

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration  
Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Landesplanungsbehörde

Bürgermeister der Stadt Kappeln  
→ Bauverwaltung  
Reeperbahn 2  
24376 Kappeln  
d.d. Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg

Ihr Zeichen: 601  
Ihre Nachricht vom: 10.12.2018  
Mein Zeichen: IV 629 – 504 – B65Ä  
Meine Nachricht vom:

Jörn Uhl  
Joern.Uhl@im.landsh.de  
Telefon: +49 431 988-1849  
Telefax: +49-431-988-6-141849

25.03.2019

**nachrichtlich:**

Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg  
→ Sachgebiet Regionalentwicklung  
Flensburger Straße 7  
24837 Schleswig

Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft,  
Umwelt, Natur und Digitalisierung  
→ Abteilung Naturschutz und Forstwirtschaft ( V 537 )

**Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungs-gesetz vom 27. Januar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes vom 15. Juni 2018 (GVOBl. Schl.-H. S. 292);**

- **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Port Olpenitz“ der Stadt Kappeln (Ausweisung einer Fläche für Personalwohnungen)**

**Ihr Schreiben vom 10.12.2018 (vorgezogene Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaplaG)**

Die HELMA Ferienimmobilien als Eigentümerin des OstseeResorts Olpenitz hat bei der Stadt Kappeln beantragt, mittels einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Port Olpenitz“ eine planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Personalwohnungen zu schaffen. Damit soll dem steigenden Bedarf an Wohn- und Unterkunftsmöglichkeiten für das Servicepersonal des OstseeResorts Rechnung getragen werden. Vorgesehen ist eine Reihenhausbebauung mit insgesamt 24 kleinen Wohneinheiten bzw. Appartements auf einer ca. 0,37 ha großen straßenbegleitenden Fläche im Südwesten des Projektgebietes, zwischen der Straße „Südring“ und der westlichen Grenze des Projektgebietes. Der fragliche Bereich ist bisher als Sonstiges Sondergebiet SO 1.1 „Ferienhausgebiet“ und zugleich als „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Zu diesem Planungsvorhaben der Stadt Kappeln nehme ich im Sinne einer Ersteinschätzung aus landes- und regionalplanerischer Sicht wie folgt Stellung:

Die im Zuge einer solchen Planung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich vor allem aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (**LEP**; *Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719*), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (**LEP-Entwurf 2018**; Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 -; *Amtsbl. Schl.-H. Seite 1181*) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V (**RPI V**; *Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747*).

Auf dieser Basis kann ich zunächst feststellen, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Schaffung von Personalwohnungen erkennbar sind. Insbesondere sind keine Ziele der Raumordnung ersichtlich, die einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Port Olpenitz“ der Stadt Kappeln bereits von vornherein entgegenstehen würden.

Ich weise jedoch darauf hin, dass es sich bei dem Projekt „OstseeResort Olpenitz“ (ursprünglich „Port Olpenitz“) um ein rein touristisches Vorhaben handelt. Diesem grundsätzlichen Projektansatz wurde auf Basis des Ergebnisses eines in 2007 / 2008 durchgeführten raumordnerischen Abstimmungsverfahrens (siehe Verfahrensabschluss vom 16.04.2008 – seinerzeit wurde für das Projekt unter einer Reihe von Voraussetzungen / Maßgaben die Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung bestätigt) auch im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65 Rechnung getragen.

Der in die aktuellen Überlegungen einbezogene Bereich im Südwesten des Projektgebietes ist als Sonstiges Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. Ferienhäuser dienen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung. Damit sind (Dauer-)Wohnnutzungen bzw. die Begründung von Erst- und Zweitwohnsitzen planungsrechtlich ausgeschlossen. Dem würde auch die Ausweisung einer Fläche für (dauerhafte) Wohnnutzungen, z.B. eines Allgemeinen Wohngebietes, prinzipiell zuwiderlaufen.

Folglich muss im Hinblick auf die geplante Nutzung „Personalwohnen“ eine Bindung an die touristische Hauptnutzung sowie eine hinreichende Steuerung und nachhaltige Sicherung erfolgen, um einerseits dem konkreten Planungsanlass (der steigende Bedarf an Wohn- und Unterkunftsmöglichkeiten für das Servicepersonal wird von hier aus anerkannt) gerecht zu werden und andererseits das Projektprofil zu wahren bzw. Präzedenzwirkungen zu vermeiden.

Dazu ist die weitere Planung an folgenden Eckpunkten im Sinne raumordnerischer Maßgaben auszurichten:

- Der Bauleitplan ist als vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 aufzustellen.
- Der in Rede stehende Bereich wird als eigenständiges Teilgebiet SO x.x „Ferienhausgebiet – Personalwohnungen“ ausgewiesen und mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung der zulässigen Nutzung versehen.
- Die Personalwohnungen werden vom Vorhabenträger und Betreiber der Ferienhausanlage errichtet und verbleiben in seinem Eigentum; es erfolgt eine Vermietung der Einheiten mit Bindung an das jeweilige Beschäftigungsverhältnis des Mieters.
- Weitere Umsetzungsdetails werden im Durchführungsvertrag abschließend vereinbart.

Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme behalte ich mir bis zur Vorlage aussagekräftiger Planunterlagen vor.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des **Referates IV 52 „Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht“** sind derzeit keine weitergehenden Anmerkungen erforderlich.

Freundliche Grüße

( Jörn Uhl )