

Stadt Kappeln Prüfung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden (Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	Bearbeitet durch: Planungsbüro Springer, 24866 Busdorf und Bendfeldt, Herrmann, Franke, 24116 Kiel Stand: <u>06.09.2016</u>
---	--

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
1. Träger öffentlicher Belange		
Der Ministerpräsident – Staatskanzlei - Landesplanungsbehörde Schreiben vom 11.08.2016	Mit Schreiben vom 21.03. und 21.07.2016 haben Sie mich über die geplante 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Port Olpenitz“ der Stadt Kappeln für den im Südosten des Gesamtareals „OstseeResort Olpenitz“ gelegenen, insgesamt ca. 25,45 ha umfassenden Teilbereich des geplanten Ferienparks sowie der nördlich angrenzenden Ferienwohn- und Geschäftshäuser informiert. Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gegenüber der ursprünglichen Planung veränderten konzeptionellen Ansätze der neuen Eigentümerin „Helma Ferienimmobilien GmbH“, die nach der Insolvenz der damaligen Eigentümerin „Port Olpenitz GmbH“ das Gesamtareal mit Ausnahme der Nordmole erworben hat, geschaffen werden. Dabei bleibt die Gesamtausrichtung der Planung, nämlich die touristische Entwicklung von Port Olpenitz zum „OstseeResort Olpenitz“, im Wesentlichen unverändert. Für den in die aktuell vorliegende Planung einbezogenen Teilbereich des Gesamtareals werden im Wesentlichen folgende Planungsziele bzw. -inhalte verfolgt: o Von der bisher geplanten Schaffung einer	

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
	Flusslandschaft mit begleitender dreigeschossiger Ferienhausbebauung wird aus technischen und wirtschaftlichen Gründen abgesehen. Stattdessen ist jetzt eine klassische offene Bebauung mit freistehenden ein- bis zweigeschossigen Ferienhäusern beabsichtigt; in drei Realisierungsabschnitten sollen insgesamt ca. 270 Ferienhäuser (vier unterschiedliche Haustypen mit 2, 4, 6 bzw. 8 Betten) sowie ein eigenes Rezeptionsgebäude errichtet werden. Eine Teilfläche des für den ehemals geplanten Multifunktionshügel vorgesehenen Sondergebietes SO 2.4, das überwiegend bereits im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 einer neuen Nutzung zu geführt wurde, soll dem nunmehr geplanten Ferienpark zu geordnet werden. Das im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für die Ferienhausbebauung vorgesehene Sondergebiet SO 1.1 umfasst Flächen in einer Größenordnung von ca. 16,2 ha. Entlang der Straße an der Südseite des Hafenbeckens soll nach wie vor eine Hafenpromenade entwickelt werden, an der Ferienwohn- und Geschäftshäuser errichtet werden sollen. In dem dazu vorgesehenen Sondergebiet SO 2.1.1 (ca. 1,52 ha) sollen lediglich die Baugrenzen / Baufelder geändert und - abweichend von den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes zum Sondergebiet SO 2.1 - die ausnahmsweise Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben gestrichen werden.	

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
	- o Südlich der Hafenpromenade und östlich der Zufahrt zum Ferienpark soll eine etwa 0,54 ha große Fläche als Sondergebiet „Multifunktionsbereich“ (SO 2.4) ausgewiesen werden. Hier können im Sinne von saisonverlängernden Freizeiteinrichtungen verschiedene Spiel- und Sportaktivitäten (z.B. Hallensporteinrichtungen, Indoorspielwelt, Eiswelt, Einrichtungen zum Schwimmen, Saunen, Solarien) realisiert werden, die bisher im ehemals geplanten Multifunktionshügel vorgesehen waren. - o Nordöstlich des Ferienparks an der Westseite der Erschließungsstraße soll eine ca. 0,12 ha große Fläche in Sondergebiet „Hotel“ (SO 2.2) geändert werden, um zusätzliche Stellplätze für die Hotelgäste Vorhalten zu können. - o Des Weiteren werden entsprechend dem gesamtkonzeptionellen Ansatz der Vorhabenträgerin Verkehrsflächen (knapp 2,9 ha), Grünflächen (knapp 3 ha) und Wasserflächen (ca. 1,24 ha) festgesetzt. Das Projekt „OstseeResort Olpenitz“ war bereits am 11.11.2015 Gegenstand eines Planungsgesprächs und einer Ortsbesichtigung. Seinerzeit war im Ergebnis eine einvernehmlich positive Grundhaltung zu den absehbaren Projekt- und Planungsänderungen festzustellen. Vor diesem Hintergrund nehme ich zu dem aktuellen Planungsansatz der Stadt Kappeln aus landes- und regionalplanerischer Sicht heute wie folgt Stellung: Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich ins-	Kenntnisnahme

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
	besondere aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; <i>Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719</i>) und dem Regionalplan für den Planungsraum V (RP1 V; <i>Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747</i>). Auf dieser Basis bestehen aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das vorstehend umrissene Planungsvorhaben. Insbesondere stehen dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Port Olpenitz“ der Stadt Kappeln Ziele der Raumordnung erkennbar nicht entgegen. Dabei gehe ich allerdings 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. 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.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Die relevanten Maßgaben des raumordnerischen Abstimmungsverfahrens werden weiterhin beachtet. Die Begründung wird unter Punkt 2 wie folgt ergänzt: <i>Für den Betrieb des Ferienparkes konnte die Helma Ferienimmobilien GmbH mit der Firma Novasol einen großen, international tätigen Betreiber von Ferienparks gewinnen.</i> <i>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 Bestandteil der Rechte und Pflichten des Käufers und somit grundbuchlich abgesichert.</i>

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
	Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden. Aus Sicht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten, Referat „Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht“ sind derzeit keine weitergehenden Anmerkungen erforderlich.	Kenntnisnahme
Kreis Schleswig-Flensburg – Der Landrat Bau- und Umweltverwaltung Schreiben vom 21.04.2016	Seitens der unteren Naturschutzbehörde 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. Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Änderung des B-Planes 65 der Stadt Kappeln für das Gebiet Port Olpenitz keine	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. Kenntnisnahme

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
Kreis Schleswig-Flensburg – Der Landrat Bau- und Umweltverwaltung Schreiben vom 07.09.2016	grundsätzlichen Bedenken. In der Begründung Pkt. 3.6 wird nun explizit auf die Hochwasserproblematik in ausreichender Form eingegangen. Das noch zu erstellende Entwässerungskonzept zur Ab- und Einleitung des Oberflächenwassers ist spätestens mit der Erschließungsplanung der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Von den anderen Fachdiensten des Kreises Schleswig-Flensburg werden keine Hinweise gegeben.	Der Hinweis wird an den Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung weiter geleitet.
	Frau Koch (UNB d. R.) und ich (Frau Papke SG Regionalentwicklung d. R.) haben uns die Abwägung angeschaut. Bedenklich ist in der Abwägung zur Stellungnahme der UNB die Formulierung auf S. 5: <i>„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. <u>Nach dem derzeitigen Stand der Datenabfrage ist davon auszugehen, dass solche weitergehenden Wirkung aufgrund der 7. Änderung des Bebauungsplans nicht zu besorgen sind.</u>“</i> Laut Frau Koch steht der Unteren Naturschutzbehörde nach gängiger Rechtsprechung keine Einschätzungsprärogative hinsichtlich der Auswirkungen eines Vorhabens auf ein FFH- oder Vogelschutzgebiet zu. Daher kann hier seitens der UNB keine Zustimmung erfolgen. Und selbst	Erneute Auslegung der Entwürfe und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist erforderlich.

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
	wenn die UNB der Abwägung zustimmen würde (rechtlich nicht möglich), wäre hier durch einen Rechtsverstoß eine immense Angriffsfläche gegen den Bebauungsplan gegeben. Da mit der Plausibilitätsprüfung Anpassungen im Umweltbericht einhergehen, muss eine erneute Beteiligung erfolgen. Werden mit den etwaigen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt und sind die von den Änderungen Betroffenen bekannt, kann eine verkürzte/eingeschränkte Beteiligung erfolgen (zu prüfen). Es kann vor der erneuten Beteiligung leider kein Stand nach § 33 BauGB erfolgen. Hinweisen möchte ich zusätzlich auf die Formulierung auf S. 11: „Zudem handelt es sich hierbei überwiegend um Maßnahmen, die nicht im Rahmen der Bauleitplanung, sondern erst im Rahmen der Bauausführung regelbar sind.“ Dies ist m.E. nicht gänzlich korrekt. Mit freundlichen Grüßen Wiebke Papke Kreis Schleswig-Flensburg Sachgebiet Regionalentwicklung Flensburger Straße 7 24837 Schleswig Tel.: +49 (0)4621 / 87- 496 Fax: +49 (0)4621 / 87- 588 eMail: wiebke.papke@schleswig-flensburg.de	

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
Landesbetrieb Küstenschutz, Nationalpark und Meeres- schutz Schleswig-Holstein BOB-SH online vom 02.08.2016	Zu der 7. Änderung des B-Planes Nr. 65 'Port Olpenitz' teile ich aus küstenschutztechnischer Sicht folgendes mit: Meine Hinweise und Bedenken, die ich in der frühzeitigen Beteiligung zur 7. Änderung des B-Planes Nr. 65 am 30.03.2016 geäußert habe, sind in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt worden. Ich bitte jedoch, folgende Formulierung aus der Begründung zu streichen: Punkt 3.7: Küstenschutz: Folgender Absatz: "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." Allgemeine Hinweise: Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen. Das potentiell signifikante Hochwasserrisiko gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie	Kenntnisnahme Berücksichtigung. Der Absatz wird aus der Begründung gestrichen. Kenntnisnahme

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
	(EG-HWRM-RL) wurde im Rahmen der Fortschreibung des Generalplans Küstenschutz 2012 sowie der Berichterstattung an die EU-Kommission bekannt gegeben. Die Hinweise und Aussagen meiner Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 65 mit bisherigen Änderungen (1 bis 6) behalten jedoch dem Grundsatz nach Gültigkeit.	Kenntnisnahme
Wasser und Schifffahrtsamt Lübeck Schreiben vom 17.08.2016	Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes habe ich grundsätzlich keine Bedenken. Meine Belange werden unter dem Punkt 5 'Hinweise' der Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 ausreichend berücksichtigt.	Kenntnisnahme
LLUR – Technischer Umweltschutz BOB-SH online vom 15.08.2016	Gegen die Durchführung der geplanten Maßnahme bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes von hier aus keine Bedenken. Es werden folgende Hinweise mitgeteilt: Auf die Ausführungen des Schallgutachtens zur Thematik 'Sportlärm' wird verwiesen. Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass es bei der Ansiedlung von gewerblichen Anlagen (Beurteilungsgrundlage TA Lärm) zu wesentlichen Einschränkungen kommen kann.	Kenntnisnahme Kanntnisnahme
LLUR – Untere Forstbehörde BOB-SH online vom 09.08.2016	Der Geltungsbereich der 7. Änderung des B-Planes Nr. 65 der Stadt Kappeln berührt keine Waldflächen. Forstbehördliche Belange sind somit nicht betroffen. Ich gehe 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.	Kenntnisnahme Kanntnisnahme. Nach Rücksprache mit der unteren Forstbehörde handelt es sich bei der vorgesehenen Anpflanzung nicht um eine genehmigungspflichtige Erstaufforstung.

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
	Weitere Anmerkungen bestehen nicht.	
NABU Schleswig-Holstein Schreiben vom 22.08.2016	Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Der NABU Ostangeln gibt zu dem o.a. Vorhaben im Namen des NABU Schleswig-Holstein die nachfolgende Stellungnahme ab. Diese gilt gleichermaßen für den NABU Schleswig-Holstein und den NABU Schleswig-Holstein und den NABU Ostangeln. 1. Allgemein zum Status Im Jahr 2009 wurden in der Staatskanzlei des Landes verbindliche Vereinbarungen getroffen, die die Gestaltung des gesamten Planungsareals betreffen. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 stellt eine massive Abweichung von dieser Vereinbarung dar, denn ursprünglich war auf diesem Bereich eine ausgedehnte Wasserlandschaft ausgewiesen worden, die wiederum als Ausgleich für andere, intensiver bebaute Flächen auf dem Gelände ausgehandelt worden war. Da die Helma mit dieser Vorgängerplanung so nicht weiterarbeiten wollte, haben die Naturschutzverbände mit Helma und Stadt Kappeln erneut um Kompromisslösungen gerungen, die nicht nur das Gelände des Ferienparks sondern auch die Änderungen des davon westlich gelegenen Geländes betreffen. Hieraus wurde ein Komplettpaket erstellt, das am Ende von allen Seiten unterzeichnet wurde. Die Punkte der Vereinbarung wurden also nicht den jeweiligen Änderungsverfahren zugeordnet. Im Einzelnen sieht die Vereinbarung vor: A. Herrichtung der Hallendächer im westlichen	Kenntnisnahme

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
	Teil für Brutvögel; Unterschlupfmöglichkeiten für Kleingetier werden an den Hallenwänden ausgebildet B. Ein Lichtkonzept zur Vermeidung von Lichtverschmutzung C. Zusätzlich festgesetzte Wasser- und Grünflächen D. Eingeschränkte Strandreinigung als Schutz für Amphibien E. Dachflächen der Ferienhäuser mit Begrünung oder Photovoltaik F. Eingeschränkte Höhen der Ferienhäuser auf max. 12,50 m üNN G. Kompensation der Maßnahmen auf der Fläche zwischen Lobster und Ferienresort. 2. Anmerkungen zur Umsetzung der Vereinbarung Zu den meisten Punkten ist der NABU bereits im konstruktiven Gespräch mit der Helma. Abweichungen gibt es bei den Dachflächen der Ferienhäuser, die aufgrund der geplanten Dachneigung nicht begrünt werden. Die nicht durchgeführte Begrünung soll jedoch durch andere naturschutzrelevante Maßnahmen (Nistmöglichkeiten für Brutvögel) ausgeglichen werden. 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.	Kenntnisnahme. 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. Kenntnisnahme. 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

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
	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. 3. Fazit 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 NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Anmerkungen und Einwände entschieden wurde und um weitere Beteiligung am Verfahren.	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. Kenntnisnahme. 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. Kenntnisnahme. Der NABU wird über die Rückäußerung informiert und am Bauleitplanverfahren weiterhin beteiligt.
BUND Schleswig-Holstein Schreiben vom 06.08.2016	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	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
	folgt ausdrücklich widersprochen: 1. Eine maßgebliche Reduzierung der Bodenversiegelung erscheint durch die Nutzung entsprechender Methoden, Materialien und Unternehmen sehr wohl möglich. 2. In Bezug auf eine Altlastensanierung besteht durchaus Handlungsbedarf. Sie sollte also relativ bald eingeleitet werden. Ebenso verbindlich fordern wir die Ergänzung folgender Maßnahmen: 1. Intensive Begrünung der Fassaden und Dächer der Gebäude im Plangebiet 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.	Kenntnisnahme. 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. 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 vorgehen. 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. 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

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
		für diverse Freizeitnutzungen und zur Bereitstellung besonnener Ferien- hausgrundstücke sind weitere Gehölzanpflanzungen innerhalb des Plangebiets nicht umsetzbar. Umsetzungsdefizite bezüglich der natur- schutzrechtlichen Eingriffsregelung oder dem besonderen Arten- schutzrecht ergeben sich hierdurch nicht.
2. Nachbargemeinden		