

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR**

### **4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 65**

#### **DER STADT KAPPELN**

##### **„PORT OLPENITZ“**

betreffend zwei Teilbereiche im westlichen Innenhafen südlich der Straße Schleidamm und nördlich der Südmole sowie einen Teilbereich auf der Halbinsel nördlich der Südmole zwischen Innen- und Vorhafen

---

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TÖB'S (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BauGB)
- BESCHLUSS UND GENEHMIGUNG (§ 10 BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

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

## Inhaltsverzeichnis

|          | Seite  |
|----------|--|
| <b>1</b> | <b>AUSGANGSSITUATION .....1</b>  |
| 1.1      | Lage des Plangebietes.....1  |
| 1.2      | Rechtliche Bindungen .....1  |
| <b>2</b> | <b>ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG.....2</b>   |
| <b>3</b> | <b>PLANUNG .....5</b>  |
| 3.1      | Art und Maß der baulichen Nutzung.....5  |
| 3.2      | Infrastruktur.....7  |
| 3.2.1    | Boots- und Schiffsverkehr .....7   |
| 3.2.2    | Autoverkehr .....8   |
| 3.3      | Ver- und Entsorgung .....8   |
| 3.4      | Umweltbericht .....8   |
| 3.5      | Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft.....9  |
| 3.6      | Artenschutz.....9  |
| <b>4</b> | <b>FLÄCHENVERTEILUNG .....9</b>  |
| <b>5</b> | <b>HINWEISE .....10</b>  |
| <b>6</b> | <b>UMWELTBERICHT (mit gesondertem Inhaltsverzeichnis und eigener<br/>Seitennummerierung) .....12</b> |

## **B E G R Ü N D U N G**

### **zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 der Stadt Kappeln, Kreis Schleswig-Flensburg "Port Olpenitz"**

betreffend zwei Teilbereiche im westlichen Innenhafen südlich der Straße Schleidamm und nördlich der Südmole sowie einen Teilbereich auf der Halbinsel nördlich der Südmole zwischen Innen- und Vorhafen

## **1 AUSGANGSSITUATION**

Der Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Kappeln ist am 09.11.2009 wirksam geworden. Es wurden bisher drei Änderungen ins Verfahren gesetzt. Die Planbereiche der 4. Änderung sind von diesen Änderungen nicht unmittelbar betroffen.

In der Sitzung am 09.04.2014 beschloss die Stadtvertretung der Stadt Kappeln die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65.

### **1.1 Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 besteht aus 3 Teilbereichen, die wie folgt umgrenzt werden:

Teilbereich 1 (SO 2.3 = ursprünglich geplante Hotel-Insel):

Im Westen, Norden und Osten: Flurstück 276, Flur 3, Gemarkung Olpenitz

Im Süden: Flurstück 274, Flur 3, Gemarkung Olpenitz

Teilbereich 2:

Im Norden: Flurstück 276, Flur 3, Gemarkung Olpenitz (Hafenfläche)

Im Süden: Flurstück 274, Flur 3, Gemarkung Olpenitz

Im Westen: Flurstück 276, Flur 3, Gemarkung Olpenitz (Hafenfläche)

Im Osten: Flurstücke 2/2, 5/9, 276 Flur 3, Gemarkung Olpenitz

Teilbereich 3:

Im Norden: Flurstück 274, Flur 3, Gemarkung Olpenitz (Schleidamm)

Im Süden: Flurstück 276, Flur 3, Gemarkung Olpenitz (Hafenfläche)

Im Westen: Flurstück 276, Flur 3, Gemarkung Olpenitz (Hafenfläche)

Im Osten: Flurstück 276, Flur 3, Gemarkung Olpenitz (Hafenfläche)

### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinde eine so genannte 'Anpassungspflicht' an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der kommunalen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Das Plangebiet im Ortsteil Olpenitz der Stadt Kappeln liegt gem. des **Landesentwicklungsplanes** (LEP 2010) in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Weiterhin findet sich großflächig die Darstellung als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft (Schlei und Ostsee) sowie der Naturpark Schlei als nachrichtliche Darstellung.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum V - Neufassung 2002 - (Kreise Schleswig-Flensburg und Nordfriesland) stellt das Plangebiet noch als Sondergebiet Bund dar. Der Bereich des Außenhafens ist als Wasserfläche bzw. als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt.

In den Darstellungen des **Landschaftsrahmenplans** (LRP) für den Planungsraum V (2002) finden sich in der Karte 1 nördlich des Plangebietes die Darstellungen als FFH- und Vogelschutzgebiet, als Ostseeschutzgebiet und teilweise als Gebiet, dass die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet erfüllt. Der Bereich östlich des Plangebietes ist als europäisches Vogelschutzgebiet gekennzeichnet. Südlich des Plangebietes ist ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Verbundsystem) dargestellt.

Karte 2 des Landschaftsrahmenplanes stellt das Plangebiet als Sondergebiet Bund dar. Angrenzend an das Plangebiet finden sich die Darstellungen als Landschaftsschutzgebiet und als Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Im Nordwesten grenzt das Geotop 'Schlei' an das Plangebiet an. Für einen Bereich der im Südwesten an das Plangebiet grenzt, ist die Darstellung als strukturreicher Kulturlandschaftsausschnitt in der Karte 2 enthalten.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Kappeln sind die Grundstrukturen des Bebauungsplanes Nr. 65 als Darstellungen enthalten. Durch die nun vorgesehenen Planungen ergeben sich Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Um § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, betreibt die Stadt Kappeln die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Verfahren dieser F-Plan-Änderung läuft parallel zur Änderung dieses Bebauungsplanes. Inhaltlich wird der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der bisher gültige **Landschaftsplan** der Stadt Kappeln (1998) macht für den Bereich des ehemaligen Marinestützpunktes aufgrund des Status als bundeseigene Liegenschaft keine näheren Angaben. Lediglich im Bereich eines schmalen Küstenstreifens am Schleihaff und im nördlichen Gebiet der Halbinsel Olpenitz werden die Durchführung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die extensive Grünlandnutzung der Flächen angeregt. Der Bereich des Weidenfelder Strands wird als Eignungsfläche für den Biotopverbund vorgeschlagen.

Die Schlei und Teile der Ostsee sind Bestandteil des **europäischen Netzes „Natura 2000“**. Sie sind als FFH-Gebiet 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“ sowie als EU Vogelschutzgebiet 1423-491 „Schlei“ ausgewiesen worden. Der Bereich des ehemaligen Sondergebietes Bund ist aus den jeweiligen Flächendarstellungen ausgenommen.

## 2 ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes wird notwendig, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die in den insgesamt ca. 24,0 ha großen 3 Teilbereichen des Plangebietes vorgesehenen Änderungen des Gesamtkonzeptes zu schaffen.

Nach der Insolvenz des ursprünglichen Vorhabenträgers von 'Port Olpenitz' ist ein Großteil der Flächen innerhalb des Plangebietes an einen neuen Eigentümer verkauft worden. Dieser möchte nun mit der Umsetzung der ersten Bauabschnitte beginnen. Im Zuge der konkreten Projektplanung und Bauantragstellung, hat sich gezeigt, dass die vorhandenen Festsetzun-

gen des Bebauungsplanes in einigen Bereichen an das neue Planungskonzept angepasst werden müssen.

Das derzeitige Nutzungskonzept sieht für das OstseeResort Olpenitz folgende Inhalt vor:

Ferienhäuser: Die Ferienhäuser werden hinsichtlich Optik und Grundrisse mit der HELMA-Expertise realisiert. Die Ausstattung und Funktionsweise orientiert sich dabei stets an einer touristischen Nutzung und werden vor allem im südlichen Teil ein einheitliches Ferienresort darstellen. Die einzelnen Ferienhauseigentümer dürfen ihre Häuser im südlichen Teil nicht selbst nutzen. Hier kann ein Ferienhaus bzw. eine Ferienwohnung ausschließlich an touristische Gäste vermietet werden. Im nördlichen Teil ist planungsrechtlich eine Selbstnutzung erlaubt. Diese darf jedoch nicht mehr als 20% der Gesamtbettenkapazität im gesamten Geltungsbereich betragen. Über entsprechende Kaufverträge inkl. der Bezugsurkunde wird die Helma dafür sorgen, dass diese Grenze im gesamten Areal eingehalten wird. Die Bezugsurkunde ist als Anlage zum notariellen Kaufvertrag bei den jeweiligen Ferienhäusern fester Bestandteil der Rechte und Pflichten des Käufers und somit grundbuchlich abgesichert.

Ferienaparthotel: Hier wird ein Ferienaparthotel entstehen zzgl. hochwertiger Ferienhäuser die mit einem hohen Serviceniveau vom Hotelbetreiber mit vermarktet werden. Zusammen mit der kleinen exklusiven Marina und dem öffentlichen Strand zum Vorhafen hin entsteht ein sogenanntes Resort-im-Resort-Konzept, welches eine eigenständige Marke darstellt. Synergie-Effekte gibt es vor allem bei der Wellnesslandschaft die von sämtlichen Gästen im OstseeResort Olpenitz gegen eine Gebühr mitbenutzt werden kann.

Einzelhandel & Gastronomie: Vor allem an der Promenade sollen diverse gastronomische Einrichtungen nicht nur den Touristen verwöhnen, sondern auch Tagesbesucher und Segler bedienen. Neben Restaurants, Eiskaffees und Kneipen wird es auch Geschäfte für Gegenstände des täglichen Bedarfs geben. Die Anzahl dieser Einrichtungen soll jedoch im Vergleich zum ursprünglichen Konzept reduziert werden. Sie werden wie auch die Ferienhäuser verkauft, jedoch über entsprechende Textpassagen im Kaufvertrag an das Gesamtkonzept gebunden, damit auch hier der Eindruck einer einheitlichen Ferienanlage entsteht.

Yacht Center & Marina: Das Yacht Center wird zusätzlich zur Hafenmeisterei einen Bootsverleih und -verkauf, Zubehör, Reinigungsservice, Yachtversicherungsagenten, Segelmacher, etc. beinhalten. Zudem wird es eine kleine Werft geben, die jedoch das touristische Flair der Gesamtanlage nicht stören soll. Angeknüpft an das Yacht Center wird eine Marina mit ca. 300 hochwertigen Liegeplätzen entstehen. Hier liegen zudem die Charter- und Musteryachten zur Schau für die Besucher der Anlage. Dem Marinabetreiber muss unter der Dachmarke „OstseeResort Olpenitz“ der Spagat zwischen den typischen Ferienhaus- und Hotelkunden sowie dem Tagesgast oder reinen Segler bzw. Motorbootfahrer gelingen. Dies kann nur mit einem „perfekten Hafenservice“ inmitten der Gesamtanlage funktionieren, indem jegliche Zielgruppeninteressen der jeweiligen Betreibersegmente und Tagesgäste bzw. Bootsfahrer berücksichtigt werden. Demzufolge wurde die Marina aus dem Vorhafen in den sicheren Innenhafen direkt an die hoch frequentierte Promenade verlegt, damit alle Gäste stets von dem Flair einer Marina und den angrenzenden Cafés und Restaurants profitieren können.

Promenade & Parkanlagen: Die öffentliche Promenade südlich des Hafenbeckens und die Parkanlagen an beiden Enden sollen den Tagesbesucher zu Land und Wasser anlocken und den Bereich am Hafenbecken vor dem Hintergrund der zuvor erwähnten Marina beleben. Direkt an der Promenade wird es auch Liegeplätze für besondere Yachten geben die die Attraktivität der Promenade steigern wird. Die Südmole wird ebenfalls für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Um den Gästen direkt an der Promenade weitere Erholungs- und Grünflächen anbieten zu können, wurde die ehemals geplante Lagune in eine Parklandschaft umgeplant. Dies wird vor allem in den Sommermonaten den Gästen Ausweichmöglichkeiten zur Erholung ermöglichen.

Folgende Änderungen sind für das geplante Konzept 'OstseeResort Olpenitz' notwendig und sollen in 3 Teilbereichen mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 65 umgesetzt werden:

**Teilbereich 1** = Änderung im Wasserbereich (hier benannt als Sportboothafen/Marina): Ersatzloser Wegfall der im Bebauungsplan vorgesehenen Insel SO 2.3 (Hotel). In diesem Bereich soll nun der bisher im Vorhafen vorgesehene Sportboothafen realisiert werden.

**Teilbereich 2** = im östlichen Bereich (Bauabschnitt II - B) sind folgende Festsetzungen betroffen:

1. Reduzierung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) und damit einhergehende Vergrößerung der Fläche SO 1.1 (Ferienhäuser). Die hier entfernte Parkplatzfläche wird südlich der Hafepromenade vorgesehen.

2. Wegfall der im Bebauungsplan vorgesehenen Lagune (W1). Statt der neuen Wasserfläche soll der Bereich der ehemals geplanten Lagune zum Teil als Grünfläche (Park) mit Spiel- und Freizeitangeboten gestaltet und zum Teil mit Ferienhäusern bebaut werden.

Im Rahmen dieser Änderung sollen die Baufelder im Bereich SO 1.1 des Bauabschnittes 2 einen neuen Zuschnitt erhalten. Die bestehende Infrastruktur (Straßen und Versorgungsleitungen) sollen nach Möglichkeit für die neue Bebauung genutzt werden. Bei dieser Änderung erfolgt nur eine Anpassung des Zuschnittes der einzelnen Baufelder. Im Osten dieses Teilbereiches wird eine Teilfläche, die bisher mit Ferienhäusern bebaut werden sollte, ebenfalls der vorgenannten Grünfläche zugeordnet.

3. Optimierung der öffentlichen Verkehrsfläche durch den Wegfall des Sondergebietes 2.8 (Kirche) und den Erhalt der Bodenfläche im Bereich der ausgewiesenen Lagune. Ziel ist es, die Verkehrsführung etwas weiter vom geplanten Seebrückenvorplatz wegzurücken. Auch dieser Bereich wird der neuen zentralen Grünfläche zugeordnet.

4. In der bisherigen Wasserfläche soll, analog zur nordwestlichen Seite des Vorhafens, eine kleine Strandfläche aufgeschüttet werden. Durch die Anlage dieses Strandes soll die Attraktivität in diesem Planbereich erhöht und eine weitere Nutzungsmöglichkeit geschaffen werden.

5. Durch die Verlegung der Marina vom Außen- in den Innenhafen ist die im Bereich SO 2.6 geplante Hafenmeisterei mit den dazugehörigen Serviceangeboten obsolet geworden. Auch plant der Eigentümer den Abriss des vorhandenen Turms neben dem Bereich SO 2.6. Basierend auf diesen beiden Veränderungen soll der südliche Bereich des SO 2.6 sowohl eine neue Zweckbestimmung als auch ein neues Maß an baulicher Nutzung erhalten.

Im Teilbereich 2 kommt es im Wesentlichen zu einer Verschiebung von Verkehrsflächen zu Sondergebietsflächen. Die bisher geplante Lagune (ca. 2,0 ha) wird durch eine nahezu gleich große Grünfläche (ca. 1,9 ha) ersetzt. Die Größe der Verkehrsflächen reduziert sich von ca. 2,3 ha auf 1,6 ha. Dementsprechend erhöht sich die Fläche der Sondergebiete (Ferienhäuser und Hotel) von 7,6 ha auf 8,4 ha.

### **Teilbereich 3 = W3 - Wasserfläche im nordwestlichen Innenhafenbecken**

Die festgesetzte Wasserfläche für Ferienwohnen auf dem Wasser wird als Sondergebietsfläche - Ferienwohnen auf dem Wasser- festgesetzt, in der auch die zukünftigen Bootsstege und Baufelder für die schwimmenden Häuser fixiert werden.

Um zu gewährleisten, dass die Erschließung der schwimmenden Häuser gesichert ist, wird das Sondergebiet bis an die im Norden angrenzende Verkehrsfläche erweitert.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen soll die Projektentwicklung für das OstseeResort Olpenitz in der Stadt Kappeln langfristig gesichert werden. Insgesamt wird es zu einer spürbaren Verringerung der Nutzungsdichte und -intensität kommen.

Dieser Begründung ist ein Betreiber- und Nutzungskonzept des neuen Eigentümers beigelegt.

## **3 PLANUNG**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **Teilbereich 1**

##### **SO 2.9 'Sportboothafen' (§ 11 BauNVO)**

Dieser Bereich wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Sportboothafen' festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ermöglicht die Stadt die Schaffung der wasserseitigen Infrastruktur für das Bootsliegen und damit eine der wichtigsten Grundlagen für die dauerhafte Wirtschaftlichkeit und Funktionstüchtigkeit der Gesamtanlage. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an den Erfordernissen eines Sportboothafens. Zur Einhaltung der Vorgaben der Sportboothafenverordnung ist u.a. die Sicherstellung der umweltverträglichen Bootsbetankung ebenso notwendig, wie die Entsorgung der Boote in den Segmenten Müll, Fäkalien und Bilgenwasser. Zur Steuerung des gesamten Bootsverkehrs im Hafenbereich wird hierbei auch die maximale Anzahl der Bootsliegeplätze auf 350 festgelegt. Verbindliche Regelungen hierzu waren im Bebauungsplan bisher nicht enthalten.

#### **Teilbereich 2**

##### **SO 1.1 'Ferienhausgebiet' (§ 10 (4) BauNVO)**

Im Rahmen dieser Änderung sollen die Baufelder im Bereich des SO 1.1 (Ferienhausgebiete) des Teilbereiches 2 einen neuen Zuschnitt erhalten. Die bestehende Infrastruktur (Straßen und Versorgungsleitungen) soll nach Möglichkeit für die neue Bebauung genutzt werden. Bei dieser Änderung erfolgt insofern nur eine Anpassung des Zuschnittes der einzelnen Baufelder. Die Summe der Flächen der einzelnen Baufelder liegt ca. 8.000 m<sup>2</sup> über dem alten Wert, wobei dies überwiegend zu Lasten der Verkehrsflächen geht. Die in diesem Be-

reich vorgesehene Ferienhausbebauung soll insgesamt etwas zurückhaltender entwickelt werden, als in dem Ursprungskonzept. Insofern wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in den Ferienhausgebieten dieses Teilbereiches von 3 auf 2 und daraus folgend auch die maximale Gebäudehöhe von 17m üNN auf 14 m üNN reduziert. Lediglich im Südwesten des Teilbereiches im Übergang zur Hauptachse bleibt das dreigeschossige Bauvolumen erhalten. Die sonstigen Kennzahlen zu Art und Maß der baulichen Nutzung für die Baufelder im SO 1.1 bleiben unverändert.

#### **SO 1.1.1 'Ferienhausgebiet' (§ 10 (4) BauNVO)**

Im Nordwesten des Ferienhausgebietes ist in der bisherigen Wasserfläche eine Steganlage vorgesehen, für die in der Planzeichnung das Sondergebiet erweitert und eine überbaubare Fläche festgesetzt wird.

#### **SO 2.2 'Hotel' (§ 11 BauNVO)**

Im Nordosten des Teilbereiches 2 wird der bisher als SO 2.6 'Seebrückenrestaurant/Hafenmeisterei' beschriebene Bereich entsprechend der nun vorgesehenen Nutzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Hotel' (SO 2.2) festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung werden die Kennwerte des unmittelbar südlich angrenzenden Bereichs SO 2.2 übernommen. Durch die Verlegung der östlichen Verkehrsfläche um ca. 13 m landeinwärts erfolgt in diesem Gebiet eine Anpassung der Baugrenzen an die neue Lage der Erschließungsflächen. Hierbei werden die Baugrenzen im Osten und Westen fast bis an die Verkehrsanlagen herangelegt, um eine optimale Ausnutzung des Baufeldes zu erreichen und eine Bebauung bis an die Promenade zu ermöglichen.

Die Art der Nutzung im ehemaligen Hafenmeisterbereich orientiert sich nun ebenfalls an dem SO 'Hotel'.

#### **SO 2.2.1 'Hotel' (§ 11 BauNVO)**

Nördlich des Hotelbereiches Teilbereiches ist eine kleine Steganlage mit einigen Boots Liegeplätzen vorgesehen, für die im bisherigen Wasserbereich eine Sondergebietsfläche mit einer überbaubaren Fläche festgesetzt wird.

Ergänzt wird die Planung durch eine Steganlage im Osten, für die ebenfalls eine Sondergebietsfläche mit einer überbaubaren Fläche festgesetzt wird.

Diese beiden Bereiche ergänzen das Angebot der Hotels und unterstreichen zusätzlich den Wasserbezug des Vorhabens.

#### **Grünfläche 'Parkanlage/Freizeit' (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Im Süden des Teilbereiches 2 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage/Freizeit' festgesetzt. Diese Grünfläche soll mit Spiel- und Freizeitangeboten (z.B. Minigolfbahnen, Boule- und Beachvolleyballanlagen oder Bolzplätzen und Parkelementen (z.B. Pavillions) gestaltet werden und eine zusätzliche Aufenthaltsqualität im Übergang zwischen den Ferienhäusern und dem Hotelbereich bieten. Die Flächen dieses Grünbereiches waren im Bebauungsplan bisher als neu herzustellende Wasserfläche und Sondergebiet Kirche/Kultur (im Südosten), als Parkplatzfläche (im Osten) und als Ferienhausgebiet (im Westen) festgesetzt.

### **Grünfläche 'Badeplatz/Freibad' (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

In der bisherigen Wasserfläche im Osten dieses Teilbereiches soll, analog zur nordwestlichen Seite des Vorhafens, eine kleine Strandfläche aufgeschüttet werden. Durch die Anlage dieses Strandes soll die Attraktivität in diesem Planbereich erhöht und eine weitere Nutzungsmöglichkeit geschaffen werden. Entsprechend dieser Zielsetzung erfolgt eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Badeplatz/Freibad'. Als bauliche Anlage wird eine Strandbar zugelassen, um einen zusätzlichen touristischen Anziehungspunkt zu schaffen.

### **Teilbereich 3**

#### **SO 1.4 'Ferienwohnen auf dem Wasser' (§ 10 (4) BauNVO)**

Dieser Bereich wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient gem. § 10 Abs. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Ferienwohnen auf dem Wasser' festgesetzt. Hiermit werden die Voraussetzungen zur Errichtung von besonders gewässerbezogenen Nutzungseinheiten im Hauptnutzungssegment Ferienwohnen geschaffen. Über die textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungen und das Maß der Bebauung definiert. Diese entsprechen den bisherigen Festsetzungen bzgl. der Wasserfläche W3 mit einer Ergänzung im Hinblick an die Zulässigkeit von Steganlagen. Neben der max. zulässigen Hausgröße (75 m<sup>2</sup>) wird nun durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 auch die bauliche Gesamtverdichtung in diesem Sondergebiet definiert. Der Wert von 0,4 orientiert sich dabei an den Festsetzungen der umliegenden landseitigen Ferienhausgebiete. Hierbei geht die Planung davon aus, dass die Steganlagen als Erschließungs- bzw. Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen sind, diese jedoch nach § 19 Abs. 4 BauNVO im Rahmen der zulässigen Überschreitung der GRZ von 50 % Anrechnung finden. Insofern ergibt sich eine maximale Grundflächenzahl von 0,6. Bezugsgröße für die Berechnung der GRZ ist die Fläche des Sondergebietes SO 1.4.

Für jedes schwimmende Ferienhaus wird ein Stellplatz auf der Südseite der Straße 'Schleiddamm' innerhalb des Sondergebietes hergestellt.

## **3.2 Infrastruktur**

### **3.2.1 Boots- und Schiffsverkehr**

Durch die Reduzierung der Bootsliegeplätze innerhalb des Gesamtvorhabens wird es auch zu einer Verringerung des Bootsverkehrs insgesamt kommen.

Im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes wird die bisher im Vorhafen angesiedelte Marina in den Innenhafen verlagert. Hierbei erfolgt erstmals auch eine verbindliche Festlegung der Anzahl der Bootsliegeplätze. Diese wird in Abstimmung mit dem Investor auf 350 festgeschrieben. Diese Größe erscheint für einen wirtschaftlichen Betrieb des Sportboothafens ausreichend und auch für das Gesamtvorhaben angemessen.

Ergänzend ist nördlich des Hotels ein kleines Liegeplatzareal vorgesehen, in dem ca. 25 Bootsliegeplätze entstehen können.

Weiterhin ist es nicht mehr Ziel des neuen Investors, dass jedes Ferienhaus über einen eigenen Bootsliegeplatz verfügt.

Von den ursprünglich projektierten ca. 2.500 Bootsliegeplätzen werden perspektivisch ca. 700 Liegeplätze realisiert.

### **3.2.2 Autoverkehr**

An der überörtlichen Verkehrsanbindung des Gesamtvorhabens 'OstseeResort Olpenitz' werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderungen entstehen. Die geschlossene Rahmenvereinbarung vom 19./21.05.2008 zwischen dem Land Schleswig-Holstein und der Stadt Kappeln über die Anbindung des Feriengebietes 'Port Olpenitz' an das überörtliche Straßennetz ist weiter zu berücksichtigen.

An der verkehrlichen Erschließung innerhalb des Vorhabengebietes werden einige Veränderungen vorgenommen. Ziel dieser Veränderungen ist die sinnvolle Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen und eine Entflechtung der Verkehre.

Die Haupteerschließungsachse im Süden des Teilbereiches 2 wird in ihrer Lage leicht nach Süden verschoben und mündet am östlichen Ende in eine Platzfläche, die den Blick auf die Ostsee öffnet. In diese Platzfläche wird ein Wendehammer integriert. Nördlich und südlich dieser Hauptachse sind (südlich der Grünfläche) ca. 80 Parkplätze für Besucher vorgesehen. Diese ersetzen einen Teil der bisher weiter nördlich festgesetzten Parkplätze. Zusätzliche Parkplätze werden im Rahmen der Neukonzeption der Flächen südlich der Haupteerschließungsachse berücksichtigt.

Das verkehrliche Erschließungssystem innerhalb des Ferienhausgebietes wird an die bestehenden Straßen angepasst. Es erfolgt im Südwesten eine Anbindung an die südliche Hauptachse. Hierdurch wird der Zielverkehr (Gäste des Ferienhausgebietes) frühzeitig von dem sonstigen Verkehr getrennt. Die Verkehrsfläche auf der Westseite des Hotels dient hauptsächlich der Hotelerschließung.

Durch den Wegfall der Hotelinsel (SO 2.3), die Reduzierung der Bootsliegendeplätze und die Verringerung der Anzahl der Ferienhäuser sinkt auch der Bedarf an Pkw-Stellplätzen. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 ist bzgl. der Ursprungsplanung ein Stellplatzüberschuss von ca. 260 Stellplätzen dargestellt. Durch den weiter sinkenden Bedarf an Stellplätzen ergeben sich diesbezüglich durch diese Änderung des Bebauungsplanes keine Probleme.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Die vorliegenden Konzepte zur Ver- und Entsorgung der Gesamtanlage werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert. Die entsprechenden Abstimmungen sind weiterhin zu berücksichtigen. Sollten sich im Rahmen der Gesamtplanung Änderungen z.B. durch eine wesentlichen Verringerung der Gesamtgästezahl ergeben, so sind diese möglichst frühzeitig und eng mit den zuständigen Trägern der Ver- und Entsorgung abzustimmen.

### **3.4 Umweltbericht**

Zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Kappeln wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In ihr sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet worden (siehe hierzu Umweltbericht des Büros Bendfeldt, Herrmann, Franke aus Kiel vom 10.06.2014).

Durch die 4. Änderung des B-Planes sind keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter Pflanzen und Tiere und keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter zu erwarten.

Die allgemeinen Festsetzungen und Hinweise des geltenden B-Plans Nr. 65 gelten gemäß Text Teil B der 4. 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.

### **3.5 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

Im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Kappeln wurden die Belange des Umweltschutzes durch eine vertiefende Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft ergänzt.

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergibt sich gegenüber dem geltenden B-Plan eine Verringerung der Neuversiegelungsfläche um 2,51 ha. Damit steht durch die 4. Änderung des B-Planes eine bereits abgeleistete Ersatzfläche von 0,75 ha für andere Vorhaben zur Verfügung.

### **3.6 Artenschutz**

Durch die geplante 4. Änderung des B-Planes (drei Teilbereiche) erfolgen keine maßgeblichen Änderungen der planbedingten und teilweise bereits umgesetzten Beeinträchtigungen von Pflanzenbeständen und faunistischen Lebensräumen. Lediglich die Versiegelungsfläche wird insgesamt geringer, was sich positiv auch auf die Fauna auswirkt.

Die bereits bei der Aufstellung des geltenden B-Planes (2009) abgehandelte artenschutzrechtliche Prüfung bleibt unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen, der Kompensationsmaßnahmen sowie weiterer artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen unberührt, da zudem alle textlichen Festsetzungen, insbesondere auch die naturschutzrechtlichen Festsetzungen, des B-Planes Nr. 65 gemäß Text-Teil B der 4. Änderung in vollem Umfang weiter gelten.

## **4 FLÄCHENVERTEILUNG**

Die 3 Teilbereiche dieser Änderung des Bebauungsplanes umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 24,06 ha mit folgender Unterteilung:

|   |             |
|---|-------------|
| Sondergebiet Ferienhäuser (SO 1.1)                | ca. 6,06 ha |
| Sondergebiet Ferienwohnen auf dem Wasser (SO 1.4) | ca. 3,47 ha |
| Sondergebiet Hotel (SO 2.2)                       | ca. 2,86 ha |
| Sondergebiet Sportboothafen (SO 2.9)              | ca. 8,16 ha |
| Verkehrsflächen                                   | ca. 1,47 ha |
| Verkehrsflächen / Parkplatz                       | ca. 0,12 ha |
| Grünfläche Badeplatz/Freibad                      | ca. 0,23 ha |
| Grünfläche Parkanlage/Freizeit                    | ca. 1,64 ha |
| Wasserfläche Sportboothafen                       | ca. 0,05 ha |

## 5 HINWEISE

Die Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck sowie des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein zum Bebauungsplan 65 sowie zur 1., 2. und 3. Änderung dieses Bebauungsplanes gelten vollumfänglich weiter und sind zu beachten.

Die sonstigen Hinweise, Abstimmungen und Festlegungen zu den Themenbereichen

- Immissionsschutz,
- Denkmalschutz,
- Altlasten und
- Artenschutz

gelten ebenfalls uneingeschränkt weiter.

Die vorgenannten Hinweise werden wie folgt ergänzt:

### Immissionsschutz

Bereits in der Begründung zum Ursprungsplan sind im Abschnitt 7.1.4 Hinweise bzgl. möglicher Geräuschimmissionen durch den Betrieb von Sportanlagen (hierzu zählen auch Sportboothäfen) enthalten. Abgeschätzt wurde die schallbezogene Verträglichkeit der Ferienwohn- und Hotelnutzungen mit den benachbarten Segelbootsliegeplätzen in Hinsicht auf yachthafentypische Geräusche durch wind- und welleninduziertes Anschlagen von Takelagen (Fallen) an Bootsmasten. Diese stellen oftmals bereits ab mäßigen Windstärken metallisch klingende Schlaggeräusche in permanenter Abfolge dar.

Wenngleich für den besonderen touristischen Konzeptansatz eines wasserbezogenen Ferienaufenthalts eine grundsätzlich positive Einstellung der Gäste zu maritimen Geräuschen angenommen werden kann, darf doch das Maß der - auch nächtlichen Geräuschimmissionen - eine Ferienerholung nicht unmöglich machen. Daher soll zumindest die Einhaltung mischgebietszulässiger Immissionswerte (in Anlehnung an eingeführte Immissionsschutzanforderungen) betrachtet werden.

Ein schalltechnisches Mustergutachten für die Marina Wendtorf (Ing.-Büro Busch, Molfsee, Projekt-Nr. 204211ghb01) vom 25.07.2011 wurde von der Auftrag gebenden Gemeinde Wendtorf veröffentlicht und steht somit allgemein zur Verfügung. Der darin enthaltene Untersuchungsteil zu windinduzierten Strömungsgeräuschen von Takelagen wurde mit fachlicher Begleitung des LLUR in Flintbek erarbeitet. Eine Hafenordnung mit Vorschrift zur Lärmvermeidung war im Referenzfall gegeben.

Bewertungsmaßstab ist darin die 'Sportanlagenlärmschutzverordnung' (18.BImSchV), womit die Segelbootliegeplätze in Analogie zu Sportplätzen mit Nachtnutzung betrachtet werden. Einganggröße für die Emissionspegelaufstellung sind Schallmeßergebnisse vom Gemeindefhafen in Laboe zu einer Windgeschwindigkeit von 9 m s<sup>-1</sup>, die im Beurteilungszeitraum 'ungünstigste Nachtstunde' in der Sommersaison nur selten überschritten wird. Hieraus wurde ein Flächenemissionsansatz für die Bootsliegeplatzareale abgeleitet.

Bei der engen Nachbarschaft von Schallquellen und schwimmenden Ferienhäusern in Verbindung mit dem Beurteilungsmaßstab der Sportanlagenlärmschutzverordnung ist die Einhaltung von Nacht-Richtwerten an Immissionspunkten außen vor den schwimmenden

Wohneinheiten i.d.R. unmöglich, wenn keine per B-Plan-Festsetzung zu regelnde vollständige Unterbindung der Geräuschenstehung erreichbar ist.

Die im Referenzfall erarbeitete Lösung fußt auf einer Interpretation zum Nachbarschaftsbegriff in den Weisungen und Hinweisen der Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsvorschriften zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998), wonach Ferienhausmieter sich nicht regelmäßig im Einwirkungsbereich dieser Schallquelle aufhalten und auch keine selbstnutzenden Eigentümer der schwimmenden Immobilien sind, womit sie nicht zur 'Nachbarschaft der Anlage' zählen. Die auf den Nachbarschaftsbegriff aufbauenden Immissionsschutzbestimmungen gelten damit nicht regelwerksverbindlich. Es könne daher eine Lösung zur lärmbezogenen Verträglichkeit außerhalb der üblichen Regelwerksverfahren gewählt werden.

Als Lösung wurde daher passiver Schallschutz an den schwimmenden Ferienhäusern befürwortet. Diese Weise des Lärmschutzes ist sonst für Verkehrslärmimmissionen kodifiziert eingeführt. Die Sportlärm-Beurteilungspegel werden analog zu Verkehrslärmimmissionspegel in Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 übersetzt, woraus sich Mindestanforderungen an Bauschalldämmmaße ergeben. Dieser Lösungsweg war bereits im Rechtsstreitfall zum Bootshafen 'Baltic Bay', Laboe, bestätigt worden.

Im Musterfall Wendtorf resultierten die Lärmpegelbereiche IV bzw. V an den Außenfassaden der schwimmenden Ferienhäuser. Die Anforderung konnte aber auf den Lärmpegelbereich III mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von 35 dB zurück genommen werden, wenn zwischen den Hausbooten keine Segelboote liegen.

Nach Sichtung der Unterlagen erscheint die schalltechnische Situation in Wendtorf in ausreichender Näherung auf Olpenitz übertragbar. Die Art der Schallquelle ist in Olpenitz grundsätzlich gleich, dies incl. der zu erwartenden Segelbootsklassen und der Windgeschwindigkeiten an der Ostseeküste während der Segelsaison.

Ein wesentlicher Unterschied besteht im Mindestabstand zwischen den 'Schallquellenflächen' und den exponiertesten Ferienhausliegeplätzen. In Wendtorf wurde der Abstand zwischen den Bootsliegeplätzen und der 60 dB(A) Isophone (Grenze zwischen Lärmpegelbereich III und II) mit ca. 40 m ermittelt. Der Abstand zur 55 dB(A) Isophone (Grenze zwischen Lärmpegelbereich II und I) lag bei ca. 80 m. In Olpenitz beträgt der Abstand zwischen den Liegeplätzen im geplanten Sportboothafen im Süden und den schwimmenden Ferienhäusern im Norden mind. 120 m. Insofern kann mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass im Bereich der schwimmenden Ferienhäuser keine unzulässige Lärmbelastungen durch die geplante Marina zu erwarten sind.

#### Küstenschutz:

Der im Teilbereich 2 geplante Strandbereich liegt im Bereich des Schutzstreifens (10 m-Schutzstreifen) des dort befindlichen Regionaldeiches 'Weidefeld und unterliegt damit den Vorschriften des Landeswassergesetzes (LWG) des Landes Schleswig-Holstein.

Die Steinschüttung am Deichfuß muss erhalten bleiben, um die Sicherung des Deichfußes zu gewährleisten. Eine Entfernung der Schüttsteine ist nicht zulässig. Eine Überspülung dieses Bereiches mit Sand ist möglich, bedarf jedoch einer küstenschutzrechtlichen Genehmi-

gung gem. § 70 des Landeswassergesetzes. Diese ist rechtzeitig bei der unteren Küstenschutzbehörde zu beantragen.

Denkmalschutz:

Im Nahbereich sind archäologische Funde bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **6           UMWELTBERICHT (mit gesondertem Inhaltsverzeichnis und eigener Seitennummerierung)**

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Kappeln, \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Traulsen  
Bürgermeister