz" auf. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde in diesem Rahmen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht dokumentiert. (siehe hierzu Umweltbericht des Büros Bendfeldt, Herrmann, Franke aus Kiel vom 16.02.2016).

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgüter

Als zentraler Aspekt des Umweltberichtes erfolgt eine schutzgutbezogene Analyse. Hierin werden der derzeitige Zustand der Umwelt anhand der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens dargestellt. Anschließend folgen Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich bzw. Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen. Folgende Inhalte sind von Bedeutung:

Raumbeschreibung: Der Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 umfasst den südwestlichen Bereich des in Entwicklung befindlichen Feriencenters "Port Olpenitz" mit einem Teil des Hafenbeckens. Das Gebiet wird bereits für eine bauliche Entwicklung vorbereitet. Der Gebäudebestand ist abgerissen. Als Vegetation sind Restbestände von Grünanlagen mit Baumbestand sowie wenige flächige Gehölzbestände vorhanden. Hinsichtlich relevanter Tiervorkommen bietet das Gebiet vorrangig Lebensraum für anspruchslose Vogelarten der Gebüsche und Siedlungsbereiche. Das Landschaftsbild der Umgebung wird durch die Naturnähe der Schleimündung geprägt. Hierin stellt sich der ehemalige Marinestützpunkt mit seinen Gebäuden als Landschaftsbildbelastung dar.

Im näheren Umfeld sind Natura 2000-Gebiete und ein Naturschutzgebiet vorhanden. Südlich des Plangebiets schließt sich ein Landschaftsschutzgebiet an.

Bewertung: Der Plangeltungsbereich besitzt derzeit für Teilaspekte der Schutzgüter Pflanzen (Bäume, Gehölzflächen) und Landschaft (Schleimündung) besondere Bedeutung. In anderen Teilaspekten besitzen die genannten Schutzgüter allgemeine Bedeutung. Den übrigen Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wird ebenfalls eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Erhebliche Auswirkungen: Gegenüber der aktuellen Situation werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden (großflächige Versiegelungen), der Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Entfernung großflächiger Gehölzbestände mit Bedeutung für Brutvögel), des Schutzguts Landschaft (verdichtete Bebauung mit Fernwirkung) und des Schutzguts Mensch (Lärm) ausgelöst. Dagegen findet eine erhebliche Verbesserung der Erholungsfunktion statt. Eine Belebung von Olpenitzdorf durch Synergieeffekte wird als erhebliche Auswirkung mit vorteilhaften und nachteiligen Aspekten bewertet. Gegenüber der bisherigen Planung sind nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere (geringere Wiederherstellung von Gehölzanpflanzungen vor Ort) und das

Schutzgut Mensch (planerischer Entfall von Indoor-Freizeitangeboten, ggf. Lärm) zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen: Ein randlicher Gehölzstreifen wird als zu erhalten festgesetzt. Eine Teilfläche wird als Parkanlage mit Wasserflächen entwickelt. Das verdichtete Gebäudeareal wird mit Gehölzen umpflanzt.

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen: Im Plangebiet werden abschirmende Gehölzstreifen angelegt. Weiterer Ausgleich erfolgt durch Abbuchung aus einem Ökokonto.

Verträglichkeit Natura 2000

Aufgrund weiterhin geltender Festsetzungen und vertraglicher Vereinbarungen aus dem geltenden B-Plan Nr. 65 ergeben sich durch die Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung sowie deren Schutzzweck und Erhaltungsziele.

Eingriffsregelung

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Basis des begleitenden Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (LPF), welcher zeitgleich erstellt wird. Im Plangeltungsbereich wird zum Ausgleich von unvermeidbaren eingriffsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens ein neuer Gehölzstreifen angelegt. Zusätzlich werden Flächen aus einem Ökokonto abgebucht. Es verbleibt ein geringfügiger Ausgleichsüberschuss, der anderweitigen Vorhaben zur Verfügung steht.

Artenschutz

Im Plangeltungsbereich sind besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 vorhanden. Als gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 streng geschützte Art können Fledermäuse erwartet werden. Unter Berücksichtigung der im B-Plan Nr. 65 vorhandenen Festsetzungen und begleitenden vertraglichen Vereinbarungen ist davon auszugehen, dass planbedingt Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht erreicht werden.

Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die Vorgaben des B-Plans Nr. 65 zur Umsetzung eines begrünten Multifunktionshügels weiterhin bestehen bleiben.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des geplanten Vorhabens ist es, das vormalige Nutzungskonzept im unmittelbaren Hafenbereich umzustrukturieren und aufzuwerten. Die damit verbundenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch eine entfallende Festsetzung für Dachbegrünungen und Entfall von Indooreinrichtungen konnten vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungen nicht gänzlich vermieden werden.

Ergänzende Angaben

Hinweise auf Kenntnislücken: Bezüglich der Vegetation und der Fauna wurde keine vollständige Nachkartierung durchgeführt. Die Überprüfung älterer Kartierungen durch eine Kontrolle im Gelände reichte allerdings als Beurteilungsgrundlage für die Erfassung der erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Überwachung: Die Stadt Kappeln überwacht die Lärmsituation. Die im B-Plan Nr. 65 benannten Überwachungen gelten in vollem Umfang weiter.

Die allgemeinen Festsetzungen und Hinweise des geltenden B-Plans Nr. 65 gelten gemäß Text (Teil B) der 5. Änderung in vollem Umfang weiter und sind zu beachten. Damit behalten auch hierin getroffene Vorschriften, mit denen Beeinträchtigungen landesweiter, nationaler und internationaler Schutzgebiete sowie ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden sollen, ihre Gültigkeit.

Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wurden im Rahmen der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes in vollem Umfang berücksichtigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ange-regt, in die Begründung eine Aussagen über die Ausrichtung der geplanten Marina mit auf-zunehmen. Es sollten hier überwiegend größere Boote untergebracht werden. Zudem wurde intensiv über die Größe und Höhe der Bootshallen diskutiert. Weiterhin wurden von den Na-turschutzverbänden Hinweise im Hinblick auf das Gesamtkonzept des OstseeRessorts ge-geben. Hierzu wurden weitere Gespräche vereinbart.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens des Kreises Schleswig-Flensburg folgende Aspekte angesprochen:

Die vorgelegte Planung entspricht aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde nicht dem Stand der letzten Gespräche (09.11.2015). Um die dort dargestellte Neukonzeption des SO 1.1 im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich festzulegen, wäre eine Reduzierung der zu-lässigen Gebäudehöhe inkl. Anzahl der Vollgeschosse und eine breitere Eingrünung nach Süden vorzunehmen bzw. zu erhalten. *Die vorgelegte Planung entspricht dem Stand, der vom Bau- und Planungsausschuss der Stadt Kappeln am 19.10.2015 gebilligt wurde. Natur-gemäß konnte der Stand der Gespräche vom 09.11.2015 noch nicht berücksichtigt sein. Die Reduzierung der geplanten Gebäudehöhe inkl. der Anzahl der Vollgeschosse wird zunächst im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer sicher-gestellt.*

Aus planerischer Sicht fehlt eine Aussage zu der unterschiedlichen Abgrenzung des Ur-sprungsbebauungsplanes und der 5. Änderung. *Auf den Flächen zwischen der Abgrenzung der 5. Änderung und der des Ursprungsplanes sind keine Änderungen vorgesehen. Daher wurde dieser Bereich nicht mit in den Geltungsbereich der 5. Änderung aufgenommen. In der Begründung wird dies noch einmal verdeutlicht.*

Die Emissionsproblematik des Sportboothafens wird nur auf die vorliegende Änderung be-grenzt. Die Emissionsradien scheinen auch Auswirkungen auf die vorangegangenen Ände-rungen des Bebauungsplanes zu haben, insbesondere da der Sportboothafen gegenüber den bisherigen Planungen näher an die nördlich gelegenen Hausboote herangeplant wird. Dies ist in diesem Verfahren abschließend zu klären. *In einem Gespräch mit dem LLUR und dem Schallgutachter wurde vereinbart, dass das vorliegende Lärmgutachten überarbeitet wird.*

Das LLUR – Technischer Umweltschutz – äußert Bedenken bzgl. der Lärmimmissionen. *In einem Gespräch mit dem LLUR und dem Schallgutachter wurde vereinbart, dass das vorlie-gende Lärmgutachten überarbeitet wird.*

Die Industrie- und Handelskammer zu Flensburg regt folgendes an: Um innerhalb des mari-timen Clusters die Chancengleichheit bezüglich der Entwicklungsmöglichkeiten gewährleis-

ten zu können, muss im weiteren Planungsverlauf der Fokus deutlich auf ein zusätzliches Angebot gelegt werden. Es gilt das gesamte Areal aufzuwerten und eine qualitativ hochwertige Entwicklung für die Stadt Kappeln herbeizuführen. Das zusätzliche Angebot muss daher derart gestaltet sein, dass sich Dienstleistungen zum überwiegenden Teil auf bisher nicht betrachtete Zielgruppen ausrichten. Gemeint ist hier das Bedienen größerer Schiffs- bzw. Bootstypen. Für konkrete Vorhaben sollte daher ein städtebaulicher Vertrag in Erwägung gezogen werden, der das in der Begründung angegebene Alleinstellungsmerkmal verbrieft. Nur so kann Art und Ausmaß der Bebauung auf die gewünschte Entwicklung ausgerichtet werden. *Die Stadt Kappeln wird sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten darum bemühen, das schwerpunktmäßig größere Bootstypen in der Marina Olpenitz betreut werden. Hierzu hat sie mit dieser Änderung des Bebauungsplanes die Grundlagen geschaffen. Eine vertragliche Regelung wird derzeit nicht als erforderlich angesehen, zumal eine Kontrolle der Vertragsinhalte (z.B. bzgl. der Bootsgrößen) für die Stadt Kappeln kaum möglich ist.*

Der NABU gibt zunächst ein paar Hinweise zum allgemeinen Status der Gesamtplanung. Im Jahr 2009 wurden in der Staatskanzlei des Landes verbindliche Vereinbarungen getroffen, die die Gestaltung des gesamten Planungsareals betreffen. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 stellt eine massive Abweichung von dieser Vereinbarung dar, auf die der NABU in der frühzeitigen Beteiligung eindringlich hingewiesen hat. Diese 2009 getroffenen Festlegungen konnten mit der Begründung, dass der Investor/Planer gewechselt hat, nicht aufgekündigt werden.

Das gesamte Planungsareal liegt in einem höchst sensiblen Bereich und ist komplett von Schutzgebieten umschlossen, darunter hälftig von einem Naturschutzgebiet und zu zwei Dritteln von einem EU Vogelschutzgebiet. Das Projektgelände in seiner Gesamtheit stellt daher aus Naturschutzsicht von vornherein eine Lücke bzw. Barriere dar. Um diese abzumildern, war u.a. der im aktuellen Bauabschnitt geplante Hügel eingesetzt worden.

Der bisher im aktuellen Plangebiet festgelegte höhenabgestufte Hügel sollte intensiv begrünt, u.a. großflächig mit Sträuchern bepflanzt werden. Darunter sollten die Funktionshallen „versteckt“ werden, auch um der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes als Abwägungskriterium gerecht zu werden. Die jetzige Planung mit den 'blanken' bis zu 22 m hohen Hallen widerspricht dieser Intention der Verhandlungsteilnehmenden von 2009 ebenso wie Teilen des Urteils des OVGs aus dieser Zeit. *Es ist hinzuzufügen, dass die Planung der Hallen nicht dem damaligen Urteil des OVGs widerspricht. Das Urteil hatte lediglich darauf hingewiesen, dass der geplante Hügel, - entgegen der im beklagten B-Plan getroffene Aussage, dass der Hügel keine erheblichen Nachteile für das Landschaftsbild bedeutet - als erhebliche nachteilige Auswirkung auf die Umwelt zu werten ist.*

Für den Fall, dass die Hallen in der geplanten Größe und Form errichtet werden sollen, erwarten wir eine Kompensation des fehlenden Grüns an selbiger Stelle. *Eine Begrünung einzelner Hallendächer ist bereits Inhalt der genannten schriftlichen Vereinbarung. Diese vorgesehene Maßnahme wird in die Begründung der 5. Planänderung aufgenommen.*

Eine Herrichtung der Hallendächer für Rast- und Brutvögel mit entsprechendem Material sowie auch die Herrichtung von Hallenwänden mit dem Ziel, Raum zu schaffen für diverse Arten, sollte der Kompensation dienen. *Auch die Herrichtung der Hallenwände ist Inhalt der genannten schriftlichen Vereinbarung und wird zusätzlich in die Begründung der 5. Planänderung aufgenommen.*

Eine weitere Maßnahme ist die Festsetzung von Grün- und Wasserflächen westlich und südlich des Hallengeländes. Diese Flächen dienen zum einen der Artenvielfalt, zum anderen da-

zu, einen Sichtschutz zu schaffen. *Die Herstellung von Grün- und Wasserflächen südlich und westlich des Hallengeländes ist Inhalt der genannten schriftlichen Vereinbarung. In der Planzeichnung der 5. Änderung entfallen die entsprechenden Bereiche des SO 2.4 und werden als Grünflächen mit Wasserflächen festgesetzt.*

Im Süden des Geländes sind aktuell Höhen möglich, die an die Höhen der geplanten Hallen heranreichen. Dies lehnen wir vehement ab, nicht zuletzt deshalb, weil auf dem dann südlich angrenzenden Gelände bereits der Landschaftsschutz beginnt. Für die dort geplanten Ferienhäuser muss im Sinne der besseren Verträglichkeit eine maximale Firsthöhe festgeschrieben werden, die erheblich niedriger angesetzt sein muss als die erlaubten 17 m, die laut aktuellem Bebauungsplanentwurf möglich wären. *Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe der Ferienhäuser von 12,50 m ü.NN ist Inhalt der genannten schriftlichen Vereinbarung. Aufgrund anderweitiger bestehender vertraglicher Vereinbarungen ist eine Übernahme im Rahmen des Verfahrens zur 5. Planänderung nicht vorgesehen. Die Stadt Kappeln sieht allerdings zukünftig eine weitere Planänderung vor, in der die Ziele einer Obergrenze von 12,50 m ü.NN eingebracht werden sollen.*

Wie bereits schon in anderen Stellungnahmen zu Teilabschnitten, möchten wir auch hier noch einmal eindringlich darauf hinweisen, dass es ein durchdachtes Lichtkonzept geben muss, um Lichtverschmutzung auszuschließen. In einem FFH- und Vogelschutzgebiet - zudem am und im Wasser gelegen - kommt dem Eintrag künstlichen Lichts eine besondere Bedeutung zu. Insekten werden aus ihrem natürlichen Lebensraum angelockt und verenden an den Lichtquellen. Sie entfallen somit auch als Teil der Nahrungskette und als Bestäuber von nacht- und dämmerungsaktiven Pflanzen. Besonders kaltweißes Licht hat eine hohe Anlockwirkung auf Insekten. Zugvögel, die vorwiegend in der Nacht ziehen, werden von ihren Flugbahnen abgelenkt und kreisen oft bis zur Erschöpfung um helle Lichtquellen. Das gilt insbesondere für dieses Gebiet, das auf einer herausgehobenen Vogelzuglinie liegt. Des Weiteren werden tagaktive Tiere in ihrer natürlichen Nachtruhe gestört. Im relevanten Bereich sind zudem Fische mit ihren Brutbereichen sowie eine lokale Population heimischer Schweinswale sowie gelegentlich durchziehende Vertreter anderer Walarten von der Lichtverschmutzung betroffen. Ein Lichtkonzept sollte die Lichterfordernisse erfassen und die bestmöglichen Umsetzungsvorgaben ermittelt (kein Streulicht, keine Bodenstrahler, kein Anstrahlen von Gebäuden oder Bäumen, Nutzung voll abgeschirmter Leuchten, Nachtabstaltungen etc.). Wir empfehlen, diese Vorgaben verbindlich als Festsetzungen im Bebauungsplan zu verankern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Gern vermitteln wir bei Bedarf Expertinnen / Experten, die bei der Erstellung eines entsprechenden Lichtschutz-Konzeptes beratend tätig werden könnten. Ein Lichtkonzept in der Form, dass Strahler nicht in den Himmel, sondern auf den Boden gerichtet werden, ist Inhalt der genannten schriftlichen Vereinbarung vom 08.12.2015. *In der Begründung werden entsprechende Formulierungen aufgenommen. Eine gesonderte Festsetzung hierzu ist im Rahmen der 5. Änderung ist nicht vorgesehen. Die schriftlichen Vereinbarungen sind mit den Festsetzungen der 5. Planänderung vereinbar und werden als ausreichend betrachtet.*

Generell sollte ein landschaftspflegerischer Ausgleich nach Möglichkeit im Nahbereich des Projektgebietes liegen. Für die vorherzusehenden weiteren Planungsschritte auf dem Gesamtgelände bitten wir daher darum, als Ausgleichsflächen die Wiesengrundstücke zwischen der Zufahrt des Weidefelder Strandes (Restaurant 'Lobster') und dem Plangelände zu sichern und als künftige Ausgleichsfläche/n zuzulassen. Es handelt sich hier dem Vernehmen nach um drei Flurgrundstücke, die zumindest teilweise im Besitz der Stadt liegen.

Eine Ausgestaltung des Geländes u.a. mit Blänken für Kreuzkröten und Wiesenvögel würde im Sinne des Biotopverbundes eine Lücke schließen. Das Landesamt für Landwirtschaft,

Umwelt und ländliche Räume hat angeboten, für ein Ausgleichskonzept entsprechenden Input zu liefern. In naturverträglichem Maße steht der NABU dafür, Natur erlebbar zu machen. Das gilt insbesondere für den Aspekt der Umweltbildung. Entsprechende Überlegungen für das betreffende Gebiet könnten langfristig auch im Sinne des sanften Tourismus angedacht werden. *Im Rahmen der weiteren B-Planänderungen werden Möglichkeiten zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Weidefelder Strandes weiter geprüft.*

Der NABU lehnt die vorliegende Planänderung u.a. unter Verweis auf die unter 2. genannten Punkte und bisher noch unerfüllten Forderungen ab. *Die zwischen den Umweltverbänden, der Stadt Kappeln und dem Vorhabenträger getroffenen Vereinbarungen sind schriftlich fixiert und damit für die Stadt Kappeln verbindlich. Im Rahmen der 5. Planänderung werden die oben genannten ergänzenden Festsetzungen und /oder Formulierungen in der Begründung ergänzt. Lediglich die Begrenzung der Gebäudehöhen der Ferienhäuser geht aufgrund anderweitiger vertraglicher Vereinbarungen noch nicht in die textlichen Festsetzungen der 5. Planänderung mit ein. Dieses wurde in den Gesprächsrunden zwischen der Stadt Kappeln, der Helma Ferienimmobilien GmbH und den Umweltverbänden auch so vermittelt. Die Stadt sieht vor, die geplante Herabsetzung der maximalen Gebäudehöhen in einer späteren erneuten Planänderung durch Festsetzungen zu sichern. Damit sieht die Stadt Kappeln die genannten Forderungen als ausreichend erfüllt.*

Die AG-29 schließt sich der Stellungnahme des NABU Schleswig-Holstein und des NABU Ostangeln vom 09.12.2015 an und macht sich diese vollinhaltlich zu eigen.

Die vorgelegten Planunterlagen sind weiterhin unvereinbar mit dem Urteil des Schleswig-Holsteinischen Oberverwaltungsgerichtes vom 12.03.2009 sowie den am 24.03.2009 unter Vermittlung des Ministerpräsidenten vereinbarten Eckpunkten, die in den am 31.12.2009 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 65 mündeten. *Eine Unvereinbarkeit mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes wird nicht gesehen. Die am 24.03.2009 formulierten Eckpunkte sind durch neue mündliche Vereinbarungen, die auch bereits vom NABU schriftlich anerkannt wurde, überholt.*

Die AG-29 erwartet, dass die in den Gesprächsrunden der Naturschutzverbände mit der HELMA Ferienimmobilien GmbH und der Stadt Kappeln erzielten Ergebnisse vollständig in die Planunterlagen aufgenommen werden. Die Unterlagen sind danach erneut öffentlich auszulegen und die Naturschutzverbände erneut zu beteiligen. *Die Ergebnisse werden weitgehend über ergänzende Festsetzungen und / oder ergänzende Formulierungen in der Begründung berücksichtigt. Allein die Forderung zur Begrenzung der baulichen Höhen für die Ferienhäuser südlich der Gewerbehallen können aufgrund anderweitiger vertraglicher Vereinbarungen noch nicht über Festsetzungen in der 5. Planänderung gesichert werden. Die Stadt Kappeln sieht allerdings eine weitere Planänderung für dieses Gebiet vor, in der auch eine Herabsetzung der maximalen Gebäudehöhen verbindlich gesichert werden soll.*

Die IGU Kappeln stimmt den von Ihnen formulierten Festsetzungen grundsätzlich zu.

Zu den einzelnen Punkten werden noch einige Ergänzungen oder Anregungen gemacht:

Die Begrünung mit Sukkulente, z.B. Sedumarten, hat folgende Vorteile: Das Substrat ist Blähton-basiert und verhältnismäßig leicht (Statik). Man bekommt durch die Blütenfülle ein reiches Angebot für Insekten, was in der ausgeräumten Agrarlandschaft von großem Wert ist.

Im Profibereich gibt es hier Angebote der Ausgestaltung für Mauersegler, Schwalben, Turmfalken, Halbhöhlenbrüter, Eulen, Fledermäuse, Solitärbiene und anderes. Die IGU Kappeln wird versuchen, entsprechende Anbieter zu benennen.

Die Ufer der Gewässer sollten flach und naturnah gestaltet sein. Hier kann man etwas für die Pflanzen im Sumpf- und Flachwasserbereich tun. Viele Arten dieser Biotope stehen auf der Roten Liste. Kätzchenweiden- und Erlengruppen könnten für weitere Aufwertung sorgen. Auch im Ferienpark sollte man die Dachflächen für die Natur nutzen. Die südlich gerichteten könnten der Energiegewinnung (Wärme, Fotovoltaik) dienen, alle anderen Lagen sollten begrünt werden. Das würde diesem Ferienpark sogar eine besondere ökologische Note geben. Zusammengefasst: Wir müssen jede Möglichkeit nutzen, die Vielfalt der Natur zu erhalten und Energie aus Sonnenlicht zu erzeugen. *Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.*

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bittet die Schleiboot (Interessenvertretung der Yacht- und Bootsbau-Spezialisten an der unteren Schlei) folgendes zu bedenken:

Die maritime touristische Wirtschaft an der Küste kämpft seit Jahren mit den Folgen der Überalterung der Fahrtensegler. Dieses gilt insbesondere für die für diese Region typischen Bootsgößen bis ca. 40 Fuß (12 m) Länge. Geografisch gesehen führt es in vielen Gebieten bereits zu rückläufigen Geschäftsentwicklungen.

Die Kappeler Betriebe bedienen mehrheitlich genau dieses Segment. Bis heute konnten sie sich durch guten Service und hohe handwerkliche Qualitäten gegen den Markttrend behaupten und so das Wachstum ermöglichen. Wir alle hoffen, dass wir das erreichte Niveau für den Standort halten und die positive Entwicklung fortschreiben können.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 besteht hinsichtlich der landseitigen Planung die Möglichkeit, dass sich in der Region weitere Anbieter von maritimen Dienstleistungen niederlassen. Vor dem Hintergrund des Marktes ist zu erwarten, dass allein durch die schiere Größe, eine erdrückende Wirkung auf die hiesigen Betriebe ausgehen wird, sofern sich diese auf das gleiche Kundensegment fokussieren.

Wir möchten die Stadt Kappeln hinsichtlich der maritimen und touristischen Infrastruktur weiterentwickeln. Hierzu gehört auch, dass Planungen bzw. Ansiedlungen mit verdrängendem Charakter nur unter bestimmten Restriktionen erfolgen sollten. Im Hinblick auf das Sondergebiet 2.9 "Sportboothafen" geben wir daher zu bedenken, dass die derzeitige Planung es erlaubt, dass sich Betriebe mit identischem Angebot (festgemacht an der Bootsgöße) in Kappeln niederlassen. Ohne steigende Nachfrage ist in diesem Zusammenhang aber von keiner nachhaltigen Entwicklung auszugehen. *Die Stadt Kappeln wird sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten darum bemühen, das schwerpunktmäßig größere Bootstypen in der Marina Olpenitz betreut werden. Hierzu hat sie mit dieser Änderung des Bebauungsplanes die Grundlagen geschaffen. Eine vertragliche Regelung wird derzeit nicht als erforderlich angesehen, zumal eine Kontrolle der Vertragsinhalte (z.B. bzgl. der Bootsgößen) für die Stadt Kappeln kaum möglich ist.*

Es sollte daher sichergestellt werden, dass Neuansiedlungen das bereits vorhandene Angebot ergänzen und sich auf deutlich größere Bootstypen (ab 50 Fuß) konzentrieren.

Die Abfertigung kleiner und mittlerer Boote sollte bei der Planung nachrangig und im Verhältnis zur bestehenden Wirtschaft betrachtet werden. So könnte beispielsweise ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Kappeln und dem Investor, der die Reihenfolge der landseitigen Investitionen regelt, sicherstellen, dass eine Angebotserweiterung hin zu deutlich großen Einheiten das maritimen Cluster und die Region insgesamt stärkt. *Die Stadt Kappeln wird sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten darum bemühen, das schwerpunktmäßig größere Bootstypen in der Marina Olpenitz betreut werden. Hierzu hat sie mit dieser Änderung des Bebauungsplanes die Grundlagen geschaffen. Eine vertragliche Regelung wird derzeit nicht als erforderlich angesehen, zumal eine Kontrolle der Vertragsinhalte (z.B. bzgl. der Bootsgößen) für die Stadt Kappeln kaum möglich ist.*

Fazit für die landseitige Bebauung:

Die land- und hafenseitige Bebauung muss derart gestaltet werden, dass zum überwiegenden Teil Neukunden größerer Boote in Kappeln festmachen. Dies muss in Form von Hallenhöhen, Krangrößen, etc. aber auch in der zeitlichen Investitionsabfolge für den Investor verbindlich sein. *Die Stadt Kappeln hat mit dieser Änderung des Bebauungsplanes die Grundlagen dafür geschaffen, dass auch (und vorrangig) größere Boote im OstseeResort Olpenitz festmachen. Dies spiegelt sich u.a. auch in den Hallenhöhen und Krangrößen wieder. Eine zeitliche Festlegung der Investitionsabfolge hält die Stadt Kappeln nicht für erforderlich.*

Wasserseitige Planung:

Bzgl. der Größe und Zahl der möglichen Liegeplätze wurde der Plan gegenüber den ersten B-Planversionen realistisch dem schrumpfenden Markt angepasst.

Ergänzend zu unserer Stellungnahme empfehlen wir auch:

„Cluster stärken ländliche Räume“, von Christian Hundt und Mathias Kiese in LAND IN FORM 2/2015 (auch im Netz zu lesen).

Auch wenn es thematisch nicht direkt mit dem B Plan zusammenhängt, ist es den maritimen Betrieben wichtig, darauf hinzuweisen, dass mit den möglichen Liegeplatzkapazitäten in Olpenitz der Bedarf in der Schlei Region abgedeckt ist. Zusätzliche größere Liegeplatzanlagen am Ostufer der Schlei gefährden die touristische Wertschöpfung, weil die Schlei ihren besonderen einmaligen Reiz behalten muss. *Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung wurden seitens des Kreises Schleswig-Flensburg folgende Aspekte angesprochen:

Allgemeine Hinweise werden zu den Themen Brandschutz, Dockhalle, Hochwasserschutz, Bodenschutz gegeben.

Im Westen des Plangebietes befindet sich der ehemalige Waschplatz, die Altlastenverdachtsfläche KVF 33. Bei orientierenden Untersuchungen wurden Hinweise auf Verunreinigungen mit MKW und LCKW festgestellt. Der Altlastenverdacht ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuarbeiten. Die Altlastensituation im Hafenbecken ist noch nicht zu 100 % abgearbeitet. Fest steht jedoch, dass ein Aushub der Sedimente mit Verwertung an Land ausgeschlossen werden kann, da die Z2-Werte der LAGA-Richtlinien überschritten werden. *Die Stadt Kappeln hat im Anschreiben zur erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass Hinweise und Anregungen nur zu den geänderten / ergänzten Planinhalten vorgebracht werden können. Weder im Ursprungsplan, noch in den Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) und § 4 (2) BauGB wurde auf diese Altlastenverdachtsfläche hingewiesen. Insofern werden die Hinweise zur Kenntnis genommen. Nach Aussage des vom Vorhabenträger beauftragten Ingenieurbüros befindet sich die Untersuchung / Sanierung der Altlastenverdachtsfläche KVF 33 kurz vor dem Abschluss.*

Bei den Aussagen zum erwarteten Gewerbelärm fehlen vertiefende Betrachtungen zu der südlich angrenzenden Fläche SO 1.1, in der nur Ferienhäuser und -wohnungen zulässig sind. Diese Schutzbedürftigkeit gegenüber den nördlich angrenzenden möglichen Werftbetrieben wurde nicht untersucht. Gleiches gilt für die östlich angrenzenden Ferienhausgebiete des nächsten Bauabschnittes. In diesem Zusammenhang weise ich auf die möglichen Emissionen des großen Parkplatzes im östlichen Bereich des aktuellen Plangebietes hin. *Für die als Sondergebiet ausgewiesenen geplanten Ferienhäuser und Ferienwohnungen im Plangeltungsbereich wurde in der Schalltechnischen Untersuchung eine Schutzbedürftigkeit zugrunde gelegt, die aufgrund der Durchmischung der verschiedenen Nutzungen und der Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen (u.a. Marina) einem Mischgebiet vergleichbar ist. Somit ist nicht von einem erhöhten Schutzanspruch auszugehen, wie er z.B. in Wohn- oder Kurgebieten erforderlich wäre. Dies wurde von der zuständigen Immissionsschutzbehörde (Lan-*

desamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, LLUR) nicht beanstandet. Somit liegt kein städtebaulicher Konflikt vor. Für den konkreten Werftbetrieb ist festzustellen, dass derzeit noch kein belastbares Betriebsszenario vorliegt, so dass eine detaillierte Untersuchung nicht erfolgen kann. Dies sollte im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, wobei im Bedarfsfall auch betriebliche Auflagen zum Lärmschutz festgelegt werden können. Derartige Festsetzungen zum konkreten Betrieb können demgegenüber im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Insgesamt ist daher nicht mit einem Konflikt zu rechnen, der bereits im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden muss.

Der geplante Parkplatz im östlichen Teil des Plangeltungsbereichs ist bei einer öffentlichen Nutzung dem Verkehrslärm zuzurechnen. Aufgrund der vorliegenden Entfernung zu den Ferienhäusern im südlichen Teil des Plangeltungsbereichs ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Ferienhäuser zu rechnen. Sofern die Stellplätze einem Gewerbebetrieb zuzuordnen sind, wäre eine intensive Nutzung ebenfalls im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Für den östlich anschließenden Geltungsbereich des Nachbarbebauungsplans wäre zu prüfen, welche Belastungen auf dem Parkplatz zu erwarten sind. Im Bedarfsfall könnte die öffentliche Nutzung dem Straßenverkehrslärm zugeschlagen werden und entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Bei einer gewerblichen Nutzung könnte ebenfalls mit gestalterischen Maßnahmen oder Auflagen in der späteren Baugenehmigung reagiert werden.

Die Abwasserentsorgung Kappeln GmbH weist auf folgendes hin:

Bei den weiteren Planungen auf dem Grundstück des Ostsee Resort Olpenitz ist die vorliegende Gesamtplanung zu Grunde zu legen. Die Vakuumanlage wurde auf der Grundlage der ATV A 166 berechnet. Es ist sicherzustellen, dass das Volumen in den entsprechenden Leitungen bis zum Strangende aufgebaut und erhalten bleibt. Die Planungen für Gebäude und die entsprechende Anzahl der Wasserverbraucher ist auf die vorliegende Planung des Ing.-Büros Petersen und Partner abzustimmen. *Die Hinweise werden an das Ing.-Büro Petersen und Partner mit der Bitte um Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung weiter geleitet.*

Grundsätzlich sind Änderungen des ursprünglichen vorgesehenen Bebauungsplanes durch das Ing.-Büros Petersen und Partner aus Kiel zunächst nachzurechnen, damit es zu keinen Problemen bei der Entsorgung der einzelnen Grundstücke kommen kann. *Das Ing.-Büro Petersen und Partner wird bei jeder Änderung des Bebauungsplanes beteiligt.*

Alternativenprüfung

Die Änderung des B-Planes wurde zwingend notwendig, da die ursprüngliche Planung aufgrund der Insolvenz des Vorhabenträgers nicht mehr durchführbar war. Der Umfang der Planung musste an den tatsächlichen Bedarf im Bereich des Tourismus angepasst und ein neues Planungskonzept entwickelt werden. Damit es nun für den neuen Vorhabenträger umsetzbar ist, soll dies in mehreren Bauabschnitten erfolgen.

Eine Prüfung von Standortalternativen auf der Ebene einer Flächennutzungsplanänderung konnte unterbleiben, da die Grundstrukturen bereits über den geltenden Flächennutzungsplan abgebildet sind, Alternativstandorte für ein solches Projekt nicht zur Verfügung stehen und Ziel der Bauleitplanung eben gerade die touristische Nachnutzung des ehemaligen Militärgeländes ist.

Ein wesentlicher Aspekt der 5. Planänderung ist, dass eine vormals geplante Überdeckung der Bebauung südlich des Hafens mit einem begrünten Erdhügel nicht mehr vorgesehen

wird. Diese Gestaltung, die einer Reduzierung der Belastung des Landschaftsbildes dienen sollte, ist aufgrund des hohen technischen Aufwands nicht finanzierbar.

Im Rahmen der 5. Planänderung wurde die Möglichkeit geprüft, ob potenzielle erhebliche nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (großflächige Versiegelungen), Pflanzen (Beseitigung von Gehölzen), Tiere (Beseitigung von Gehölzhabitaten), Landschaft (Belastung der Landschaft durch hohe Anlagen) und Mensch (Verkehrs- und Sportbootlärm) durch geeignete Festsetzungen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können.

Eine maßgebliche Reduzierung von Bodenversiegelungen ist aufgrund des insgesamt großen Flächenbedarfs nicht möglich. Da der Standort durch Aufschüttungen erheblich vorbelastet ist besteht hierfür auch kein besonderer Handlungsbedarf.

Zur Reduzierung von Eingriffen in Gehölze hätte ein großer Teil des vorhandenen Gehölzbestandes durch Festsetzung gesichert werden können. Dieses wurde allerdings im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht verfolgt, da die Größe und Positionierung der Baukörper erst nachfolgend konkretisiert wird und hierfür ausreichend Flexibilität erhalten werden sollte. Über den geltenden B-Plan Nr. 65 wurde bereits eine vollständige Entfernung der Gehölze ermöglicht und eine entsprechende Kompensation berücksichtigt. Über die 5. Planänderung wird erstmals ein am westlichen Gebietsrand vorhandener Gehölzbestand gesichert. Hierdurch können nachteilige Auswirkungen der geplanten Bootshallen auf das umliegende Landschaftsbild minimiert werden.

Zudem wurden im Rahmen der inzwischen laufenden Baufeldvorbereitungen stellenweise Einzelbäume stehen gelassen. Es ist damit möglich, dass im Rahmen der nachfolgenden konkreten Freiflächenplanungen vorhandener Baumbestand in die Ferienanlage integriert wird. Dieses ist insbesondere innerhalb der im 2. Entwurf zur 5. Planänderung erstmals festgesetzten Grünfläche umsetzbar. Damit wird auch der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere Rechnung getragen.

Weitere Eingriffe in das Landschaftsbild könnten vor allem durch eine Verringerung der zulässigen Gebäudehöhen im Sondergebiet Sportboothafen minimiert werden. Die geplanten hafennahen Infrastrukturen sind für den Betrieb des Yachthafens allerdings sehr wichtig. Um den Ansprüchen einer hochwertigen Hafenanlage gerecht zu werden ist insbesondere auch ein Dienstleistungsangebot für große Boote erforderlich. Eine Reduzierung der Gebäudehöhen wird aufgrund der für große Boote benötigten Hallenhöhen nicht verfolgt.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Kappeln beigefügt.

Kappeln, den

.....
(Traulsen)
Bürgermeister