

# **BEGRÜNDUNG**

## **ÜBER DIE 6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65**

### **DER STADT KAPPELN**

#### **"PORT OLPENITZ"**

**für den südlichen Bereich der Halbinsel Olpenitz**

---

**VERFAHRENSSTAND:**

- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

**AUFGESTELLT:**

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

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

## BEGRÜNDUNG

### zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln, Kreis Schleswig-Flensburg für den südlichen Bereich der Halbinsel Olpenitz

#### 1. Anlass und Auswirkung der Planung

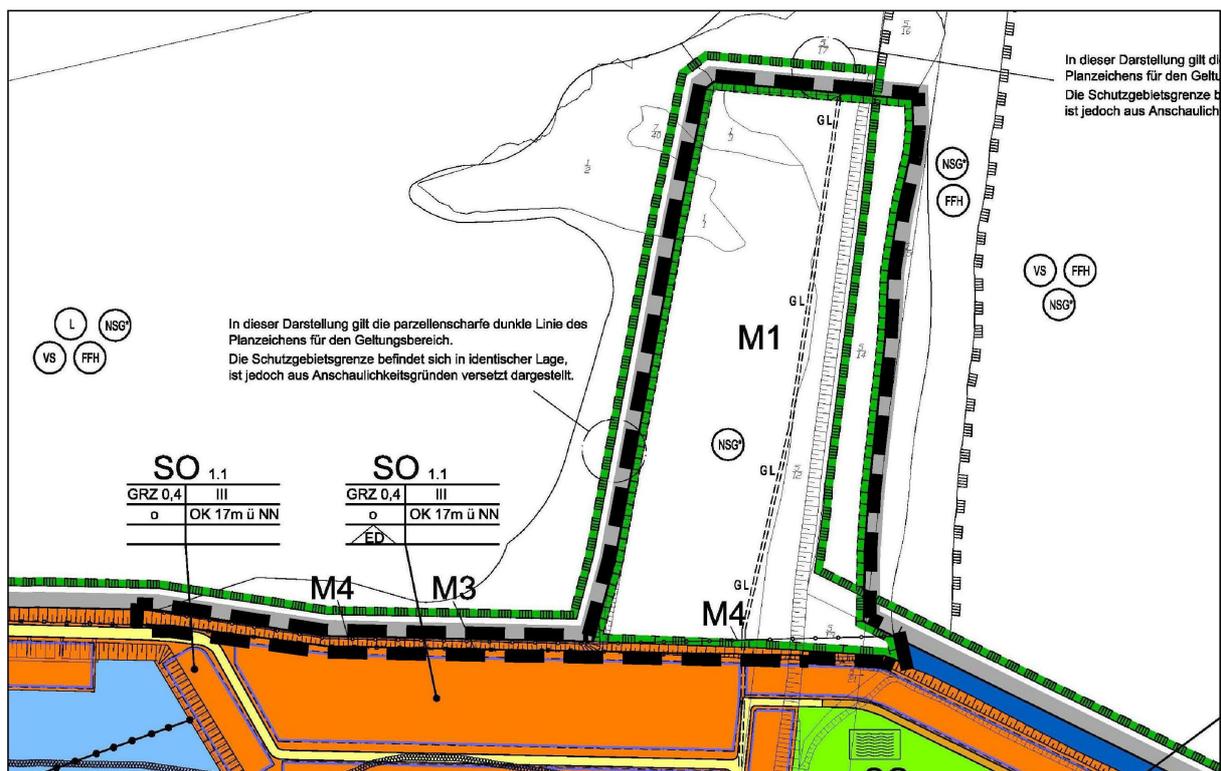
Der Bebauungsplan Nr. 65 'Port Olpenitz' ist am 31.12.2009 in Kraft getreten.

Die 1. und 2. Änderung betreffen das Plangebiet der 6. Änderung im äußersten Süden (geringfügige Verschiebung der Baugrenzen). Die 3. und 4. Änderung betreffen das Plangebiet der 6. Änderung nicht.

Die Begründungen in den Fassungen vom 31.12.2009 und der 1. bis 4. Änderung behalten vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend nicht hiervon abgewichen wird.

Die Gesamtgröße des Plangebietes der 6. Änderung beträgt ca. 55.600 m<sup>2</sup>.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:



Ausschnitt aus dem B-Plan 65 'Port Olpenitz' der Stadt Kappeln - Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Grundlegendes städtebauliches Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplans 65 der Stadt Kappeln war die Sicherung der Halbinsel Olpenitz angrenzend an die Ferienhausbebauung als wichtiges Bruthabitat für eine Vielzahl von Wasservogelarten. Gleichzeitig sollten damit die weiter nördlich angrenzenden Vogelschutz- und FFH-Gebiete vor erheblichen Beeinträchtigungen geschützt werden. Insbesondere sollte auch verhindert werden, dass der Strandabschnitt der Halbinsel für den Badebetrieb genutzt wird. Als Schutzmaßnahme zur

Erreichung dieses Ziels wurde durch zeichnerische und textliche Festsetzung sowie ergänzend im städtebaulichen Vertrag ein prädatorensicherer Zaun als Abgrenzung zwischen touristischer Erholungsnutzung und Maßnahmenflächen zum Schutz der Natur vorgesehen.

Mit der schrittweisen Entwicklung des Ferienhausgebietes wurden die Flächen der Halbinsel an den Verein Jordsand übereignet. Dieser übernimmt seit mehreren Jahren die Betreuung des Gebietes. Der Bau des prädatorensicheren Zaunes am Nordrand der Bebauung wurde bisher nicht vorgenommen, da dies teilweise mit der Bautätigkeit auf den Ferienwohngrundstücken in Konflikt gestanden hätte. Um die Ziele der Bauleitplanung auch in dieser Übergangszeit sicherzustellen, wurde vom Verein Jordsand zwischenzeitlich ein provisorischer Prädatorenzaun errichtet, welcher ca. 150 m weiter nördlich auf der Halbinsel errichtet wurde, als im B-Plan vorgesehen. Dabei konnte festgestellt werden, dass mit dem Zaun in dieser Lage die Brutvorkommen auf der Halbinsel hinreichend geschützt werden können.

Gleichzeitig wurde deutlich, dass die Errichtung des prädatorensicheren Zauns in direkter Randlage zur Ferienwohnnutzung zu erheblichen Konflikten zwischen Erholungsnutzung und Naturschutz führen würde. Insbesondere die engmaschige Bauweise des Zaunes verbunden mit der großen Höhe würden den Blick auf die Halbinsel sowie Schleimünde und den Leuchtturm weitgehend verstellen und die Erholungsnutzung deutlich beeinträchtigen. Der Schutz der Natur würde vorwiegend als Ausschluss des Menschen und Beeinträchtigung seines Umfeldes vermittelt. Die hohe Wertigkeit und Schutzwürdigkeit der Natur in diesem Bereich könnte der Öffentlichkeit nicht nahe gebracht werden.

Es war daher Ziel, die Konzeption für diesen Bereich dahingehend zu verändern, dass die Schutzerfordernungen in einem dem B-Plan 65 vergleichbaren Maß sichergestellt werden und die Erholungsnutzung der angrenzenden Flächen möglichst wenig beeinträchtigt wird. Gleichzeitig sollte eine Möglichkeit geschaffen werden, der Öffentlichkeit die hohe Bedeutung der Naturschutzflächen nahe zu bringen und Verständnis für den Sinn von Naturschutzmaßnahmen zu wecken.

Um diese Ziele zu erreichen werden folgende Änderungen des Bebauungsplans 65 vorgesehen:

Der prädatorensichere Zaun wird abweichend vom bisherigen Planungsstand ca. 150 m weiter nach Norden errichtet. Er befindet sich damit in dem Bereich, den der derzeitige provisorische Zaun einnimmt. Damit kann die Sichtverschattung durch den Zaun auf Schleimünde und den Leuchtturmbereich maßgeblich vermindert werden. Der Bereich der Halbinsel ist dabei aus dem touristisch genutzten Bereich einsehbar.

Gleichzeitig verringert sich die prädatorensichere Fläche zukünftig geringfügig gegenüber dem derzeit gültigen Planungsstand. Um auf der etwas verringerten Fläche mindestens gleichwertige Bruterfolge zu gewährleisten, wird die Prädatorenfreiheit der Fläche weiter vergrößert. Dazu wird der Zaun schleuseitig mit einem zusätzlichen Rücksprung versehen, welcher das Risiko des Umwanderns durch Prädatoren bei Niedrigwasser reduziert. Weiterhin werden in der Fläche nördlich des Prädatorenzauns zwei Röhrenfallen installiert, welche es ermöglichen, eingedrungene Prädatoren kurzfristig wegzufangen.

Um auf den zwischen dem zukünftigen Prädatorenzaun und der Ferienwohnbebauung liegenden Flächen eine möglichst ungestörte Entwicklung der Natur zu ermöglichen und den Badebetrieb im Bereich der Halbinsel zu unterbinden, wird entlang der Grundstücksgrenzen ein zusätzlicher Zaun errichtet. Dieser wird mind. 1,2 m hoch sein und mit einer ebenso hohen Hecke kombiniert. Damit wird eine ungehinderte Sicht zu Halbinsel und nach Schleimünde gewährleistet und gleichzeitig verhindert, dass sich die Nutzung in den Bereich der Halbinsel ausdehnt.

Um die vorgesehene Störungsarmut der Fläche zu gewährleisten wird im Bereich zwischen Ferienwohnanlage und Prädatorenzaun eine Vogelwarthütte mit Aussichtsplattform errichtet. Durch die regelmäßige Anwesenheit eines Vogelwartes kann die notwendige soziale Kontrolle gewährleistet werden. Gleichzeitig kann die Aussichtsplattform im Rahmen von betreuten Besuchergruppen für Vogelbeobachtungen genutzt werden und so der Öffentlichkeit die Bedeutung der Naturschutzmaßnahmen vermittelt werden.

Die Vogelwarthütte ist eine Aussichtsplattform mit integrierter Hütte. Sie soll in der Brutsaison (April bis Oktober) durch einen Vogelwart besetzt sein. Die Hütte dient lediglich dem Vogelwart als Unterkunft. Ausgestattet ist die Hütte mit einer Schlafgelegenheit im ersten Stock (halb-offene Zwischenetage) sowie einer Kochgelegenheit, einem Schreibtisch und einer Toilette (Trockentoilette) im Erdgeschoss. Die Hütte verfügt über einen Stromanschluss. Des Weiteren ist die Installation eines Holzofens vorgesehen, da die Hütte auch während der Brutsaison im Frühling und Herbst bewohnbar sein soll. Die Frischwasserversorgung (Trinkwasser) erfolgt mit Kanistern.

Der Verein Jordsand bewohnt in nächster Nachbarschaft (Lotseninsel und Naturerlebniszentrum Maasholm) weitere Wohnungen, wo es möglich ist zu duschen und Wäsche zu waschen.

Die Aussichtsplattform auf dem Dach der Hütte ist frei zugänglich. Der Zugang ist durch eine Außentreppe aus Holz mit Geländer möglich. Die Brüstung an der Plattform soll durch Plexiglasscheiben gesichert werden, da davon ausgegangen wird, dass sie überwiegend von Familien mit Kindern genutzt wird.

Die Vogelwarthütte hat eine Grundfläche von 6,0 x 6,0 m und eine Höhe von 4,60 m.

Im Bereich des südlich angrenzenden Ferienhausgebietes sind keine öffentlichen Parkplätze vorhanden. Es ist daher vorgesehen, dass die Gäste der geführten Besuchergruppen ihre Fahrzeuge im Eingangsbereich zum OstseeResort Olpenitz abstellen und von dort zu Fuß (ca. 1.500 m) bis zur Vogelwarthütte laufen.

Zur weiteren Aufwertung der von Ruderalgesellschaften dominierten Fläche zwischen Bebauung und Prädatorenzaun wird zusätzlich durch Sandaufbringung in diesem Bereich ein Dünenstandort geschaffen, welcher die Ansiedlung standorttypischer Vegetation ermöglicht. Neben der Aufwertung der Fläche für die Ziele des Naturschutzes wird damit gleichzeitig ein attraktiver Küstenbereich geschaffen, der die Erholungsqualität der angrenzenden Flächen durch ein küstentypisches Landschaftsbild steigert.

## 2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65, die zur Änderung anstehen

Für den Änderungsbereich sind im Wesentlichen naturschutzfachliche Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten. Sie umfassen die Maßnahmen bzw. die Maßnahmenflächen M 1, M 3 und M 4.

## 3. Geänderte Festsetzungen der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Aus o.g. Gründen werden in der Planzeichnung die Maßnahme M 4 (Schutzzaun) um ca. 150 m nach Norden verschoben und die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Im Südwesten umfasst der Geltungsbereich dieser Änderung einen ca. 285 m langen und ca. 6 m breiten Streifen in dem der bisherige Verlauf des Schutzzaunes festgelegt ist. In diesem Bereich wird die Maßnahme M 4 aus der Planzeichnung gestrichen.

Die Maßnahme M 3 (Hecke mit innenliegendem Zaun) wird im Osten um ca. 10 m verlängert.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 erhält südlich des Schutzzaunes die Bezeichnung M 1a, mit einer zusätzlichen textlichen Beschreibung. In der folgenden Darstellung sind die gegenüber den bisherigen Festsetzungen ergänzten Teile *kursiv* angelegt.

1. Im Bereich der Maßnahmenfläche M 3 ist entlang der Nordseite des Norddamms eine zweireihige geschnittene Hecke aus standortgerechten Gehölzen mit einem innenliegenden Zaun anzulegen. Die Hecken-Zaunkombination muss eine Höhe von mindestens 1,2 m über Gelände aufweisen *und ist mit einem Tor von 4 m Breite zu versehen. Im Bereich der Steinschüttung der Nordmole ist der Zaun auf einer Länge von mindestens 10 m fortzusetzen.*
2. Im Bereich der Maßnahmenfläche M4 ist ein prädatorensicherer Schutzzaun anzulegen. Der Zaun ist aus prädatorendichtem Material mit mindestens 2 m Höhe und aufgesetztem, abgewinkeltm Überkletterschutz aus mindestens 4 Spanndrahtreihen zu erstellen. Er ist mindestens 30 cm tief in den Boden einzubinden *und mit einem Tor von 4 m Breite zu versehen.*
3. Die "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" auf der Halbinsel Olpenitz mit der Bezeichnung M 1 ist zu einem naturnahen Küstenbiotop zu entwickeln. Die gesamte Fläche mit der Bezeichnung M 1 ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Soweit für die Vegetationsentwicklung angezeigt, können Pflegemaßnahmen zum Nährstoffentzug oder zur Verhinderung der Verbuschung durchgeführt werden. *Auf der Fläche sind zwei Röhrenfallen einzubauen.*
4. Die "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" auf der Halbinsel Olpenitz mit der Bezeichnung M 1a ist zu einem naturnahen Küstenbiotop *mit Dünenlebensraum* zu entwickeln. *Der Bereich ist mit einer Aufschüttung aus Seesand zu versehen.* Die gesamte Fläche mit der Bezeichnung M 1a ist in der Folge der natürlichen Sukzession zu überlassen. Soweit für die Vegetations-

entwicklung angezeigt, können Pflegemaßnahmen zum Nährstoffentzug oder zur Verhinderung der Verbuschung durchgeführt werden.

*Innerhalb der Maßnahmenfläche M 1a ist an der in der Planzeichnung festgelegten Stelle eine Vogelwarthütte mit einer Grundfläche von 6,0 x 6,0 m zulässig.*

5. Anlagen der Außenbeleuchtung an der Nordseite der Bebauung auf dem Norddamm sind so einzurichten, dass sie vorwiegend nach unten und nach Süden abstrahlen. Beleuchtungsanlagen, die direkt in Richtung Schleihauff strahlen sind unzulässig. Als Beleuchtungsmittel sind in diesem Bereich Produkte mit Gelblicht zu verwenden.

*Auf der Halbinsel Olpenitz sind Außenbeleuchtungen unzulässig.*

Der in der Festsetzung zur Maßnahmenfläche M 1 bisher enthaltene Hinweis auf die Beseitigung aller Versiegelungen im Bereich der ehemals baulich genutzten Flächen entfällt, da diese Maßnahme bereits umgesetzt ist.

Der Prädatorenzaun ist ostseeseitig 20 m und schleiseitig 50 m in das Wasser hinein fortzusetzen. Im Gewässerbereich kann der Zaun auf 1 m Höhe reduziert werden. Schleiseitig ist der Zaun mit einem Rücksprung zu versehen. Die Zaunelemente im Ostseebereich sind demontierbar einzurichten. Während der Wintermonate (Oktober bis Februar) kann der Zaun im Wasserbereich demontiert und landseitig im Bereich der Vogelwärterhütte gelagert werden.

#### 4. Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB

Durch die beabsichtigten Änderungen der Festsetzungen in der Planzeichnung und im Text werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 (1) BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Unter diesen o.g. Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Auf die Fassung eines formalen Aufstellungsbeschlusses wurde verzichtet.

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

#### 5. Umweltprüfung

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem

Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Bei den Maßnahmen handelt es sich im Wesentlichen um Festsetzungen, die dem Natur- und dem Artenschutz dienen. Die Vereinbarkeit mit den Erhaltungszielen des FFH- und des Vogelschutzgebietes ist gegeben.

#### 6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck sowie des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein zum Bebauungsplan 65 sowie zur 1. bis 4. Änderung dieses Bebauungsplanes gelten vollumfänglich weiter und sind zu beachten.

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung erforderlich.

Für den bestehenden Zaun liegt eine solche Genehmigung vor. Der Rückbau des alten Zaunes sowie die neu geplante Lage des Zaunes und dessen bauliche Ausführung sind aus dem o.g. Grund beim Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck neu zu beantragen.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl I S. 962) weder durch die Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung Kappeln vom ..... gebilligt.

Kappeln, den

.....

(Traulsen)

Der Bürgermeister