

## **Zusammenfassende Erklärung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Kappeln - 'Port Olpenitz'**

### Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das in Entwicklung befindliche Ferienzentrum Port Olpenitz wurde ein neues Plankonzept entwickelt. Die Stadt Kappeln stellt für einen Teilbereich die 7. 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 September 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 9. Änderung des B-Plans Nr. 65 umfasst drei Teilbereiche. Sie befinden sich im Südwesten des in Entwicklung befindlichen Ferienresorts Olpenitz. Im Planänderungsgebiet sind derzeit mehrere Straßenabschnitte, zwei große Versiegelungsflächen, große Rasenflächen mit zerstreutem Baumbestand sowie Baustellenflächen vorhanden. Hinsichtlich relevanter Tiervorkommen bietet das Gebiet vorrangig Lebensraum für anspruchslose Vogelarten der Gebüsche und Siedlungsbereiche. Das Landschaftsbild der weiträumigen Umgebung wird durch die Naturnähe der Schleimündung geprägt. Hierin stellt sich der ehemalige Marinestützpunkt als Landschaftsbildbelastung dar.

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

**Bewertung:** Der Planänderungsbereich besitzt für nahezu sämtliche Umweltschutzgüter allgemeine Bedeutung. Lediglich mehren Bäumen mittleren Alters wurde eine besondere Bedeutung zuzumessen. Zu beachten ist bei Planungen innerhalb des Ostseeresorts Olpenitz auch die besondere Bedeutung des Landschaftsbildes der Schleimündung (Schutzgut Landschaft).

**Erhebliche Auswirkungen:** Gegenüber der aktuellen Situation wird die Gebäudezeile am Hafen den südlichen Landschaftsraum optisch erheblich belasten (Schutzgut Landschaft). Zusätzlich ist zu beachten, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans gegebenenfalls eine Belastung der späteren Wohnfunktion durch Lärm (Schutzguts Mensch) ausgelöst wird. Dieses kann im Rahmen nachfolgender Regelungen voraussichtlich auf ein unerhebliches Maß begrenzt werden. Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

**Vermeidungsmaßnahmen:** Zur Eingrünung wird ein randlicher Gehölzstreifen festgesetzt.

**Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen:** Die geplante Grünfläche bildet einen Teilausgleich für Bereiche mit stärkeren Bodenversiegelungen.

## Verträglichkeit Natura 2000

Aufgrund der weiterhin geltenden Festsetzungen und vertraglicher Vereinbarungen aus dem geltenden B-Plan Nr. 65, die insbesondere auch auf eine FFH-Verträglichkeit abgestimmt wurden, 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 eine Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Aufgrund der Einstellung eines Ausgleichsüberschusses aus der 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 verbleibt ein flächenhafter 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 und seiner 5. Änderung mit den geringeren Flächengrößen für Verkaufsflächen und der durchgehenden Gebäudefassade in der südwestlichen Hafenecke bestehen bleiben. Die Ansiedelung des geplanten Edeka-Marktes könnte nicht umgesetzt werden. Auch die verstärkte Eingrünung am südlichen Gebietsrand wäre nicht gesichert.

## Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des geplanten Vorhabens ist es, das vormalige Nutzungskonzept des Ferienresorts aufzuwerten. Hierfür gibt es keine maßgeblichen Standortalternativen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Lärmemissionen konnten vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungen nicht gänzlich vermieden werden, werden im Rahmen von Genehmigungsverfahren allerdings auf ein verträgliches Maß begrenzt.

## 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 und aktuelle Datenabfragen reichten 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.

## 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.

Die IHK zu Flensburg schlägt vor, die Verkaufsfläche des Marktes auf 800 m<sup>2</sup> einschl. der Vorkassenzone und Sonderverkaufsfläche zu begrenzen, da erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsbetriebe befürchtet werden. *In der Begründung wurde*

*deutlich gemacht, dass der geplante Markt überwiegend der Versorgung des OstseeResorts Olpenitz dient und weniger der Nahversorgung des Nahbereiches Kappeln. Insofern werden hier keine relevanten Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen erwartet. Die Stadt Kappeln hält das vorgelegte Baukonzept mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zuzüglich 150 m<sup>2</sup> für Backshop, Cafe, Gastro-Bereich und Vorkassenzone für schlüssig. Der erhöhte Flächenbedarf ergibt sich aus diesem maritimen Konzept und wird zu einer hohen Qualität des Angebotes beitragen.*

Der NABU Ostangeln weist darauf hin, dass das gesamte Planungsareal bekanntermaßen in einem höchst sensiblen Bereich liegt und komplett von Schutzgebieten umschlossen ist, darunter hälftig von einem Naturschutzgebiet und zu zwei Dritteln von einem EU Vogelschutzgebiet. Die Versiegelungen und Störungen sollten daher so gering wie möglich gehalten werden. In der Vergangenheit haben wir daher bereits erfolgreich gemeinsam nach naturverträglichen Lösungen und Kompromissen gesucht. In diesem Sinne bitten wir darum zu prüfen, inwiefern die Versiegelungen unbedingt notwendig sind und inwieweit wasserdurchlässige Untergründe sowie Zwischenpflanzungen möglich sind. *Der Bitte um Prüfung auf eine Minimierung von Versiegelungsanteilen wird gefolgt. Im Ergebnis wird eine durch den Ursprungsplan am Südrand festgesetzte Baufläche durch die 9. Planänderung in eine Grünfläche umgewandelt. Die Versiegelungen werden auf ein für das geplante Vorhaben erforderliche Maß begrenzt.*

Großen Wert legen wir auf die Vermeidung von Lichtverschmutzung. es wird daher angeregt, ein Lichtkonzept zu erstellen, in dem die Lichterfordernisse erfassen und die bestmöglichen Umsetzungsvorgaben ermittelt werden. *Die Forderung nach einem Lichtkonzept wird gefolgt. In den Bauungsplan werden Festsetzungen zur Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Außenbeleuchtung aufgenommen.*

Sollte ein landschaftspflegerischer Ausgleich notwendig werden, sollte dieser - wie bereits in der Vergangenheit vereinbart - an dem Grundstück zwischen Restaurant 'Lobster' und dem Plangelände umgesetzt werden. *Eine Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf der genannten Fläche wurde geprüft. Die Fläche steht für das geplante Vorhaben allerdings noch nicht zur Verfügung.*

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden allgemeine Fragen zur äußeren Gestaltung des Gebäudes, zum weiteren Terminplan und zur Berücksichtigung der Umweltbelange gestellt. Die Fragen wurden umfassend beantwortet.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Landesplanung folgende Aspekte angesprochen:

Es wird bestätigt, dass gegen die geplante Aufstellung der 9. Änderung des Bauungsplans Nr. 65 „Port Olpenitz“ und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Die Zustimmung verbinde ich mit den folgenden Hinweisen:

- In der Begründung der Bauleitplanung ist im Sinne einer rechtssicheren Abwägung die besondere Funktion des geplanten Marktes für die Versorgung des Bereichs „OstseeResort Olpenitz“ und weniger für die Nahversorgung des Nahbereiches Kappeln herauszuarbeiten. *In der Begründung wurde deutlich gemacht, dass der geplante Markt überwiegend der Versorgung des OstseeResorts Olpenitz dient und weniger der Nahversorgung des Nahbereiches Kappeln.*
- Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG be-

stätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z.B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. *Die Hinweise werden an den Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung im weiteren Bauantragsverfahren weiter geleitet.*

- Zusammenfassende Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg vom 13. Januar 2017. *Die Hinweise wurden beachtet.*

Die untere Naturschutzbehörde weist auf Folgendes hin:

In der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kein weiterer Ausgleichsbedarf gesehen, da es durch die 9. Änderung zu keinen weiteren Eingriffen in das Landschaftsbild kommen würde. Zwar wird im Bereich der Aussichtsplattform die zulässige Bauhöhe für diesen kleinen Bereich reduziert, im weitaus größeren Bereich, im SO 1.1 wird sie jedoch erhöht. Da dieses am Rand des Port Olpenitz liegt, steigt die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. *Durch die Erhöhung der maximalen Bauhöhe im SO 2.1 (Anmerkung: in der Stellungnahme als SO 1.1 bezeichnet) von derzeit 18 m üNHN auf zukünftig 20 m üNHN wird das Landschaftsbild des südlichen Landschaftsraums zwar stärker belastet, im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben, das an anderen Standorten ebenfalls Bauhöhen bis zu 20 m üNHN vorsieht, führt dieses allerdings nicht zu einer maßgeblichen Änderung der ohnehin schon erheblichen Belastung des Landschaftsbildes. Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag und der Umweltbericht werden entsprechende Angaben ergänzt. An dieser Stelle ist anzumerken, dass der zusätzlichen Belastung nicht nur eine Entlastung durch die verringerte Bauhöhe der Aussichtsplattform, sondern auch die gänzliche Rücknahme einer Gebäudezeile im SO 1.1 (Teilbereich 2) entlang der Hafenterrasse entgegensteht.*

Ein Ausgleich erfolgt durch die an der Südwestseite des Bereiches neu vorgesehene Anpflanzung. Die Anpflanzung ist jedoch zwischen einem Weg und einer Parkplatzfläche vorgesehen und überwiegend sehr schmal. Eine Ausgleichsleistung als „Gehölzanpflanzung“, wie im LPF auf Seite 15 vorgesehen, kann für diesen Pflanzstreifen aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erkannt werden. Hier wäre darzulegen, welche „Leistung“ neben der Funktion „Eingrünung“ bzw. „Neugestaltung des Landschaftsbildes“ dieser Pflanzstreifen erfüllen soll. Die im Kapitel 8. aufgeführte Funktion als Bruthabitat für Gehölzbrüter ist aufgrund der überwiegend sehr geringen Breite und der beidseitigen Störungen durch den Weg und die Parkplatzfläche nicht zu erkennen. *Der landschaftsplanerische Fachbeitrag wird dahingehend ergänzt, dass die Funktion des am Südrand geplanten Gehölzstreifens deutlicher beschrieben wird. Hierzu gehören die von der uNB genannten Funktionen "Eingrünung" bzw. "Neugestaltung des Landschaftsbildes". Darüber hinaus wird trotz der teilweise geringen Breite des Gehölzes (Abstand zwischen Straße und Weg: 6-20 m) auch eine Eignung als Bruthabitat gesehen. Denn die im Vorhabengebiet vorkommenden Gehölzbrüter zählen lediglich zu den anspruchslosen Allerweltsarten, die auch in Siedlungsgebieten bzw. in durch Straßenverkehr und Freizeitaktivitäten geprägten Gebieten anzutreffen sind. Zusätzlich handelt es sich bei diesem Gehölzstreifen um den Teilabschnitt eines vernetzenden und an die freie Landschaft angebotenen Gehölzverbundes. Der LPF wird allerdings dahingehend geändert, dass die Ausgleichsleistung der 1.117 m<sup>2</sup> Gehölzanpflanzung lediglich der 9. Planänderung zuzuordnen ist und nicht mehr als Ausgleichsüberschuss anderen Vorhaben zur Verfügung gestellt wird.*

In dieser, wie auch in den vorangegangenen Änderungen, wird wiederholt auf die getroffenen Festsetzungen und vertraglichen Vereinbarungen des Ursprungsplanes verwiesen. Da diese Voraussetzungen für die gesetzeskonforme Umsetzung des Vorhabens in Hinblick auf den Artenschutz sind, bittet die UNB hierzu zeitnah entsprechende Nachweise vorzulegen. *Die Stadt Kappeln wird der uNB zeitnah Nachweise zur Umsetzung der getroffenen Festsetzungen und vertraglichen Vereinbarungen des Ursprungsplans vorlegen.*

Gegen die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Kappeln bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Sollte es wesentliche Änderungen bezüglich des Versiegelungsgrades in diesem Teilbereich gegenüber dem Entwässerungsantrag zur Einleitung des Niederschlagswassers in das Hafenbecken geben, wären diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. *Die Hinweise werden an den Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung weiter geleitet.*

Aus planerischer Sicht weise ich darauf hin, dass die Lage des Gewässerschutzstreifens zu überprüfen ist. Die 150m sind aufzuführen. *Die Lage des Gewässerschutzstreifens ist korrekt in der Planzeichnung dargestellt. Die 150m werden ergänzt.*

Der Landesbetrieb Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein weist darauf hin, dass, wenn eine Bebauung der Küstenschutzanlagen im Sinne von § 78 Abs. 1 Nr. 4 LWG vorgesehen ist, so ist dafür rechtzeitig ein Antrag auf küstenschutzrechtliche Genehmigung zu stellen. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

Das LLUR, Abteilung technischer Umweltschutz, hat gegen die Durchführung der geplanten Maßnahme aus Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich keine Bedenken. Es werden jedoch folgende Hinweise mitgeteilt: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Edeka-Markt muss die tatsächliche Situation im Rahmen einer detaillierten Prognose nachgewiesen werden. Einschränkungen insbesondere für einen Nachtbetrieb können nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin wird auf die Ausführungen des Schallgutachters zu der nächtlichen Nutzung der Stellplätze verwiesen. Auch hier können weitere Einschränkungen nicht ausgeschlossen werden. *Die Hinweise werden an den Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung weiter geleitet.*

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht.

### Alternativenprüfung

Die inzwischen vielfachen Änderungen des ursprünglichen B-Planes Nr. 65 wurden zwingend notwendig, da die ursprüngliche Planung aufgrund der Insolvenz des damaligen 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 für den neuen Vorhabenträger umsetzbar ist, soll dies in mehreren Bauabschnitten erfolgen.

Mit der 9. Planänderung soll im Wesentlichen die Ansiedelung eines Edeka-Marktes vorbereitet werden. Die Positionierung sollte im Eingangsbereich des Ferienzentrums erfolgen, damit die Verkehrsbelastung des Ferienresorts minimiert wird. Insofern gab es hierfür keine maßgeblichen Standortalternativen.

Für das geplante Vorhaben mussten die Verkaufsflächengrößen innerhalb des SO 2.1 "Ferienwohn- und Geschäftshäuser" an den aktuellen Bedarf angepasst werden. In diesem Rah-

men wurde auch ein geplantes Baufeld am Hafen reduziert und am Südrand des Plangebiets ein breiter Gehölzstreifen geplant.

Eine gezielte Reduzierung von Bodenversiegelungen war aufgrund des Bedarfs an Verkehrsflächen, Geschäftshäusern und Parkplatzflächen an diesem Standort nicht zweckmäßig. Sie würde aufgrund der geringen Gebietsgröße auch nicht dazu führen, dass hierdurch erhebliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

Auch eine maßgebliche Stärkung von Vegetations- und Tierbeständen besonderer Bedeutung ist für diesen stark frequentierten Eingangsbereich des Ferienzentrums nicht von vorrangiger Bedeutung. Allerdings wird am Südrand des Gebiets ein zusätzlicher Gehölzsaum angelegt. Dieser dient ebenso einer Minimierung der Belastung der südlich anschließenden Landschaft durch hohe bauliche Anlagen.

Insgesamt betrachtet entstehen durch die 9. Planänderung keine über den geltenden Bebauungsplan hinausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen. Auch gegenüber der aktuellen Ausprägung des Standorts werden durch die 9. Planänderung aufgrund der relativ geringen Flächengröße und der bereits starken anthropogenen Prägung des Plangebiets kaum erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgelöst. Lediglich bezüglich des Schutzgutes Mensch muss im Rahmen des späteren Ferienwohnens mit maßgeblich höheren Lärmimmissionen gerechnet werden, als es aktuell ohne den Ferienbetrieb gegeben ist. Die Lärmimmissionen werden von Verkehrs- und Gewerbelärm innerhalb und außerhalb des Planänderungsgebiets sowie vom Sporthafenlärm außerhalb des Plangebiets ausgelöst. Begrenzungen dieser Lärmimmissionen sind im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht vollständig festsetzbar. Sie werden bei Bedarf allerdings im Rahmen von Genehmigungsverfahren oder durch anderweitige Vorschriften geregelt und auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Kappeln beigefügt.

Kappeln, den .....

.....  
(Traulsen)  
Bürgermeister