Zusammenfassende Erklärung zur 7. 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 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 umfasst einen Bereich im Südosten des in Entwicklung befindlichen Ferienzentrums "Port Olpenitz". Das Gebiet wird bereits für eine bauliche Entwicklung vorbereitet. Der Gebäudebestand ist fast vollständig 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), des Schutzguts Landschaft (verdichtete Bebauung mit Fernwirkung) und des Schutzguts Mensch (ggf. 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 Tie-

re (geringere Wiederherstellung von Gehölzanpflanzungen vor Ort) und das Schutzgut Mensch (ggf. Lärm) zu erwarten. Die möglichen erheblichen Auswirkungen durch Lärm können im Rahmen nachfolgender Regelungen voraussichtlich auf ein unerhebliches Maß begrenzt werden.

Vermeidungsmaßnahmen: Ein randlicher Gehölzstreifen wird erstmals als zu erhalten festgesetzt. Es werden Grünflächen und naturnahe Grünflächen mit Gehölzanpflanzungen und Wasserflächen entwickelt. Im SO 1.1 werden die maximalen Gebäudehöhen und die Baudichte verringert.

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen: Im Plangebiet werden an mehreren Standorten Gehölzflächen neu angelegt bzw. erstmals zur Erhaltung vorgesehen. Weiterer Ausgleich erfolgt durch die Herstellung von Gehölzanpflanzungen auf einer Ökokontofläche.

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 7. 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 werden zum Ausgleich von unvermeidbaren eingriffsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens ein vorhandener Gehölzbestand erstmals gesichert und neue Gehölzanpflanzungen angelegt. Weitere Gehölzflächen werden auf einer Ökokontofläche entwickelt. Es verbleibt aufgrund der Einstellung eines Ausgleichsüberschusses aus der 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 ein geringfügiger 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 vorhanden Festsetzungen und begleitenden vertraglichen Vereinbarungen ist davon auszugehen, dass planbedingt Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht erreicht werden.
Eine ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 (BHF 2016) dokumentiert, dass die Analysen aus dem Jahr 2009 auch vor dem Hintergrund der aktuellen Datenlage für die Wirkfaktoren der 7. Planänderung weiterhin anwendbar sind.

Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die Vorgaben des B-Plans Nr. 65 zur Herstellung eines begrünten Multifunktionshügels, der Flusslandschaft und für Gehölzanpflanzungen auf dem Deich weiterhin bestehen bleiben. Aufgrund anderweitiger Vorschriften und neuer Planungen im Bereich der 5. Planänderung sowie des teilweise sehr hohen technischen Aufwands zur Herstellung des Multifunktionshügels und der Flusslandschaft ist eine Umsetzung allerdings nicht wahrscheinlich, so dass Teile des Planänderungsgebiets baulich nicht als Ferienzentrum entwickelt werden könnten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des geplanten Vorhabens ist es, das vormalige Nutzungskonzept umzustrukturieren und aufzuwerten. Die damit verbundenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen 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.

Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB bezüglich des erforderlichen Umfanges 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 wurden Hinweise hinsichtlich der zukünftigen Nutzung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Strandabschnitte (Weidefeller Strand), v.a. im Hinblick auf die Situation der DLRG gegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Landesplanung folgende Aspekte angesprochen:
Ich gehe nach wie vor davon aus, dass die relevanten Maßgaben des raumordnerischen Abstimmungsverfahrens (siehe abschließende raumordnerische Beurteilung vom 16.04.2008) weiterhin beachtet werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die sowohl öffentlich-rechtliche als auch privatrechtliche Sicherung der gewerblich-touristischen Nutzung. *Die relevanten Maßgaben des raumordnerischen Abstimmungsverfahrens werden weiterhin beachtet.*
Außerdem weise ich erneut auf die anlässlich des Verfahrens zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Kappeln mit landesplanerischer Stellungnahme vom 25.07.2014 (siehe dort Seite 3) aufgezeigten Aspekte hin; die Unterlagen für das aktuelle Planverfahren sollten ggf. um diesbezügliche Darlegungen angereichert werden. *Die Begründung wird unter Punkt 2 wie folgt ergänzt:*
Für den Betrieb des Ferienparkes konnte die Helma Ferienimmobilien GmbH mit der Firma Novasol einen großen, international tätigen Betreiber von Ferienparks gewinnen.
Die Ausstattung und Funktionsweise der Ferienhäuser orientieren sich dabei stets an einer touristischen Nutzung und werden ein einheitliches Ferienresort darstellen. Die einzelnen Ferienhauseigentümer dürfen ihre Häuser hier nicht selbst nutzen. Die Ferienhäuser können ausschließlich an touristische Gäste vermietet werden. Im nördlichen Teil des B-Planes Nr. 65 ist planungsrechtlich auch eine Selbstnutzung erlaubt. Diese darf jedoch nicht mehr als 20% der Gesamtbettenkapazität im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes betragen. Über entsprechende Kaufverträge inkl. der Bezugsurkunde wird die Helma Ferienimmobilien GmbH dafür sorgen, dass diese Grenze im gesamten Areal eingehalten wird. Die Bezugsurkunde ist als Anlage zum notariellen Kaufvertrag bei den jeweiligen Ferienhäusern

fester Bestandsteil der Rechte und Pflichten des Käufers und somit grundbuchlich abgesichert.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg kann zu der 7. Änderung des B-Planes 65 der Stadt Kappeln für das Gebiet Olpenitz keine Stellungnahme abgegeben werden, bevor nicht die FFH-Prüfung und das Artenschutzgutachten erneuert werden. Die ursprünglichen Gutachten sind aus den Jahren 2006-2009, somit älter als 5 Jahre und können nicht für eine Beurteilung herangezogen werden. *Bezüglich der Aktualisierung der Artenschutzprüfung sowie der Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen der FFH- und Vogelschutzgebiete wird eine Überprüfung der Plausibilität der Daten und Wirkungsprognosen vorgenommen. Dazu werden aktuelle Bestandsdaten der Fachbehörden und Verbände ausgewertet, soweit diese für den betreffenden Bereich vorliegen. Zusätzliche örtliche Erfassungen werden nicht vorgenommen. Es wird dabei abgeglichen und in einer zusammenfassenden Studie dargestellt, ob sich aufgrund der aktualisierten Datenlage als auch dem veränderten Vorhaben andere oder weitergehende Wirkungen auf die Belange des Artenschutzes oder die Schutzziele der Gebiete ergeben. Nach dem derzeitigen Stand der Datenabfrage ist davon auszugehen, dass solche weitergehenden Wirkung aufgrund der 7. Änderung des Bebauungsplans nicht zu besorgen sind.*
Für weitere Änderungsverfahren, insbesondere auch für solche die direkt den Küsten- und Strandbereich betreffen, werden aufgrund der oben genannten Datenabfragen vollständig überarbeitete Artenschutz- und Verträglichkeitsprüfungen vorgelegt, welche auch die kumulativen Wirkungen der bisherigen Planung und der vorausgehenden Planänderungen mit einstellen werden.
Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass das noch zu erstellende Entwässerungskonzept zur Ab- und Einleitung des Oberflächenwassers spätestens mit der Erschließungsplanung der unteren Wasserbehörde vorzulegen ist. *Der Hinweis wird an den Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung weiter geleitet.*

Der Landesbetrieb Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz bittet um Streichung einer Formulierung in Abschnitt 3.7: "Der Regionaldeich wurde in der Vergangenheit nicht als Deich unterhalten. Es laufen derzeit Gespräche, die möglicherweise auf eine Entwidmung des Deiches hinaus laufen. Über die Entwidmung entscheidet das Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume als oberste Küstenschutzbehörde." *Der Absatz wird aus der Begründung gestrichen.*

Das LLUR, Abteilung technischer Umweltschutz, weist auf die Ausführungen des Schallgutachtens zur Thematik 'Sportlärm' hin. Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass es bei der Ansiedlung von gewerblichen Anlagen (Beurteilungsgrundlage TA Lärm) zu wesentlichen Einschränkungen kommen kann. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

Das LLUR, untere Forstbehörde, geht in Bezug auf die vorgesehene naturschutzrechtliche Ausgleich-/Ersatzmaßnahme 'Gehölzpflanzung 0,5346ha' im Ökokonto Essing davon aus, dass es sich nicht um eine Anpflanzung im Sinne einer genehmigungspflichtigen Erstaufforstung handelt. *Nach Rücksprache mit der unteren Forstbehörde handelt es sich bei der vorgesehenen Anpflanzung nicht um eine genehmigungspflichtige Erstaufforstung.*

Der NABU Schleswig-Holstein gibt Hinweise zum allgemeinen Status der Planung. Weiterhin werden die Inhalte einer Vereinbarung zwischen der Stadt Kappeln, der Helma Ferienimmobilien GmbH und den Naturschutzverbänden erläutert. Zu der Umsetzung dieser Vereinbarung merkt der NABU folgendes an: Zu den meisten Punkten ist der NABU bereits im konstruktiven Gespräch mit der Helma. Abweichungen gibt es bei den Dachflächen der Ferien-

häuser, die aufgrund der geplanten Dachneigung nicht begrünt werden. Die nicht durchgeführte Begrünung soll jedoch durch andere naturschutzrelevante Maßnahmen (Nistmöglichkeiten für Brutvögel) ausgeglichen werden. *Anstatt der in der Vereinbarung vorgesehenen Dachbegrünung wird eine andere naturschutzfachliche Maßnahme durchgeführt. Hierfür wird von der Helma Ferienimmobilien GmbH ein Ponton als Niststandort für Seeschwalben zur Verfügung gestellt. Der Standort wird mit dem NABU abgestimmt.*
Der landschaftspflegerische Ausgleich auf der angrenzenden Fläche Richtung 'Lobster' findet sich in den Planungsunterlagen nicht wieder. Nach unserer Information ist lediglich ein weiterer Abstimmungsbedarf notwendig, um diese Fläche als Ausgleichsfläche festzuschreiben, die dann als Lebensraum für Amphibien und andere relevante Tier- und Pflanzenarten gestellt wird. Da dieser Tage in der Verwaltung niemand zu dem Thema Auskunft geben konnte, hoffen wir, dass sich diese Problematik alsbald klärt und die Fläche - wie vereinbart - als Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit den Planungen im Ostseeresort Olpenitz festgeschrieben wird. *Im Rahmen der 7. Änderung des B-Planes Nr. 65 wird keine zusätzliche externe Ausgleichsfläche benötigt. Lediglich für die entfallenden Gehölzpflanzungen auf dem ehem. Multifunktionshügel wird eine externe Fläche benötigt. Eine Gehölzanpflanzung von ca. 0,53 ha ist jedoch auf der genannten Fläche in Richtung "Lobster" aus naturschutzfachlicher Sicht als ökologische Aufwertung nicht sinnvoll. Daher wurde sie auch nicht in das Planverfahren zur 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 eingestellt. Umsetzungsdefizite bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung oder dem besonderen Artenschutzrecht ergeben sich hierdurch nicht. Die Umsetzbarkeit wird zu einem späteren Zeitpunkt erneut geprüft.*
Der NABU stimmt der Planung unter dem Vorbehalt zu, dass die o.g. noch offenen Punkte umgesetzt werden bzw. die Ausgleichsfläche am 'Lobster' eingearbeitet wird. *Der noch offene Punkt bezüglich der Aufwertung einer Fläche in Richtung des Restaurants "Lobster" konnte aus o.g. Gründen im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht umgesetzt werden. Die Umsetzbarkeit dieses Vorhabens soll allerdings im Rahmen zukünftig anstehender Änderungsverfahren zum B-Plan Nr. 65 erneut geprüft werden.*

Der BUND gibt folgende Anregungen: Generell wird festgehalten, dass die negativen Umweltauswirkungen des Vorhabens selbst unter Berücksichtigung auch zu erwartender positiver Aspekte des gewerblichen Ferienwohnungs- und Ferienhausgebiets (mit weiteren Geschäftsbauten, Parkgebieten, naturnah zu gestaltenden Wasserlandschaften und den vorgesehenen Verkehrsflächen) als erheblich anzusehen sind. Wichtig ist auch, dass durch die geplanten saisonverlängernden Einrichtungen, ein fast ganzjähriger Betrieb zu erwarten ist.
Was dies im Einzelnen bedeutet, wurde m.E. im vorgelegten Umweltbericht [S. 8 - 26, Gliederungspunkte 4., 4.1. (exkl. Tab. 1) und 4.2.] einerseits einigermaßen zutreffend beschrieben, andererseits aber wird einigen Aussagen unter 4.5 „Anderweitige Planungsmöglichkeiten" wie folgt ausdrücklich widersprochen:
1. Eine maßgebliche Reduzierung der Bodenversiegelung erscheint durch die Nutzung entsprechender Methoden, Materialien und Unternehmen sehr wohl möglich. *Die Annahme, dass die potenziellen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (hier: Bodenversiegelung) durch geeignete Festsetzungen maßgeblich, d.h. auf ein unerhebliches Maß, reduziert werden kann, wird nicht geteilt, da die vorhabenbedingte Flächeninanspruchnahme insgesamt sehr hoch ist. Die genannten Vorschläge (Methoden, Materialien, Unternehmen) könnten zwar in einigen Bereichen (Wege, Plätze) die Durchlässigkeit von Oberflächenbefestigungen erhöhen. Es ist allerdings nicht anzunehmen, dass damit bezüglich des Schutzguts Boden eine insgesamt als "unerheblich" zu bewertende Situation entstehen würde. Zudem handelt es sich hierbei überwiegend um Maßnahmen, die nicht im Rahmen der Bauleitplanung, sondern erst im Rahmen der Bauausführung regelbar sind.*

2. In Bezug auf eine Altlastensanierung besteht durchaus Handlungsbedarf. Sie sollte also relativ bald eingeleitet werden. *Im Zusammenhang mit dem Abriss von Gebäuden und Baufeldvorbereitungen wurde der Handlungsbedarf bereits in weiten Bereichen abgearbeitet. Dieses ist auch für die anstehenden Restarbeiten in enger Zusammenarbeit mit Gutachtern und der Bodenschutzbehörde vorgesehen.*

Ebenso verbindlich fordern wir die Ergänzung folgender Maßnahmen:
1. Intensive Begrünung der Fassaden und Dächer der Gebäude im Plangebiet. *Der Forderung wird nicht gefolgt. Fassadenbegrünungen sind im Planänderungsbereich nicht vorgesehen. Stattdessen wird die innere Durchgrünung der Ferienhausgebiete durch eine Reduzierung der GRZ von 0,4 auf 0,3 erhöht. Die Qualität der Begrünung wird durch die Festsetzung naturnah zu entwickelnder Bereiche (gewässerbegleitende Grünflächen) verbessert.*

2. Wegen der drohenden nachteiligen Folgewirkungen auf den zukünftigen Bestand an gehölzbrütenden Vogelarten, ist der planerische Verlust von mehreren Tausend qm geplanter Gehölzanpflanzung im Plangebiet selbst zu bewirken. *Die Forderung wurde bereits teilweise berücksichtigt. Etwa die Hälfte des Ausgleichsbedarfs für entfallende Gehölze wird im Planänderungsgebiet selbst abgedeckt. Hierbei ist anzumerken, dass gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan auch erstmals Teile des vorhandenen Gehölzbestandes erhalten bleiben, was einen ununterbrochenen Fortbestand von Lebensstätten gewährleistet. Aufgrund des Flächenbedarfs für bauliche Anlagen, Grünflächen mit Möglichkeiten für diverse Freizeitnutzungen und zur Bereitstellung besonnter Ferienhausgrundstücke sind weitere Gehölzanpflanzungen innerhalb des Plangebiets nicht umsetzbar. Umsetzungsdefizite bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung oder dem besonderen Artenschutzrecht ergeben sich hierdurch nicht.*

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

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung wurden seitens des Kreises Schleswig-Flensburg folgende Aspekte angesprochen:
In der Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet wird mehrfach ausgeführt, dass es mit der Durchführung der 7.Änderung zu keinen negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele kommt, obwohl der Ursprungsplan genau diese negativen Auswirkungen benennt. Richtigerweise müsste es heißen, dass es durch die 7. Änderung nicht zu Auswirkungen kommt, die über die der Ursprungsplanung hinausgehen. *Die Formulierungen in der Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet werden überprüft. Sofern der angesprochene Fall zutrifft, werden die Formulierungen entsprechend des Vorschlags der Stellungnahme redaktionell korrigiert. Mit dieser Anpassung werden die inhaltlichen Aussagen der FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht berührt. Im Ergebnis ergeben sich durch die 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes sowie dessen Schutzzweck und Erhaltungsziele.*

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und im Umweltbericht wird zur Kompensation des Lebensraumverlustes u.a. für Gehölzbrüter ausgeführt, dass dieser Lebensraumverlust u.a. im Ökokonto Essing kompensiert wird und es deshalb nicht zu einer Veränderung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kommt. Diese Schlussfolgerung ist nicht nachvollziehbar. Anders als in der Eingriffsregelung, bei der eine Ersatzmaßnahme nur im selben Naturraum und nicht in unmittelbarer Nähe des Eingriffes durchgeführt werden muss, ist für den Erhaltungszustand der lokalen Population die Habitatausstattung innerhalb des Siedlungsgebietes der lokalen Population maßgeblich. Die Zusammenfassung der Kleinvogelpopulation westlich Mehlby mit der von Port Olpenitz zu einer lokalen Population wird ange-

sichts der unterschiedlichen Größen der „Home ranges" der in den genannten Gilden zusammengefassten Vogelarten, der Entfernung von rund 9 Kilometer und der dazwischen liegenden Schlei für nicht sachgerecht gehalten. Unstrittig fördert die Anpflanzung auf der Ökokontofläche „Essing" die dortige Kleinvogelpopulation. *An dieser Stelle ist anzumerken, dass für die im Gebiet noch vorhandenen und durch die 7. Planänderung als Verlust zu bewertenden Gehölzbestände im Plangebiet selbst genügend Gehölzanpflanzungen neu angelegt werden, die wieder besiedelt werden können, so dass die Ökokontofläche "Essing" bezüglich der 7. Planänderung nicht zur Wiederherstellung entfallender Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich ist.*

Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist daher darzulegen, ob es durch die Beseitigung im aktuell noch vorgesehenen Umfang zu einer Beeinträchtigung der lokalen Population kommt. Sollte dies der Fall sein und die vor Ort vorgesehenen Neuanpflanzungen nicht ausreichen, um den Habitatverlust auszugleichen, kann dies nicht im Ökokonto Essing ausgeglichen werden, sondern es müssen vor Ort weitere Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden. *Den Unterlagen zur 7. Planänderung ist bereits zu entnehmen, dass zur Umsetzung des geplanten Vorhabens rund 3.000 m² Gehölzflächen und eine Reihe an Einzelbäumen beseitigt werden können. Dem gegenüber stehen rund 4.000 m² naturnahe Gehölzneuanpflanzungen im Vorhabengebiet. Damit wird der (durch Gehölzbeseitigung bedingte) Habitatverlust ausreichend ausgeglichen. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird um die Aussage ergänzt, dass die ermöglichte Gehölzbeseitigung im aktuell noch vorgesehenen Umfang kein Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes auslöst.*

Naturschutzfachlich wäre es sinnvoll, wie bereits angesprochen, hier eine Gesamtbetrachtung des Gebietes vorzunehmen. Nach aktuellem Kenntnistand soll die Verträglichkeitsprüfung und damit auch der Bereich Artenschutz für das gesamte Plangebiet überarbeitet werden. Sofern hier schon erste Ergebnisse vorliegen, die zur Lösung o.g. Problematik beitragen, wird angeregt, diese Teile bereits vorzulegen. *Bezüglich der benannten Gutachten liegen noch keine Ergebnisse vor. Insofern können zum aktuellen Zeitpunkt noch keine Informationen übermittelt werden. Nach Fertigstellung der Gutachten stehen diese gerne zur Verfügung.*

Die empfohlenen Festsetzungen können in der Bilanzierung nur berücksichtigt werden, wenn sie verbindlich sind. Es besteht daher ein Widerspruch im LBP Seite 23 und 26. *Die im landschaftsplanerischen Fachbeitrag in die Bilanzierung eingegangenen Maßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans ausreichend berücksichtigt.*

Die Initialpflanzungen im und am Gewässer sind mit gebietsheimischen Pflanzen vorzunehmen, dies ist der UNB entsprechend nachzuweisen, andernfalls ist auf die Anpflanzung zu verzichten. Auch bei der Einsaat und Bepflanzung der Grünflächen mit „Naturnaher Entwicklung" wird die Verwendung von Regiosaat bzw. gebietsheimischen Pflanzen empfohlen. *Die Vorgabe "heimisch" in den textlichen Festsetzungen wird um das Wort "gebietsheimisch" ersetzt. Bezüglich der Einsaat und Bepflanzung der Grünflächen mit "Naturnaher Entwicklung" wird für die nachfolgende Umsetzung des Vorhabens empfohlen, Regiosaat bzw. gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.*

Der NABU Schleswig-Holstein verweist auf seine Stellungnahme im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Alternativenprüfung

Die Änderung des B-Planes wurde 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 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.

Wesentliche Aspekte der 7. Planänderung sind, dass die raumübergreifende Flusslandschaft entfällt und Restflächen des geplanten Multifunktionshügels einer anderen Nutzungsart zugeordnet werden.

Im Rahmen der 7. 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.

Eine maßgebliche Reduzierung von Eingriffen in Vegetations- und Tierbestände besonderer Bedeutung war aufgrund der bereits fortgeschrittenen Baufeldräumung nicht mehr umsetzbar. Allerdings konnte ein verbliebener Gehölzbestand am Südrand gesichert werden. Zusätzlich wurde die vormals geplante Verrohrung des Schleibachs nicht mehr weiterverfolgt.

Einer Minimierung der Belastung der Landschaft durch hohe bauliche Anlagen konnte durch eine Verringerung der Gebäudehöhen der Ferienhäuser Rechnung getragen werden.

Zur Minimierung von Lärmbelastungen werden Lärmkontingente und Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Einschränkungen von Gewerbelärm und Freizeitlärm sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht ausreichend festsetzbar und können bei Bedarf im Rahmen von Genehmigungsverfahren oder durch anderweitige Vorschriften geregelt werden.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Kappeln beigefügt.

Kappeln, den 09.12.2016

.....

(Traulsen)
Bürgermeister

STADT KAPPELN