


**Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65
"Port Olpenitz" der Stadt Kappeln, Kreis Schleswig-Flensburg**

- Erläuterungsbericht -

Verfasser: BHF Bendfeldt Herrmann Franke
Landschaftsarchitekten GmbH
Jungfernstieg 44
241116 Kiel
Telefon: 0431/ 99796-0
Telefax: 0431/ 99796-99
info@bhf-ki.de / www.bhf-ki.de
Kiel, den 16.02.2016

..........

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Uwe Herrmann
Landschaftsarchitekt BDLA
Dipl.-Ing. agr. Gabriele Peter

Auftraggeber: Stadt Kappeln
- Der Bürgermeister -
Reeperbahn 2
24376 Kappeln
Telefon: 04642/ 183-0
Telefax: 04331/ 189
Kappeln, den



INHALT	SEITE
1. EINLEITUNG	1
2. RECHTLICHE BINDUNGEN UND PLANERISCHE VORGABEN	1
2.1 Rechtliche Bindungen.....	1
2.1.1 Bindungen für Natur und Landschaft.....	1
2.1.2 Bindungen für bauliche Nutzungen	3
2.2 Gemeindliche planerische Vorgaben.....	3
2.2.1 Gesamtplanung	3
3. BESTAND UND BEWERTUNG	3
3.1 Abiotische Standortfaktoren.....	4
3.2 Arten und Lebensgemeinschaften	4
3.2.1 Pflanzen.....	4
3.2.2 Tiere	5
3.3 Landschaftserleben.....	6
3.3.1 Landschaftsbild.....	6
3.3.2 Erholung	7
4. ZIELE UND INHALTE DES B-PLANS	8
4.1 Städtebauliche Ziele	8
4.2 Grünplanerisches Konzept.....	9
5. ALLGEMEINE AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF NATUR UND LANDSCHAFT	10
6. BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE OBJEKTE	10
7. EINGRIFFSREGELUNG IM BAURECHT	11
7.1 Vermeidungsmaßnahmen.....	11
7.2 Eingriffe und Ausgleichsbedarf	12
7.2.1 Eingriffe in Flächen und Landschaftsbestandteile mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.....	13
7.2.1.1 Eingriffe in Boden.....	13
7.2.2 Eingriffe in Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.....	14
7.2.2.1 Entfall eine geplanten Gehölzanpflanzung	14
7.2.3 Eingriffe in das Landschaftsbild.....	14
7.2.4 Beeinträchtigung gefährdeter Arten.....	15
7.2.4.1 Beeinträchtigung gefährdeter Pflanzenarten	15
7.2.4.2 Beeinträchtigung gefährdeter Tierarten	15
7.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	15
7.3.1 Maßnahmen im B-Plangebiet	15
7.3.1.1 Erhalt eines bereits kompensierten Gehölzstreifens	15
7.3.1.2 Naturnahe Gehölzanpflanzung	15
7.3.2 Maßnahmen außerhalb des B-Plangebiets	17
7.3.2.1 Abbuchung vom Ökokonto Kosel	17

7.4 Bilanz über Eingriffe und Ausgleich bzw. Ersatz in der Übersicht	18
8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG	19
9. VORSCHLÄGE FÜR TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND SONSTIGE REGELUNGEN.....	20
10.ZUSAMMENFASSUNG	21
11.ANHANG.....	21

1. EINLEITUNG

Für das in Entwicklung befindliche Ferienzentrum Port Olpenitz wurde ein neues Plankonzept entwickelt. Die Stadt Kappeln stellt für einen Teilbereich die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 "Port Olpenitz" auf.

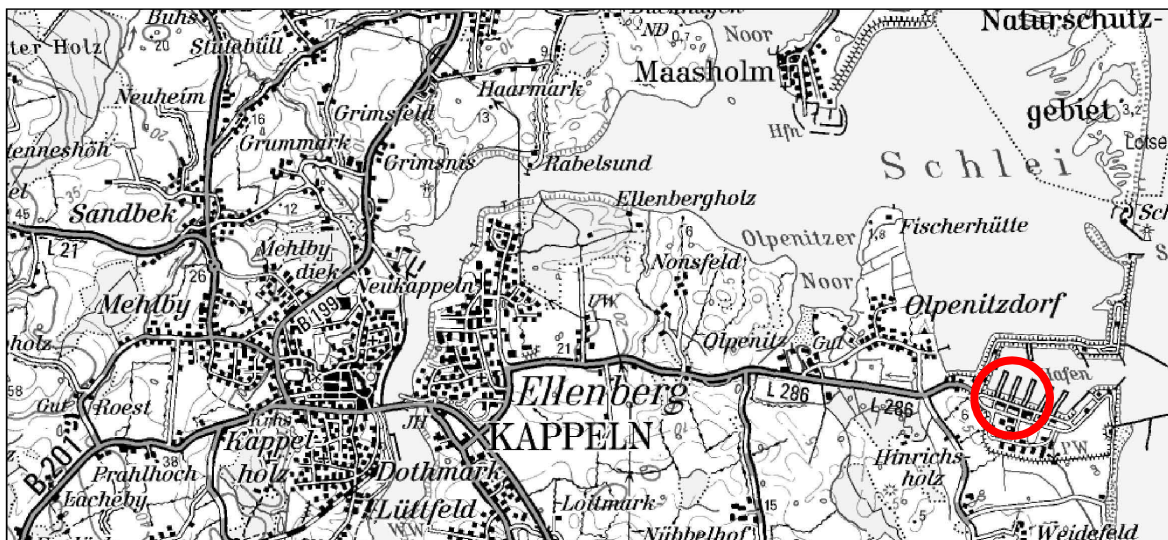


Abb. 1: Lage des Vorhabens (Quelle: TOP 25.000, unmaßstäblich)

Mit dem vorliegenden Landschaftsplanerischen Fachbeitrag werden ein grünplanerisches Konzept, die Abarbeitung der Eingriffsregelung und eine artenschutzrechtliche Prüfung in den Planungsprozess der 5. Änderung des B-Plans Nr. 5 eingestellt.

2. RECHTLICHE BINDUNGEN UND PLANERISCHE VORGABEN

2.1 Rechtliche Bindungen

2.1.1 Bindungen für Natur und Landschaft

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiet

Im unmittelbaren Umfeld des geplanten Feriengebiets "Port Olpenitz" befinden sich das FFH-Gebiet 1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe", das als EU-Vogelschutzgebiet 1423-491 "Schlei" sowie das gemäß § 23 BNatSchG ausgewiesene Naturschutzgebiet "Schleimündung". Zur Entwicklung des Feriengebiets wurde im Jahr 2009 der B-Plan Nr. 65 beschlossen. Über Festsetzungen dieses B-Plans und vertragliche Vereinbarungen wurden Maßnahmen gesichert, mit denen planbedingte erhebliche Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete und ihrer Erhaltungsziele vermieden werden.

Landschaftsschutzgebiet

Die südlich und westlich an den ehemaligen Marinestützpunkt anschließende Landschaft liegt im gemäß §26 BNatSchG ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet "Kopperby/Olpenitz".

Festsetzungen im geltenden Bebauungsplan Nr. 65 und seiner 4. Änderung

Im geltenden B-Plan Nr. 65 der Stadt Kappeln und seiner 4. Änderung sind folgende Festsetzungen vorhanden, die bei der Aufstellung der 5. Planänderung, insbesondere vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, zu beachten sind (siehe Karte Blatt Nr. 1 "Planänderungen und Eingriffe"):

- Vorgabe zur Erdreichüberdeckung sowie Begrünung und Bepflanzung des Multifunktionsbereichs mit Sträuchern
- Ersatz von Hartsubstratflächen
- Vorgabe für Baumpflanzungen im Bereich von Parkplätzen und Stellplatzanlagen
- Vorgaben für Grundstücksbegrünungen
- Pflanzlisten.

Vertragliche Regelungen im Zusammenhang zu B-Plan Nr. 65 der Stadt Kappeln

Begleitend zum B-Plan Nr. 65 wurden zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vertragliche Vereinbarungen getroffen, in denen Maßnahmen aufgeführt werden, mit denen planbedingte Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten, dem Naturschutzgebiet sowie artenschutzrechtlichen Belangen vermieden und Kompensationsleistungen gesichert werden. Hierbei handelt es insbesondere sich um:

- Schutzzäune gegenüber den Natura 2000-Gebieten
- Befahrensregelungen
- Anlandungs- und Betretungsverbote
- Wasservogelmonitoring
- Bauzeitenregelungen
- Begrenzung der Flächeninanspruchnahmen für Baustellen
- Begrenzung von Schallimmissionen in den Wasserkörper der Ostsee
- Sicherung von Kompensationsmaßnahmen und Abbuchung von Ökokonten.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Im Plangeltungsbereich befinden sich besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG (insbesondere europäische Vogelarten und ggf. Säugetiere sowie Amphibien). Einzelne Arten dieser Artengruppen sind darüber hinaus gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt (z.B. Fledermäuse).

Gemäß § 44 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten diverse Verbotstatbestände. Die in § 44 (1) BNatSchG formulierten Zugriffsverbote sind zu beachten. Über § 45 BNatSchG sind Ausnahmen und in § 67 BNatSchG sind Befreiungsmöglichkeiten von den Verboten geregelt.

Über Festsetzungen des geltenden B-Plans Nr. 65 und vertragliche Vereinbarungen hierzu wurden Maßnahmen und Bauzeiten gesichert, mit denen ein planbedingtes Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden wird.

2.1.2 Bindungen für bauliche Nutzungen

Für das Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 65 und dessen 4. Änderung. Hierin sind folgende bauliche Nutzungen geregelt:

- Mehrere Sondergebiete (Ferienwohnen, Ferienwohn- und Geschäftshäuser, Multifunktionsbereich, Sportboothafen landseitig und wasserseitig) mit Baufeldern für Gebäude bis zu einer Firsthöhe von 20 m ü.NN. Die Überbaubarkeit wird über Grundflächenzahlen geregelt.
- Verkehrsflächen und eine Ver- und Entsorgungsfläche
- Wasserfläche des Hafens mit der Zweckbestimmung "Sportboothafen" und ein Binnengewässer
- Gestaltung des Multifunktionsbereichs mit einer begrenzten Geländeneigung der Erreichüberdeckung.

In der Karte 1 ist eine Zusammenzeichnung der Planzeichnungen des geltenden B-Plans Nr. 65 und seiner 5. Änderung dargestellt.

2.2 Gemeindliche planerische Vorgaben

2.2.1 Gesamtplanung

In der **26. Änderung des Flächennutzungsplans** der Stadt Kappeln sind im Bereich der 5. Änderung des B-Plans Nr.65 ein Sondergebiet Ferienhausgebiete, ein Sondergebiet Ferienwohn- und Geschäftshäuser, ein Sondergebiet Hotels, ein Sondergebiet Multifunktionsbereich mit einer Begrenzung der baulichen Anlagen auf max. 20 m ü.N.N. und eine Wasserfläche "Sportboothafen" dargestellt. Damit sind die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 65 als Darstellungen enthalten.

Der Landschaftsplan der Stadt Kappeln aus dem Jahr 1998 macht für den Bereich des ehemaligen Marinestützpunktes aufgrund des ehemaligen Status als bundeseigene Liegenschaft keine näheren Angaben.

3. BESTAND UND BEWERTUNG

Als Grundlage zur Darstellung des Zustandes von Natur und Umwelt wurden folgende Informationsquellen genutzt:

- Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 65 der Stadt Kappeln – Umweltbericht (BHF 2009)
- Umweltprüfung zur 4. Änderung des B-Plans Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln - Umweltbericht (BHF 2014)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 65 für den Bereich "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln (BHF 2009)
- Geländebegehung im Herbst 2015 und Winter 2016 zur Überprüfung der vorhandenen Biotoptypen
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 42 BNatSchG im Rahmen des B-Plans Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln (BHF / B.i.A. 2009)

- FFH-Verträglichkeitsprüfung des Vorhabens "Port-Olpenitz" für das FFH-Gebiet DE-1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe". (BHF 2009)
- B-Plan Nr. 65 "Port Olpenitz" (Stadt Kappeln). FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG für das Vogelschutzgebiet DE-1423-491 "Schlei". (BHF / B.i.A. 2009)

Die Bewertung des aktuellen Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt angelehnt an die Einstufung von Flächen im Gemeinsamen Runderlass "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (IM und MELUR 2013) über die zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung.

3.1 Abiotische Standortfaktoren

Geologie und Boden

Die Landflächen des Plangebiets bestehen aus Aufschüttungen, die zur Errichtung des ehemaligen Marinestützpunktes im Bereich der Schleimündung erforderlich waren. Rund ein Drittel der Fläche war durch den Marinestandort mit Verkehrsflächen und baulichen Anlagen versiegelt. Ein Teil davon wurde im Rahmen der Baufeldvorbereitungen bereits wieder entsiegelt. Im Umweltbericht zum ursprünglichen B-Plan werden Hinweise auf Altlastverdachtsflächen deren weitergehende Behandlung gegeben. Insgesamt handelt es sich flächendeckend um Böden allgemeiner Bedeutung.

Hinsichtlich der Beschaffenheit der Unterwasserböden im Hafenbecken liegen keine konkreten Aussagen vor. Im Umweltbericht zum ursprünglichen B-Plan werden Hinweise auf mögliche Anreicherungen mit Schadstoffen aus Schiffsanstrich und deren weitergehende Behandlung gegeben. Es wird von einem nur bedingt naturnahen, durch die Anlage des Hafens und die regelmäßige Unterhaltung überprägten Standorts allgemeiner Bedeutung ausgegangen.

Wasser

Der Grundwasserhaushalt der Landflächen ist durch künstliche Aufschüttungen, vorhandene Versiegelungen und Oberflächenentwässerung anthropogen stark verändert und besitzt allgemeine Bedeutung.

Das Hafenbecken ist künstlich hergestellt und mit Spundwänden sowie Steinschüttungen eingefasst. Auffällige Wasserverunreinigungen sind gemäß Umweltbericht zum B-Plan Nr. 65 nicht bekannt. Der Wasserbereich des Hafens besitzt aufgrund der naturfernen Ausprägung allgemeine Bedeutung.

3.2 Arten und Lebensgemeinschaften

3.2.1 Pflanzen

Dem im Jahr 2009 durchgeführten Verfahren zum B-Plan Nr. 65 liegt eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen zugrunde. Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem Bestandsplan des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (BHF 2009). Im Rahmen der Baufeldvorbereitungen wurden mehrere Flächen des Planänderungsgebiets inzwischen vollständig beräumt. Verblieben sind noch

Teile von Grünanlagen mit Gehölz- und Baumbeständen. Das Gebiet ist durch ein vorhandenes Straßennetz erschlossen.

Bewertung:

Die Bewertung des Schutzgutes Pflanzen erfolgt anhand des Grades der Naturnähe der Biotoptypen, angelehnt an die Einstufung von Flächen im Gemeinsamen Runderlass "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (Innenministerium und Ministerium für Energie- wende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume 2013).

Der weitgehende Flächenanteil des Plangebiets besitzt bezüglich der Vegetation allgemeine Bedeutung. Den verbliebenden Gehölzbeständen (mehrere Tausend m² flächiger Gehölzbestand, Einzelbäume in einer Größenordnung von ca. 15 Stck.) kommt eine besondere Bedeutung zu.

3.2.2 Tiere

Brutvögel: Gemäß des Umweltberichts zum B-Plan Nr. 65 aus dem Jahr 2009 treten in den bebauten Bereichen des ehemaligen Marinestützpunktes neben typischen Gebäudebrütern wie Haussperling, Rauch- und Mehlschwalbe auch gehölzbewohnende Kleinvögel, wie z.B. Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Buchfink, Fitis, diverse Grasmücken, Gelbspötter oder Grünling auf. Weiterhin hatten sich stellenweise Seevogelarten auf den Flachdächern angesiedelt. Hierzu zählten mehrere Möwenarten und der Austernfischer. Im näheren Hafenumfeld waren auf den Flachdächern große Möwenkolonien (Silbermöwen und Sturmmöwen) entstanden, in Einzelpaaren brüteten auch Mantel- und Heringsmöwe. Den hafennahen überschnittlich großen Brutbeständen der Möwen wurde eine besondere Bedeutung, allen anderen Brutvorkommen eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Im Gebiet der 5. Planänderung sind die Gebäude inzwischen abgerissen. Damit sind aktuell lediglich noch Brutvorkommen boden- und gehölzbrütender Vogelarten allgemeiner Bedeutung zu erwarten. Im Bereich derzeit noch verbliebener Bauschutthaufen können vereinzelt gegebenenfalls gebäudebrütende Vogelarten vorkommen.

Fledermäuse: Der Plangeltungsbereich bietet aufgrund seiner geringen Ausstattung an relevanten Habitatstrukturen und den relativ hohen Windgeschwindigkeiten für Fledermäuse eher ungünstige Bedingungen. Auf dem gesamten Gelände des ehemaligen Marinestützpunktes Olpenitz wurden folgende Fledermausarten nachgewiesen: Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler. Die meisten Arten wurden nur gelegentlich festgestellt und werden den Nahrungsgästen bzw. Durchzüglern zugeordnet. In Giebeln und Dachrinnen einiger Gebäude wurden Quartiere (Balzreviere und Tagesverstecke) von Zwerg- und Mückenfledermaus vorgefunden (*Anm: die Gebäude sind im Gebiet der 5. Planänderung bereits entfernt und stehen als Quartiere und Tagesverstecke nicht mehr zur Verfügung*). In und an Bäumen wurden keine Quartiere festgestellt. Die Gehölzstrukturen im Plangeltungsbereich sind ohnehin als Quartiere für Fledermäuse kaum geeignet, da höhlen- und spaltenreiches Altholz fehlt. Von den genannten Fledermäusen gilt die Rauhaufledermaus gemäß der Roten Liste Schleswig-Holstein als gefährdet. Das Plangebiet ist bezüglich der Fledermäuse aufgrund dem Vorkommen nur anpassungsfähiger und häufiger Arten von allgemeiner Bedeutung.

Amphibien und Reptilien: In den Gewässern der südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grünland- bzw. Ackerflächen wurden mit Teichmolch, Erdkröte und Grasfrosch drei Amphibienarten und auf dem Gelände des ehemaligen Marinestützpunktes als Reptilienart die Waldeidechse festgestellt. Diese Arten gelten in Schleswig-Holstein als ungefährdet. Das Gebiet besitzt für Amphibien und Reptilien insgesamt eine allgemeine Bedeutung.

Marine Fauna: Weiträumig betrachtet ist im Rahmen der Gesamtplanungen der in der Ostsee und der Schlei vorkommende Schweinswal zu berücksichtigen. Im Bereich des Hafenbeckens können vor allem Hartsubstratbereiche vielfältige Lebensräume für Organismen des Meeresgrundes sowie Verstecke, Laichplätze und aufgrund ihres Pflanzenbewuchses und Zoobenthos darüber hinaus Nahrungsgebiet für Fische bieten. Den Schweinswalvorkommen und den Hartsubstratbereichen kommt eine besondere Bedeutung zu. Die übrigen Bereiche sind von allgemeiner Bedeutung.

Sonstige Artengruppen: Das Plangebiet besitzt Potenzial für weitere Artengruppen wie sonstige Säugetiere, Insekten, Mollusken und ggf. Reptilien. Auch hier sind keine gefährdeten Arten oder Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie zu erwarten.

Schutzgebiete und –objekte: Sämtliche europäische Vogelarten, die Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie der genannte Schweinswal gehören zu den besonders geschützten Arten gemäß § 10 Abs. 2 Nr.10 BNatSchG. Auch unter den sonstigen im Gebiet vorkommenden Tierarten befinden sich gegebenenfalls einige besonders geschützte Arten. Darüber hinaus sind die Fledermäuse und der Schweinswal (jeweils Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG streng geschützt.

3.3 Landschaftserleben

3.3.1 Landschaftsbild

Großräumig betrachtet gehört der Untersuchungsraum zum Ostseeküstenraum. Südlich der Schlei erstreckt sich die Kulturlandschaft Schwansen, eine hügelige Endmoränenlandschaft mit küstennahen Strand- und Steilhangsäumen. Schleimündung und Schleihaff stellen eine naturnahe flache Küstenlandschaft mit flachen Stränden, Nehrungshaken und dahinter liegenden Lagunen und Niederungsgebieten dar.

Das Landschaftsbild des Marinestützpunktes war im Jahr 2009 noch maßgeblich durch die ehemalige anthropogene Nutzung geprägt. Gebäudekomplexe, Hafenanlagen und weitere militärische Einrichtungen waren je nach Blickpunkt, -winkel und sichtverschattenden Elementen in der ebenen Landschaft wahrnehmbar.

Im Bereich der Schleimündung konnte der Marinestandort vom nördlichen und östlichen Wasserbereich der Ostsee, dem Wasserbereich der Schleimündung und von den Ortslagen Olpenitzdorf und Maasholm wahrgenommen werden. Die Ansicht wurde von den Molen dominiert. Die dahinter liegenden Gebäudekomplexe wurden aufgrund der Entfernung und der niedrigen Höhen (ca. 13 m bzw. 16 m ü. NN) nur geringfügig wahrgenommen.

Die südlich anschließende Landschaft ist weiterhin offen geprägt und enthält kaum sichtverschattende Elemente. Im Westen befindet sich eine strukturreiche klein gegliederte Knicklandschaft.

Eine Ansicht auf die Gebäude des Marinestützpunktes wird teilweise durch diese Elemente unterbrochen, dies konnte eine Sicht auf die mehrgeschossigen Mannschaftshäuser jedoch nicht verhindern.

Zusammenfassend betrachtet wurde die Schleimündung durch den Marinestützpunkt in ihrer Wirkung als naturnaher Raum bereits beeinträchtigt. Die geringen Geschosshöhen der Gebäude und die teilweise sichtverschattend wirkenden Gehölzbestände begrenzten allerdings die Fernwirkung des Gebäudekomplexes. Lediglich ein Richtfunkmast war (und ist bis heute) – trotz der schlanken Form – gut und weiträumig in der Landschaft sichtbar.

Auf Grundlage des im Jahr 2009 beschlossenen B-Plans Nr. 65 wird aus dem ehemaligen Marinestützpunkt inzwischen eine Ferienanlage errichtet. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde dargestellt, dass die Umsetzung des geplanten Ferienresorts zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild führen wird. Als grundsätzliche Auswirkung wurde prognostiziert, dass die kompakte Anlage mit einer hohen Gebäudedichte, insbesondere auch die küstennahe Bebauung und die weit in die Ostsee hineinragende Molenbebauung, über weite Entfernungen sichtbar sein und den markanten Ansichtspunkt der Schleimündung erheblich belasten wird. Zusätzlich würde mit dem Multifunktionshügel ein uncharakteristisches und weiträumig überprägendes Element in die ansonsten flache Schleilandschaft hineingeplant werden. Die sichtverschattende Wirkung durch die im Süden geplanten Gehölzstrukturen und Baumreihen würde durch die lange Entwicklungszeit erst nach Jahrzehnten zum Tragen kommen.

Als mögliche erhebliche positive Auswirkung wird beschrieben, dass eine städtebaulich ansprechende Gestaltung im Nahbereich durchaus positive Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild haben kann. Eine Umgestaltung des Hafenbereichs zu einer Marina würde diesen Bereich aus Sicht des Schutzgutes Landschaft im direkten Vorhabenbereich ebenfalls optisch aufwerten.

Auf den Landflächen finden derzeit großflächig Baufeldfreimachungen zur Umsetzung des B-Plans Nr. 65 und seiner bisherigen Änderungen statt. Auf der Nordmole sind bereits neue Gebäude errichtet. Auf dem Nordhaken wurden Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung einer naturnahen Strandwalllandschaft umgesetzt.

Der Geltungsbereich der 5. Planänderung umfasst einen Teil des Hafenbeckens und südlich anschließende Landflächen des ehemaligen Marinestützpunktes. In diesem Gebiet sind derzeit das Hafenbecken, großflächige Baustellenflächen, Teile von Grünanlagen mit reduzierten Gehölz- und Baumbeständen sowie Verkehrsflächen vorhanden. Hierbei handelt es sich um einen stark gestörten Landschafts- bzw. Ortsbildraum allgemeiner Bedeutung.

3.3.2 Erholung

Das Planänderungsgebiet ist zurzeit weiträumig ausgezäunt und für eine Erholungsnutzung nur in Hafennähe zugänglich. Hier sind vor allem Radfahrer, Spaziergänger mit Hunden und Besucher anzutreffen, die das Gelände mit dem Auto erkunden.

Auf dem Gelände wird derzeit auf der Grundlage des B-Plans Nr. 65 und mehrerer Änderungen eine hochwertige Ferienanlage erschlossen. Hauptattraktionen sind die umliegende naturnahe

Schleilandschaft, der nah gelegene Weidefelder Strand sowie der zentrale Sportboothafen. Zur Saisonverlängerung sind Möglichkeiten für Indoor-Freizeiteinrichtungen vorgesehen.

4. ZIELE UND INHALTE DES B-PLANS

4.1 Städtebauliche Ziele

Auf dem ehemaligen Marinestützpunkt "Port Olpenitz" wird seit dem Jahr 2009 unter den Vorgaben des B-Plans Nr. 65 der Stadt Kappeln ein Ferienresort entwickelt. Aufgrund zwischenzeitlich geänderter Teilziele wurden bereits mehrere Planänderungen aufgestellt. Im Rahmen der hier behandelten 5. Planänderung sollen die Wasserfläche des Innenhafens im Bereich der geplanten Marina Olpenitz und südlich anschließende landseitige Grundstücke zu einer Funktionseinheit zusammengefasst werden. Folgendes wird geplant:

Wasserseitige Marina (SO 2.9): Der hafenseitige Marinabereich (SO 2.9 "Sportboothafen" aus der 4. Änderung des B-Plans Nr. 65) soll um ca. 25 m nach Norden und ca. 50 m nach Osten ausgedehnt werden, um die derzeitige Hafenplanung im Bebauungsplan vollständig abbilden zu können. Eine Nutzung der Erweiterungsfläche als Sportboothafen ist bereits derzeit durch die Festsetzung als Wasserfläche "Sportboothafen" (W1) im geltenden B-Plan Nr. 65 möglich.

Landseitige Marina (SO 2.9): In der geltenden Fassung des B-Plans ist im SO 2.4 ein Multifunktionsbereich in Gestaltung eines Erdhügels deklariert. Die großflächig festgesetzten zulässigen Nutzungen wie Hallensporteinrichtungen, Indoorspielwelt und beispielsweise Eiswelt passen nicht mehr in das Konzept eines konzentrierten Marinastandorts und sollen entfallen. Der zentrale Bereich des SO 2.4 "Multifunktionsbereich" wird zukünftig dem SO 2.9 "Sportboothafen" zugeordnet. Die maximalen Gebäudehöhen sind gestaffelt mit teilweise wenigen Metern zusätzlicher oder geringerer Höhe als bisher geplant. Die Gestaltung dieses Gebiets als erdangedeckter Hügel mit Begrünung und Strauchbepflanzungen wird nicht mehr weiterverfolgt. Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich offener Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen entfallen.

Private Grünfläche 'Parkanlage': Im südlichen und westlichen Randbereich des derzeit festgesetzten SO 2.4 "Sonstiges Sondergebiet "Multifunktionsbereich" mit Gründächern und Strauchbepflanzungen wird eine private Grünfläche mit integrierten Wasserflächen entwickelt. Der Zuschnitt wird an die vorhandene Erschließungsstraße angepasst. Zur Seite des geplanten SO 2.9 (landseitige Marina) wird ein rund 12 m breiter Saum zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Parkplatz: Östlich des landseitigen Marinabereichs wird ein Teil des aktuell vorhandenen Parkplatzes in den B-Plan mit aufgenommen.

Baufelder Ferienwohnen (SO 1.1, SO 2.1): Im südlichen Bereich werden die Zuschnitte des Sondergebiets SO 1.1 und der Baufelder an die vorhandenen Erschließungsstraßen angepasst. Hier sollen später sogenannte Erlebnishäuser errichtet werden. Im westlichen Bereich werden die Zuschnitte des Sondergebiets SO 2.1 und der Baufelder ebenfalls an die vorhandenen Erschließungsstraßen angepasst.

ßungsstraßen angepasst. Art und Maß der baulichen Nutzung werden hier gegenüber dem Ursprungs-B-Plan nicht verändert.

Die geplanten Nutzungsänderungen sind durch die 26. Änderung und die 41. Änderung des Flächennutzungsplans bereits ausreichend vorbereitet.

Das Plangebiet der 5. Änderung des B-Planes umfasst eine Fläche von rund 23,6 ha. Hiervon nehmen das Sondergebiet "Ferienhäuser" (SO 1.1) ca. 2,46 ha, das Sondergebiet Ferienwohn- und Geschäftshäuser (SO 2.1) ca. 2,20 ha, das Sondergebiet Sportboothafen wasserseitig (SO 2.9) ca. 10,36 ha, das Sondergebiet Sportboothafen landseitig (SO 2.9) ca. 4,94 ha, die Verkehrsflächen ca. 2,10 ha, die Grünfläche 'Parkanlage' ca. 1,08 ha, die innerhalb der Grünflächen gelegenen Wasserflächen ca. 0,35 ha und die Ver- und Entsorgungsflächen ca. 0,08 ha ein.

4.2 Grünplanerisches Konzept

Das geplante Vorhaben liegt im landschaftlich hochwertigen Raum der Schleimündung. Im nahen Umfeld befinden sich Natura 2000-Gebiete, ein Naturschutzgebiet und ein Landschaftsschutzgebiet. Mit der Planung des Ferienresorts wird in die durch Naturnähe geprägte Landschaft eine weiterhin sichtbare Gebäudekulisse gebaut. Aufgrund der hohen Übersichtlichkeit der Landschaft und der Ziele zur Entwicklung einer modernen, touristisch hochwertigen und wirtschaftlich tragbaren Ferienanlage ist es nicht vermeidbar, dass Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds entstehen. Dieses wurde bereits im Verfahren zum B-Plan Nr. 65 beschrieben.

Mit der 5. Planänderung entstehen in diesem Teilgebiet nach wie vor Ferienhaussiedlungen, Ferienwohnungen, Geschäftshäuser und ein Sportboothafengebiet. Ein Gebiet für Freizeiteinrichtungen ist an diesem Standort nicht mehr vorgesehen. Gegenüber der bestehenden Planung werden sich allerdings vollständig andere Ansichten ergeben. Die Gestaltung des zentralen Multifunktionsbereichs mit Freizeiteinrichtungen und Dienstleistungen für den Sportboothafen als erdangedeckter und begrünter Hügel soll nicht mehr umgesetzt werden. Statt dessen wird ein sehr kompakter Gebäudekomplex mit Hallen und Freiflächen für Einrichtungen des Sportboothafens entstehen. Aufgrund der möglichen Gebäudehöhen bis zu 16 m, in einem Fall bis zu 18,5 m, ist von der Veränderung nicht nur der direkte Umgebungsbereich, sondern auch die umliegende Landschaft betroffen. Vor dem Hintergrund das schützenswerte naturnahe Landschaftsbild der Schleimündung und die touristische Gesamtanlage nicht mit - vorrangig zweckorientierten - Gebäuden zu belasten, kommt der Grüngestaltung des Gebiets eine besondere Bedeutung zu. Folgendes Konzept ist vorgesehen:

- **Erhalt vorhandener sichtsicherer Gehölzbestände:** Auf dem Gelände sind trotz bereits begonnener Räumarbeiten vielerorts noch Gehölzbestände vorhanden. Dabei handelt es sich um flächige Gehölzbestände am Südrand und am Westrand sowie um vielerorts verteilte Einzelbaumbestände. Durch die Erhaltungsfestsetzung für einen am Westrand stehenden hohen Gehölzsaum, der bereits heute die Ansicht auf die Marinegebäude deutlich mindert, können auch potenzielle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die neu geplanten Gebäudekomplexe verringert werden. Für weitere im Gebiet vorhandene Gehölzbestände (insbeson-

dere Einzelbäume) besteht die Möglichkeit, dass sie nicht, wie es über den geltenden Bebauungsplan bereits zulässig ist, vollständig beseitigt, sondern im Rahmen der nachfolgenden Freiraumplanung soweit wie möglich in die Gestaltung des Feriengebiets integriert werden.

- **Neuanlage eines breiten Gehölzsaums:** Damit die im Bereich des Sondergebiets Sportboothafen vorgesehenen Hallen keine optische Belastung der Ferienanlage bewirken, werden sie zum Einfahrtsbereich der Ferienhausgebiete und zu den Ferienhausgebieten hin mit einem ca. 12 m breiten Gehölzsaum umgeben. In diesen werden Baumpflanzungen integriert, so dass nach einer gewissen Entwicklungszeit auch gegenüber dem südlichen Landschaftsraum eine merkbare Eingrünung erreicht wird.
- **Entwicklung einer Parkanlage mit Wasserflächen:** Westlich und südlich der landseitigen Marina ist die Entwicklung einer Grünfläche 'Parkanlage' mit integrierten Wasserflächen vorgesehen. Damit wird hinsichtlich der Ortsbildgestaltung Ersatz für den jetzt nicht mehr vorgesehenen begrüneten Multifunktionshügels geschaffen. Details zur Gestaltung der Fläche werden im Rahmen einer nachfolgenden Freiraumplanung ausgearbeitet.
- **Begrünung von Stellplatzanlagen:** Für den geplanten Parkplatz bleibt die im geltenden B-Plan Nr. 65 getroffene Festsetzung zu Baumneupflanzungen weiterhin gültig. Um eine vielfältige Nutzung des Parkplatzes zu ermöglichen, können die Bäume auch in den Randbereichen angeordnet werden.

5. ALLGEMEINE AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Hinsichtlich der allgemeinen Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft wird auf den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 65 verwiesen.

Eine wesentliche Änderung der 5. Planänderung gegenüber den bisherigen Planungen in diesem Teilgebiet ist in der veränderten Gestaltung des Multifunktionsbereichs zu sehen. Das Landschaftsbild wird nicht mehr mit einem begrüneten Hügel, sondern mit einem Gebäudekomplex vergleichbarer Höhe überprägt. Damit verstärkt sich der urbane Charakter des Gebiets im Nahbereich und in der Fernansicht. Darüber hinaus sind vormals im Plangebiet vorgesehene Ausgleichsleistungen für Natur und Landschaft teilweise nicht mehr umsetzbar und werden aus einem Ökokonto abgebucht.

6. BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE OBJEKTE

Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete und auf das Naturschutzgebiet

Aufgrund der im B-Plan Nr.65 getroffenen Festsetzungen und ergänzenden vertraglichen Regelungen bezüglich Maßnahmen für Natur und Landschaft, die weiterhin auch für die 5. Planänderung anzuwenden sind, ergeben sich durch das geplante Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele.

Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet

Die geplanten Gebäude werden vom südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet aus wahrnehmbar sein und störend auf das Landschaftsbild einwirken. Um die Auswirkungen so weit wie möglich zu verringern wurden die maximalen Gebäudehöhen auf das erforderliche Maß begrenzt. Zusätzlich werden zur Abschirmung nach Westen und Süden neue Gehölzsäume angelegt. Damit können die neuen Gebäudeansichten nicht vollständig abgeschirmt werden, allerdings sind auch schon die bisherigen Marinegebäude von Süden aus sichtbar. Der im B-Plan Nr. 65 festgesetzte und nicht mehr umsetzbare grüne Multifunktionshügel wäre als landschaftsuntypisches Element aufgrund seiner Höhe ebenfalls als Fremdkörper wahrnehmbar gewesen. Die Planänderungen werden vor dem Hintergrund der Ansprüche an einen hochwertigen Sportboothafenbereich, der auch hohe Hallenbauten erfordert, und der Eingrünungsmaßnahmen gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet als vertretbar gehalten.

Auswirkungen auf Ausgleichsflächen

Der Verlust von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet, der durch die entfallenden Anpflanzungen auf dem Multifunktionshügel entsteht, wird durch neue Anpflanzungen im Plangebiet und durch Abbuchungen aus einem Ökokonto kompensiert.

Auswirkung auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Kap. 8 "Artenschutzrechtliche Prüfung") wird festgestellt, dass bei der Umsetzung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 41 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten können. Diese sind jedoch durch artenschutzrechtliche Maßnahmen vermeidbar und ausgleichbar. Die grundsätzlichen Ziele des B-Plans werden dadurch nicht berührt.

7. EINGRIFFSREGELUNG IM BAURECHT

In § 1a Abs. 3 BauGB wird vorgegeben, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Weitere Vorgaben, in welcher Form die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Baurecht abzuarbeiten ist, beinhaltet der Runderlass "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (Innenministerium und Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, 9. Dezember 2013). Er legt detaillierte Grundsätze und Maßstäbe zur Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen vor.

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Ein am Westrand vorhandener Gehölzstreifen wird als zu erhaltend festgesetzt

- Die Gebäudehöhen werden auf unterschiedliche Maße begrenzt, die zum einen den Anforderungen der geplanten Nutzungen gerecht werden und zum anderen einer Minimierung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Landschaft Rechnung tragen sollen.
- Der südliche und westliche Randbereich des vormaligen SO 2.4 / Multifunktionsbereich wird als Grünfläche 'Parkanlage' entwickelt, in die mehrere Wasserflächen eingelagert sind.
- Die Umpflanzung des landseitigen Sportboothafenbereichs mit einem breiten Gehölzsaum dient einer optischen Abschirmung der baulichen Anlagen und der abgestellten Fahrzeuge gegenüber den benachbarten Nutzungen sowie gegenüber der umliegenden Landschaft.

Die Begrenzung der Versiegelung über Grundflächenzahlen und textliche Festsetzungen, die Einhaltung von einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften im Rahmen der Bauausführung sorgen dafür, dass die Böden und der Wasserhaushalt nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.

7.2 Eingriffe und Ausgleichsbedarf

In diesem Kapitel erfolgt der rechnerische Nachweis über Eingriffe und den hierfür erforderlichen Ausgleich bzw. Ersatz. Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgt in Anlehnung an die Anlage des Gemeinsamen Runderlass "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bau-recht" (IM und MELUR 2013).

Gemäß Runderlass wird zwischen Eingriffen in Flächen mit allgemeiner und mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz unterschieden. Eine weitere Berücksichtigung erhält das Vorkommen gefährdeter Arten.

- Auf Flächen und bei Landschaftsbestandteilen mit **allgemeiner Bedeutung** führen Eingriffe zu ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Bodens, des Wassers sowie des Landschaftsbildes.
- Auf Flächen und bei Landschaftsbestandteilen mit **besonderer Bedeutung** führen Eingriffe zudem zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften, so dass zusätzliche Maßnahmen zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte vorzusehen sind.
- Werden zusätzlich von dem Eingriff **gefährdete Pflanzen- und Tierarten** (Rote Liste-Arten) betroffen, so sind gegebenenfalls darüber hinausgehende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

In der Karte Blatt Nr. 1 "Planänderungen und Eingriffe" M. 1 :3.000 (siehe Anhang) sind die wesentlichen Planungsflächen und naturschutzfachlichen Eingriffe sowie Maßnahmen mit Ausgleichsfunktionen im Plangebiet dargestellt.

An dieser Stelle ist anzumerken, dass die Ermittlung von Eingriffen, die im Geltungsbereich des bereits gültigen B-Plans Nr. 65 erfolgen, nicht in Bezug auf die derzeit vorhandenen Biotoptypen, sondern in Bezug auf die im B-Plan Nr. 65 getroffen Festsetzungen für zulässige bauliche Nutzungen und für grünplanerische Maßnahmen zu sehen ist. Als Eingriffe sind hier nur Änderungen gegenüber der bestehenden Planung zu bewerten. Dieses erfolgt vor dem Hintergrund, dass im Verfahren für die Aufstellung des Ursprungsplans und seiner Änderungen bereits die naturschutzfach-

liche Eingriffsregelung anzuwenden war und davon auszugehen ist, dass für die planerischen Eingriffe der Ausgleich bereits verbindlich geregelt ist.

7.2.1 Eingriffe in Flächen und Landschaftsbestandteile mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

7.2.1.1 Eingriffe in Boden

Eingriffe in den Boden entstehen durch Versiegelungen, die über den geltenden B-Plan Nr. 65 hinaus erwirkt werden können.

In der Tab. 2 sind die planbedingt möglichen und die bereits zulässigen Versiegelungen einschließlich ihrer Ausgleichsbedarfe dargestellt. Aus der Differenz beider Werte ergibt sich der für die 5. Planänderung anzusetzende Ausgleichsbedarf für Eingriffe in den Boden.

Tab. 1: Eingriffe in den Boden sowie Ausgleichsbedarf

Eingriffe in den Boden - Versiegelung						
Aktuelle Nutzung	Planung	Fläche (m ²)	GRZ ¹⁾ (m ²)	Versiegelung (m ²)	Ausgleichs- verhältnis 1:	Ausgleichs- bedarf
5. Änderung B-Plan Nr. 65						
SO, Verkehr	SO 1.1	24.576	0,60	14.746	0,30	4.424 m ²
SO, Verkehr	SO 2.1	20.759	0,60	12.455	0,30	3.737 m ²
SO, Verkehr	Parkanlage mit Wasserflächen	14.466	0,00	0	0,30	0 m ²
SO, Verkehr	SO 2.9 landseitig	48.566	0,80	38.853	0,30	11.656 m ²
SO, Verkehr	Verkehrsflächen, Parkplatz	21.567	1,00	21.567	0,30	6.470 m ²
Ver- und Entsorgung	Ver- und Entsorgung	839	1,00	839	0,30	252 m ²
SO wasserseitig, W	SO 2.9 wasserseitig	105.222	0,00	0	0,30	0 m ²
Ermäßigung des Ausgleichsbedarfs um 75% des im SO 2.4 geplanten Gehölzstreifens		-6.640			0,75	-4.980 m ²
Zwischensumme 5. Änd. B-Plan Nr. 65		235.995		88.460		21.558 m²
Abzug der aktuell zulässigen Versiegelungen aus dem B-Plan Nr. 65						
SO 1.1	SO, Verkehr	14.470	0,60	8.682	0,30	2.605 m ²
SO 2.1	SO, Verkehr	21.152	0,60	12.691	0,30	3.807 m ²
SO 2.4	SO, Verkehr	85.235	0,80	68.188	0,30	20.456 m ²
Verkehrsfläche	SO, Verkehr	9.906	1,00	9.906	0,30	2.972 m ²
Ver- und Entsorgung	Ver- und Entsorgung	931	1,00	931	0,30	279 m ²
SO 2.9 wasserseitig	SO 2.9 wasserseitig	80.982	0,00	0	0,30	0 m ²
Wasserfläche Sportboothafen W1	SO 2.9 wasserseitig	22.600	0,00	0	0,30	0 m ²
Wasserfläche	SO 2.9	719	0,00	0	0,30	0 m ²
Summe Abzug geltender B-Plan Nr. 65		235.995		100.398		30.119 m²
Anzurechnende Eingriffe durch die 5. Änderung des B-Plans Nr.65						
Versiegelungen im Bereich des Planänderungsgebiets und der Ergänzungsflächen abzüglich der bereits zulässigen Versiegelungen aus dem geltenden B-Plan Nr.65						-8.562 m²

¹⁾ = einschließlich zulässiger Überschreitung und sonstigen Festsetzungen

Das Ausgleichsverhältnis für Eingriffe in Böden allgemeiner Bedeutung durch Versiegelung beträgt aufgrund der starken Vorbelastung der Böden laut Runderlass 1 : 0,3.

Durch die Festsetzungen der 5. Planänderung werden Versiegelungen in einer Höhe von 88.460 m² ermöglicht. Diese würden einen Ausgleichsbedarf von 26.538 m² bewirken. Abzüglich 75 % der festgesetzten Gehölzanpflanzung bzw. 4.980 m² verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 21.558 m². Da im Rahmen des B-Plans Nr. 65 bereits Ausgleichsleistungen für Eingriffe in den Boden in einer Höhe von 30.119 m² geleistet wurden, verbleibt ein als Ausgleich anrechenbarer Überschuss von 8.562 m².

Zusätzlich zu den direkten Eingriffen in den Boden ist bei der 5. Planänderung der Entfall einer Ausgleichsleistung zu berücksichtigen, die durch die vormals geplante Dachbegrünung (begrünter Multifunktionshügel) entstanden wäre. Auf der insgesamt 75.416 m² großen Fläche wäre eine Ausgleichsleistung von 37.707 m² zu erzielen gewesen. Der Verlust dieser Ausgleichsleistung fließt in die Flächenbilanz der 5. Planänderung als Ausgleichsbedarf ein. Abzüglich des oben dargestellten Ausgleichsüberschusses verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 29.145 m².

Aus der 4. Änderung des B-Plans Nr. 65 hatte sich aufgrund einer Verringerung von Bauflächen, die im Rahmen des B-Plans Nr. 65 bereits kompensiert wurden, ein Ausgleichsüberschuss von 7.500 m² ergeben. Dieser Ausgleichsüberschuss wird in die 5. Planänderung eingestellt. Damit verbleibt für die 5. Planänderung abschließend ein **Ausgleichsbedarf von 21.645 m²** für Eingriffe in den Boden.

Als Ausgleich ist eine intensiv genutzte Fläche zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln.

7.2.2 Eingriffe in Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

7.2.2.1 Entfall einer geplanten Gehölzanpflanzung

Der geltende B-Plan Nr. 65 sieht als Ausgleich für Eingriffe in Gehölze auf dem begrüntem Multifunktionshügel die Anlage von Gehölzanpflanzungen auf einer Fläche von 15.083 m² vor. Dieses wird mit der 5. Planänderung nicht mehr umgesetzt und ist als Verlust anzurechnen. Hierdurch entsteht ein **Ausgleichsbedarf an 15.083 m² Gehölzanpflanzung**.

7.2.3 Eingriffe in das Landschaftsbild

Die Änderung und Ergänzung des B-Plans ermöglicht eine veränderte Gestaltung der zentral gelegenen Sondergebietsflächen. Die 14-16 m hohen baulichen Anlagen werden gegenüber dem geltenden B-Plan Nr. 65 nicht mehr als begrünter Erdhügel gestaltet. Stattdessen werden die Anlagen des Sportboothafens mit Gebäuden, Hallen und Stellflächen von außen sichtbar. Damit wird der Charakter eines zentralen Bereichs des Ferienresorts erheblich verändert. Die zulässigen baulichen Höhen sind mit der Ursprungsplanung in etwa vergleichbar und liegen überwiegend zwischen 17 m ü.NN und 20 m ü.NN (Gebäudehöhen ca. 14-17 m). Am Hafen wird für die geplante Dockhalle erstmals eine bauliche Höhe von 22 m ü. NN (vormals 18 m ü. NN) ermöglicht. Dieses wurde erforderlich, da das Sportboothafengebiet an die Ansprüche eines hochwertigen Yachthafens an-

gepasst wurde. Hierzu gehört auch ein Bestand an höheren Hallen, in denen Arbeiten an großen Booten ausgeführt werden können.

Die baulichen Anlagen werden zur Eingriffsminimierung mit einem Gehölzsaum eingegrünt. Hierdurch kann in der Ortslage eine gute Abschirmung gegenüber den Ferienhausgebieten erwirkt werden. Belastungen der umliegenden Landschaft werden allerdings verbleiben.

7.2.4 Beeinträchtigung gefährdeter Arten

7.2.4.1 Beeinträchtigung gefährdeter Pflanzenarten

Ein mögliches Vorkommen von gefährdeten Pflanzenarten wird generell bereits bei der Bestandsbewertung und der daraus resultierenden Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für Eingriffe in Flächen und Landschaftsbestandteile besonderer Bedeutung berücksichtigt. Ein darüber hinausgehender Ausgleichsbedarf entsteht nicht.

7.2.4.2 Beeinträchtigung gefährdeter Tierarten

Der Geltungsbereich besitzt überwiegend eine allgemeine Bedeutung für die Tierwelt. Hier haben überwiegend weit verbreitete Arten ihren Lebensraum. Eingriffe werden multifunktional über den Ausgleich für Eingriffe in Flächen und Landschaftsbestandteile allgemeiner und besonderer Bedeutung kompensiert. Hinsichtlich der Eingriffsregelung entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

7.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

7.3.1 Maßnahmen im B-Plangebiet

7.3.1.1 Erhalt eines bereits kompensierten Gehölzstreifens

Der Gehölzbestand im Planänderungsgebiet wurde mit dem geltenden B-Plan Nr. 65 vollständig überplant und naturschutzrechtlich kompensiert. Durch die 5. Planänderung können 2.370 m² des Gehölzbestandes am Westrand des Plangebiets erstmals erhalten werden. Die hierfür nicht mehr erforderliche Kompensationsleistung geht als **2.370 m² Gehölzausgleich** in die Bilanz der 5. Planänderung mit ein.

7.3.1.2 Naturnahe Gehölzanpflanzung

Zur Eingrünung des landseitigen Sportboothafengebiets wird am südlichen, östlichen und westlichen Rand auf Flächen des SO 2.4 und des Parkplatzes ein 12 m breiter Gehölzsaum aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen angelegt. Die Anpflanzung erfolgt entsprechend der im B-Plan Nr. 65 festgesetzten Vorgaben für den Gehölzsaum, der am Südrand des B-Plans Nr. 65 angelegt werden soll. Dabei sind je 200 m² mindestens 100 Sträucher und jeweils 2 Bäume zu pflanzen. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:

Bäume 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm.

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher 1 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gewöhnlicher Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Hecken-Liguster	<i>Ligustrum ovalifolium</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gagelstrauch	<i>Myrica gale</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Brombeere	<i>Rubus spec.</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Sand-Weide	<i>Salix repens argentea</i>

Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Die Anpflanzung erbringt **6.640 m² Gehölzausgleich**.

7.3.2 Maßnahmen außerhalb des B-Plangebiets

Die planbedingten Eingriffe können innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 21.645 m² Ausgleichsfläche und 6.073 m² Gehölzanpflanzung, das auf einer externen Fläche zu erbringen ist.

7.3.2.1 Abbuchung vom Ökokonto Kosel

Der fehlende Ausgleichsbedarf wird vom Ökokonto Kosel abgebucht. Die Ökokontofläche liegt 25 km südwestlich von Oopenitz im Naturraum Schleswig-Holsteinisches Hügelland. Auf der Fläche werden unter anderem Extensivgrünland entwickelt und Gehölzflächen sowie Knicks angelegt.

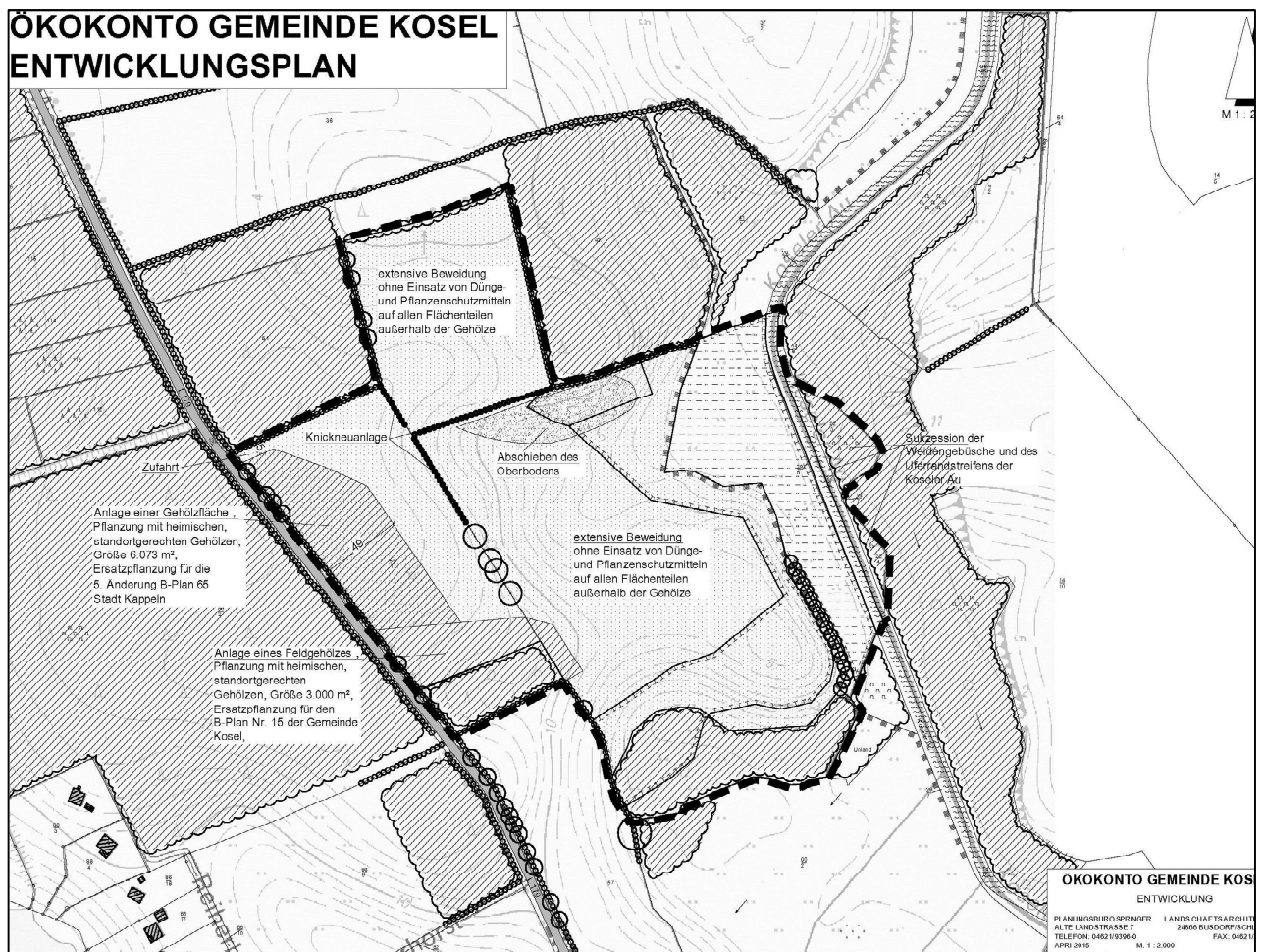


Abb. 2: Ökokonto Kosel (unmaßstäblich)

Für die 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 wurden im Rahmen eines 1. Planentwurfs **24.901 m² bzw. Ökopunkte** aus der Fläche abgebucht. Diese Fläche wird auf **6.073 m² mit Gehölzen bepflanzt**.

Durch die in diesem 2. Entwurf der 5. Änderung zum B-Plan Nr. 65 erstmals geplante Grünfläche 'Parkanlage' mit Wasserflächen (anstatt des hier vormals geplanten SO 2.4) hat sich der Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in den Boden von 24.901 m² auf 21.645 m² verringert. **Vor diesem Hintergrund verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von 3.256 m², der für andere Vorhaben zur Verfügung steht.**

7.4 Bilanz über Eingriffe und Ausgleich bzw. Ersatz in der Übersicht

Im Folgenden werden der ermittelte Ausgleichsbedarf den geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt und die Erfüllung der Eingriffsregelung überprüft.

Tab. 2: Übersicht über Eingriffe und Ausgleich bzw. Ersatz

Eingriffe	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichsbedarf	Ausgleich/ Ersatz
Entfall einer Festsetzung für Dachbegrünung 37.708 m ² Ausgleichsleistung für Eingriffe in den Boden	1:1	37.708 m ²	<u>Innerhalb des Plangebiets:</u> Anrechnung von 4.980 m ² (75 %) naturnaher Gehölzanpflanzung, Verringerung des Ausgleichsbedarfs um 3.583 m ² aufgrund einer Verringerung der im Ursprungsplan zulässigen Versiegelung <u>Außerhalb des Plangebiets:</u> 7.500 m ² Ausgleichsleistung aus der 4. Änderung des B-Plans Nr. 65, Abbuchung von 24.901 m ² aus dem Ökokonto Kosel ⇒ <i>vollständig kompensiert, Überschuss 3.256 m²</i>
Entfall einer Festsetzung für Gehölzanpflanzungen auf dem Hügel 15.083 m ² Gehölze	1:1	15.083 m ² naturnaher Gehölzanpflanzung	<u>Innerhalb des Plangebiets:</u> 6.640 m ² naturnaher Gehölzanpflanzung, Erhaltungsfestsetzung eines im geltenden Bebauungsplan überplanten und kompensierten 2.370 m ² großen Gehölzbestands <u>Außerhalb des Plangebiets:</u> 6.073 m ² Gehölzanpflanzung auf der Ökokontofläche Kosel ⇒ <i>vollständig kompensiert</i>

Eingriffe	Ausgleichs-verhältnis	Ausgleichs-bedarf	Ausgleich/ Ersatz
Eingriffe in das Landschaftsbild Entfallende intensive Dachbegrünung (begrünter Erdhügel) des Multifunktionsbereichs	pauschal	Eingrünung kompakter Gebäudekomplexe	<u>Innerhalb des Plangebiets:</u> Randliche Eingrünung des Sondergebiets Sportboothafen gegenüber den Ferienhausgebieten und gegenüber der südwestlichen freien Landschaft mit einem breiten Gehölzsaum, Entwicklung einer Parkanlage mit Wasserflächen ⇒ <i>vollständig kompensiert</i>

Nach Umsetzung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen gelten die planbedingt ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft als kompensiert. Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von 3.256 m², der für andere Vorhaben zur Verfügung steht.

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Im Plangeltungsbereich befinden sich gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Arten und gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 streng geschützte Arten, von denen einige auch in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind.

Der **rechtliche Rahmen** für die Abarbeitung der Artenschutzbelange ergibt sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz. Die zentralen nationalen Vorschriften des besonderen Artenschutzes sind in § 44 BNatSchG formuliert, der in Absatz 1 für die besonders geschützten und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffsverbote beinhaltet.

So ist es gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

§ 44 Abs. 5 BNatSchG weist auf die unterschiedliche Behandlung von national und gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen sowie nach den Vor-

schriften des Baugesetzbuches (BauGB) zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BauGB hin. § 45 Abs. 7 BNatSchG definiert bestimmte Ausnahmen von den Verboten und § 67 Abs. 2 BNatSchG beinhaltet eine Befreiungsmöglichkeit.

Im Rahmen des B-Plans Nr. 65 "Port Olpenitz" wurde bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (BHF/B.i.A. 2009). Diese kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen, der Kompensationsmaßnahmen sowie weiterer artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen prüferelevanter Brut- und Rastvögel, von Fledermäusen und des Schweinswals keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG war demnach für keine der näher geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich. Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen (Bauzeitenregelungen, Ausgleichspflanzungen) wurden über Festsetzungen des B-Plans und durch vertragliche Vereinbarungen gesichert. Diese Festsetzungen und vertraglichen Vereinbarungen gelten auch weiterhin für die 5. Änderung des B-Planes.

Durch die geplante 5. Änderung des B-Planes erfolgen keine über den Ursprungsplan hinaus gehenden Beeinträchtigungen von vorhandenen Pflanzenbeständen und faunistischen Lebensräumen.

Bezüglich der späteren Gestaltung des Gebiets ergeben sich allerdings deutliche Änderungen, da nicht mehr vorgesehen ist, den Multifunktionsbereich (ehemaliges SO 2.4) mit Erdreich zu bedecken und zu bepflanzen. Diesem Bereich wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 65 neue Lebensraumfunktionen für europäische Vogelarten der Gilden "Bodenbrüter", "Gehölzhöhlenbrüter" und "Gehölzfreibrüter" zugeordnet, die nun mit der 5. Planänderung entfallen.

Vor dem Hintergrund der Eingriffsregelung der 5. Planänderung werden innerhalb und außerhalb des Plangebiets (Ökokontofläche Kosel) Flächenextensivierungen und Gehölzanpflanzungen in gleicher Größenordnung vorgesehen, die dann ebenso wieder nach einer entsprechenden Etablierungsphase als Bruthabitate der betroffenen Vogelarten zur Verfügung stehen. Die betroffenen Vogelarten werden im artenschutzfachlichen Gutachten als Arten beschrieben, die auf benachbarte Gebiete gleichwertiger Habitatstrukturen ausweichen können. Somit reicht es aus, dass die Kompensationsflächen im weiteren Umfeld vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten aller als "Bodenbrüter", "Gehölzfreibrüter" und "Gehölzhöhlenbrüter" zusammengefassten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vollständig erfüllt. Die Verlagerung der neuen Lebensräume wird sich nicht erheblich auf die Lokalpopulation der jeweiligen Arten auswirken und ihren Erhaltungszustand nicht verändern.

9. VORSCHLÄGE FÜR TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND SONSTIGE REGELUNGEN

Die Festsetzungen und vertraglichen Vereinbarungen gelten auch weiterhin für die 5. Planänderung.

10. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 ermöglicht die Stadt Kappeln eine Umplanung im Sportboothafenbereich von Port Olpenitz.

Um die Eingriffsregelung abzuarbeiten und eine artenschutzrechtliche Prüfung in das Verfahren mit einzubringen wurde begleitend dieser landschaftsplanerische Fachbeitrag erstellt.

Im Kapitel 1 "Einleitung" wird der Anlass für die gemeindliche Planung dargestellt. Kapitel 2 "Rechtliche Bindungen und planerische Vorgaben" gibt einen Überblick über die zu berücksichtigenden Bindungen und Vorgaben im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung. Planungsrelevant sind bezüglich Natur und Landschaft insbesondere umliegende Natura 2000-Gebiete, ein nördlich gelegenes Naturschutzgebiet und ein südlich gelegenes Landschaftsschutzgebiet. Darüber hinaus sind bestehende Festsetzungen des geltenden B-Plans Nr. 65, eine geplante Ausgleichsfläche sowie besonders und streng geschützte Tierarten zu berücksichtigen.

Das Kapitel 3 "Bestand und Bewertung" betrachtet die abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser), Arten und Lebensgemeinschaften (Pflanzen und Tiere) sowie das Landschaftserleben. Bei dem 23,6 ha großen Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet mit größtenteils bereits beräumtem Flächen, einem Restbestand an Grünflächen und Gehölzbeständen sowie um einen Teil des Sportboothafens.

Im Kapitel 4. "Ziele und Inhalte des B-Plans" werden die Ziele und Inhalte des B-Plans sowie ein grünplanerisches Konzept erläutert. Im Kapitel 5 erfolgt vorbereitend eine allgemeine Beschreibung möglicher Auswirkungen des Vorhabens.

Auswirkungen auf vorhandene Schutzgebiete und geschützte Objekte werden in Kap. 6. abgehandelt. Beeinträchtigungen dieser Gebiete werden insbesondere durch Festsetzungen des geltenden B-Plans Nr. 65 und ergänzende vertragliche Regelungen vermieden. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist Kapitel 7 zu entnehmen. Nach einer Darstellung von Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt eines Gehölzstreifens) werden die unvermeidbaren Eingriffe und der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt. Bei den Eingriffen handelt es sich im Wesentlichen um den Entfall einer nicht mehr umsetzbaren Ausgleichsleistung für Eingriffe in den Boden und in Gehölze. Zur Kompensation werden innerhalb des Plangeltungsbereichs neue Gehölzsäume entwickelt. Der Restbedarf wird von einem Ökokonto abgebucht.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt in Kapitel 8. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der Festsetzungen aus dem geltenden B-Plan Nr. 65 und ergänzender Verträge kein Erreichen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auslöst.

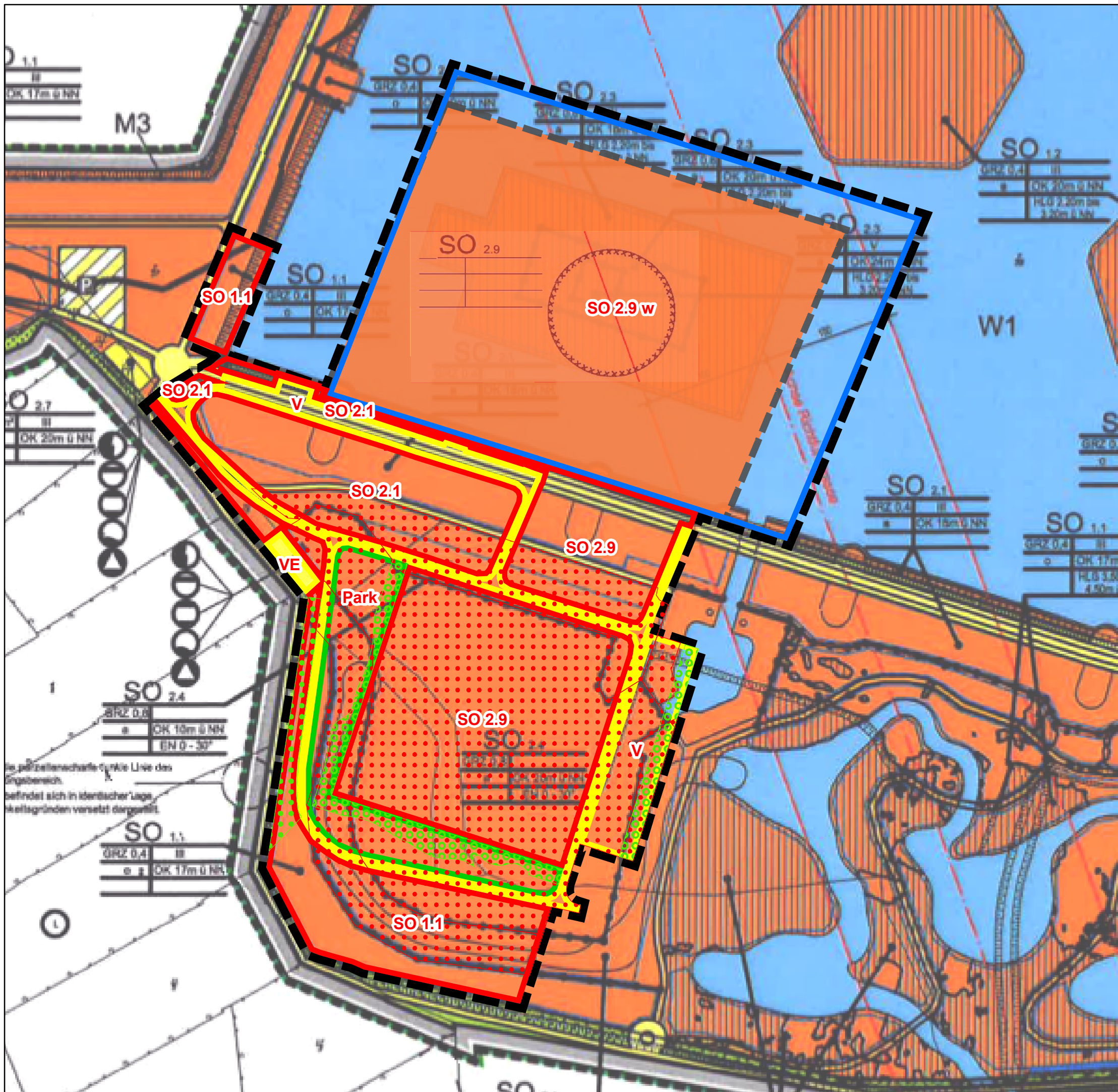
In Kapitel 9 wird auf die textlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 65 verwiesen.

11. ANHANG

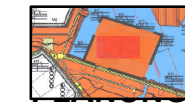
Dem Erläuterungsbericht sind im Anhang folgende Karten beigefügt:

- Karte 1: "Planänderungen und Eingriffe"

M. 1 : 3.000







BESTAND




Zusammenzeichnung des geltenden Bebauungsplans (B-Plan Nr. 65 und 4. Änd. B-Plan Nr. 65)

Geplante Nutzungen (5. Änd. B-Plan Nr. 65)

-  Sondergebiet (SO 1.1, SO 2.1, SO 2.9 Landseite)
-  Sondergebiet (SO 2.9 Wasserseite)
-  Verkehrsfläche (V), Ver- und Entsorgungsanlage (VE)
-  Parkanlage mit Gewässern

EINGRIFFE



Eingriffe in Elemente besonderer Bedeutung

-  Entfall einer Festsetzung des B-Plans Nr. 65 für Begrünung und Strauchbepflanzung des Multifunktionsbereichs


Eingriffe in Elemente allgemeiner Bedeutung

Eingriffe in Landschaftselemente allgemeiner Bedeutung werden im Erläuterungsbericht beschrieben

AUSGLEICH

-  Erhalt eines vorhandenen Gehölzstreifens (im geltenden B-Plan überplant und kompensiert)
-  Anlage eines naturnahen Gehölzstreifens

SONSTIGES

-  Geltungsbereich der 5. Änd. des B-Plans Nr. 65

16.02.2016

LPF zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln

Karte 1 Planänderungen und Eingriffe

0 50 100 m 1:3.000



BHF BENDFELDT HERRMANN FRANKE
LandschaftsArchitekten GmbH
24116 Kiel, Jungfernstieg 44, Tel.: 0431/ 99796-0