

**Umweltprüfung (UP) zur
7. Änderung des B-Plans Nr. 65 "Port Olpenitz"
der Stadt Kappeln
Kreis Schleswig-Flensburg**

- Umweltbericht (UB) -

Verfasser:

BHF Bendfeldt Herrmann Franke
Landschaftsarchitekten GmbH
Jungfernstieg 44
24116 Kiel
Telefon: 0431/ 99796-0
Telefax: 0431/ 99796-99
Kiel, den 09.06.2016



Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Uwe Herrmann
Landschaftsarchitekt BDLA
Dipl.-Ing. agr. Gabriele Peter
Dr. rer. nat. Kristina Steffen

Auftraggeber:

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

Kappeln, den



INHALT	SEITE
1. EINLEITUNG.....	1
1.1 Anlass	1
1.2 Aufgabe, Inhalt und Ziele des Umweltberichts	1
2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS.....	2
3. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	3
3.1 Fachgesetze.....	3
3.2 Schutzgebiete und -objekte	4
3.3 Gemeindliche Planungen	4
3.4 Fachgutachten	6
3.5 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	6
4. ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	8
4.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter	9
4.1.1 Schutzgut Boden	9
4.1.2 Schutzgut Wasser.....	10
4.1.3 Schutzgut Klima.....	10
4.1.4 Schutzgut Luft.....	11
4.1.5 Schutzgut Pflanzen	11
4.1.6 Schutzgut Tiere.....	12
4.1.7 Schutzgut Biologische Vielfalt.....	14
4.1.8 Schutzgut Landschaft	14
4.1.9 Schutzgut Mensch	16
4.1.10 Wechselwirkungen.....	17
4.1.11 Kultur- und Sachgüter.....	18
4.1.12 Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	18
4.2 Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte.....	24
4.2.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiet	24
4.2.2 Artenschutzrechtliche Bestimmungen	24
4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	26
4.4 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens.....	28
4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
5. ERGÄNZENDE ANGABEN.....	29
5.1 Hinweise auf Kenntnislücken	29
5.2 Überwachung	29
6. ZUSAMMENFASSUNG	29

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass

Für das im Aufbau befindliche Ferienzentrum Port Olpenitz wurde ein neues Plankonzept entwickelt. Die Stadt Kappeln stellt für den südöstlichen Teilbereich die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 "Port Olpenitz" auf. Um die Belange der Umwelt in den Planungsprozess einzustellen wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht des Bauleitplans dargelegt werden.

1.2 Aufgabe, Inhalt und Ziele des Umweltberichts

Das Verfahren für die 7. Änderung des B-Planes Nr. 65 wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind dabei insbesondere folgende Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen:

- a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob die in § 1a BauGB genannten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz eingehalten werden. Hierzu gehören der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz sowie die Zulässigkeit des Vorhabens in Bezug auf Natura 2000-Gebiete.

Um den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu bestimmen, sind Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden

kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern. Dieses wurde im März/April 2016 durchgeführt.

Die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem **Umweltbericht** darzulegen. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Inhalte des vorliegenden Umweltberichtes sind entsprechend den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zusammengestellt worden.

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

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 7. Planänderung erfolgen Umplanungen für die im Südosten vorgesehene Flusslandschaft mit begleitender Ferienhausbebauung. Folgendes wird geplant:

Sondergebiet „Ferienhäuser“ (SO 1.1): Aufgrund der technisch nur sehr schwierigen Realisierbarkeit wird von der bisher vorgesehenen Flusslandschaft Abstand genommen. Wasserflächen sind weiterhin im Konzept vorhanden, allerdings in reduziertem Ausmaß. Zudem werden die Zuschnitte des Sondergebiets SO 1.1 und der Baufelder an die vorhandenen Erschließungsstraßen angepasst und die Anzahl der Vollgeschosse von bisher drei auf zukünftig zwei bzw. die zulässige Gebäudehöhe von bisher 17 m ü. NN auf zukünftig 12,5 m ü. NHN reduziert. Damit sind die realen Gebäudehöhen auf maximal 9 m begrenzt. Die überbaubare Fläche wird von der GRZ 0,4 auf die GRZ 0,3 verringert.

Das SO 1.1 umfasst darüber hinaus den Randbereich eines derzeit noch festgesetzten Multifunktionsbereichs (SO 2.4), der als erdangedeckter Hügel zu gestalten ist. Bereits über die westlich angrenzende 5. Änderung zum B-Plan Nr. 65 wurde von der Gestaltung als grüner Hügel Abstand genommen. Damit handelt es sich bei der 7. Planänderung im Wesentlichen um eine Anpassung der Randflächen an das neue Plankonzept.

Sondergebiet „Ferienwohn- und Geschäftshäuser“ (SO 2.1.1): Für das SO 2.1 "Ferienwohn- und Geschäftshäuser" entfällt an diesem Standort eine Zulässigkeit für Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 150-500 m². Darüber hinaus wird der Zuschnitt an die vorhandene Infrastruktur angepasst.

Sondergebiet „Hotel“ (SO 2.2): Das Sondergebiet wird zu Gunsten zusätzlicher Stellplatzmöglichkeiten geringfügig, zu Lasten einer über die 4. Änderung des B-Plans Nr. 65 festgesetzten Grünfläche, erweitert.

Sondergebiet „Multifunktionsbereich“ (SO 2.4): Auf Flächen des jetzigen SO 1.1 „Ferienhausgebiet“ und des SO 2.1 „Ferienwohn- und Geschäftshäuser“ wird ein Multifunktionsbereich für saisonverlängernde Freizeiteinrichtungen geschaffen. Entsprechend eines vormals weiter westlich geplanten SO 2.4 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Grünfläche 'Parkanlage/Freizeit': Im Nordosten der jetzigen SO 1.1 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage/Freizeit' festgesetzt.

Private Grünfläche 'Deich': Um den Bestimmungen des § 70 Landeswassergesetz Rechnung zu tragen wird die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 65 vorgesehene Bepflanzung des Deichs mit Gehölzen nicht mehr vorgesehen.

Grünfläche "Naturnahe Entwicklung": Für die oberen Böschungsbereiche der neu anzulegenden Gewässer wird die Anlage einer extensiv gepflegten Wiese und auf mindestens 30 % der Fläche die Pflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen vorgegeben.

Wasserflächen: Die geplante Flusslandschaft, deren angestrebte Wasserstände nur mit hohem technischem Aufwand hätten erreicht werden können, entfällt. Stattdessen werden mit verringerten Flächenanteilen Wasserflächen festgesetzt, die naturnah zu gestalten sind.

Verkehrsflächen: An der inneren Erschließung werden einige Veränderungen vorgenommen um die vorhandenen Erschließungsanlagen sinnvoll nutzen zu können.

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

Das Plangebiet der 7. Änderung des B-Planes umfasst eine Fläche von 25,4 ha. Hiervon nehmen das Sondergebiet „Ferienhäuser“ (SO 1.1) ca. 16,2 ha, das Sondergebiet „Ferienwohn- und Geschäftshäuser“ (SO 2.1.1) ca. 1,5 ha, das Sondergebiet „Hotel“ (SO 2.2) ca. 0,1 ha, das Sondergebiet „Multifunktionsbereich“ (SO 2.4) ca. 0,5 ha, die Verkehrsflächen ca. 2,9 ha, die Grünflächen ca. 3,0 ha und die Wasserflächen ca. 1,2 ha ein.

3. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

3.1 Fachgesetze

Die Fachgesetze für den Bereich Natur und Umwelt enthalten grundlegende Vorgaben, die in der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen insbesondere folgende Gesetze:

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**, vor allem:
 - § 1 BNatSchG: Allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - § 34 Abs.1 BNatSchG: Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten gegenüber Natura 2000-Gebieten.
 - § 44 BNatSchG: Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten.
- **Baugesetzbuch (BauGB)**, vor allem:
 - § 1a Abs. 2 BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden
 - §1a Abs. 3 BauGB: Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)**
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

- **Landeswassergesetz (LWasG)**
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

3.2 Schutzgebiete und -objekte

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiet

Im unmittelbaren Umfeld des geplanten Feriengebiets "Port Olpenitz" befinden sich das FFH-Gebiet 14223 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe", das EU-Vogelschutzgebiet 1423-491 "Schlei" sowie das 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 Landschaftsschutzgebiet "Kopperby/Olpenitz".

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.

3.3 Gemeindliche Planungen

Flächennutzungsplan

In der **26. Änderung des Flächennutzungsplans** der Stadt Kappeln umfasst der Bereich der 7. Änderung des B-Plans Nr.65 Teile von Sondergebieten für Ferienhäuser, für Ferienwohn- und Geschäftshäuser sowie für Hotels. Damit sind die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 65 als Darstellungen enthalten.

Landschaftsplan

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.

Bebauungsplan Nr. 65 + 4. Änderung

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

- Mehrere Sondergebiete (Ferienhäuser, Ferienwohn- und Geschäftshäuser, Multifunktionsbereich, Hotel) mit Baufeldern für Gebäude bis zu einer Firsthöhe von 18 m ü. NN. Die Überbaubarkeit wird über Grundflächenzahlen geregelt.
- Verkehrsflächen
- Wasserfläche der Flusslandschaft
- Gestaltung des Multifunktionsbereichs als Hügel mit einer begrüntem Erdoberflächenüberdeckung.

Die Karte 1 "Planänderungen und Eingriffe" im Anhang enthält eine Zusammenzeichnung der Planzeichnungen des geltenden B-Plans Nr. 65 und seiner 4. + 5. Änderung.

Weitere Festsetzungen sind vorhanden, die, insbesondere vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, zu beachten sind:

- Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Grünfläche am Südrand (Deich)
- Vorgabe zur Erdoberflächenüberdeckung sowie Begrünung und Bepflanzung des Multifunktionsbereichs mit Sträuchern
- Bepflanzung von Parkplätzen und Stellplatzanlagen mit mindestens 4 Park- oder Stellplätzen
- Vorgaben für Grundstücksbegrünungen
- Naturnahe Gestaltung der Flusslandschaft
- Installation von Nisthilfen für Vogelarten und Spaltkästen für Fledermäuse
- Pflanzlisten.

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.

3.4 Fachgutachten

Bezüglich der zu prüfenden Umweltbelange wurden für das Verfahren zum B-Plan Nr. 65 u.a. folgende Fachbeiträge erstellt:

- Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 65 der Stadt Kappeln – Umweltbericht (BHF 2009)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 65 für den Bereich "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln (BHF 2009)
- 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)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln (Lairm Consult 2009)
- Luftschadstofftechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln (Lairm Consult 2009)
- Mögliche Auswirkungen von Port Olpenitz auf das touristische Umfeld (Wenzel Consulting Aktiengesellschaft 2008).

Für das Verfahren zur 7. Planänderung des B-Plans Nr. 65 wurden zusätzlich folgende Fachbeiträge erstellt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 "Port Olpenitz" (BHF 2016)
- Schalltechnische Untersuchung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln (Lairm Consult, 2016).

3.5 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Der Vorhabenstandort liegt in einem bezüglich Natur und Landschaft hochwertigen Raum mit umliegenden internationalen Schutzgebieten. Der für das geplante Feriengebiet geltende B-Plan Nr. 65 enthält bereits ausführliche Festsetzungen und vertragliche Vereinbarungen, die eine Umsetzung des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der Schutzgebiete und –objekte und vor dem Hintergrund des zu beachtenden besonderen Artenschutzrechts ermöglichen. Weitere Festsetzungen haben Bedeutung als Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Im Teilgebiet der 7. Planänderung entstehen nach wie vor ein Ferienhausgebiet und eine Hafenpromenade mit Ferienwohnungen und Geschäftshäusern. Südlich der Hafenpromenade ist außerdem eine Fläche für Spiel- und Sportaktivitäten vorgesehen.

In der 7. Planänderung ist insofern weiterhin zwingend zu berücksichtigen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und deren Schutzziele oder Übertritte artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgelöst werden. Zudem ist auch auf die Einhaltung von Lärmschutzrichtlinien zu achten und eine überarbeitete Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Verfahren einzustellen.

Die oben genannten Erfordernisse werden durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- In der 7. Änderung des B-Plans 65 wird festgesetzt, dass die allgemeinen Festsetzungen und Hinweise des geltenden B-Plans Nr. 65 weiter zu beachten sind. Begleitende vertragliche Vereinbarungen gelten ebenso fortlaufend. Hierdurch behalten sämtliche für die Entwicklung des Feriengebiets bereits verbindlichen Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von schädlichen Umweltauswirkungen weiterhin ihre Gültigkeit.
- Beeinträchtigungen gegenüber den Natura 2000-Gebieten und gegenüber dem Naturschutzgebiet werden bei Beachtung der für den B-Plan Nr. 65 geltenden Vorschriften auch durch die Planänderung nicht ausgelöst.
- In der ursprünglichen Planung war es vorgesehen, den Schleibach zu verrohren und den Eingriff durch die geplante künstliche Flusslandschaft zu kompensieren. Mit der 7. Planänderung bleibt der Schleibach erhalten. Eine Kompensation ist somit nicht mehr erforderlich.
- Die entfallene Realisierbarkeit von Ausgleichsmaßnahmen im Randbereich des Multifunktionshügels (Erdandeckung und Bepflanzung) sowie auf dem Deich (Gehölzanpflanzung) wird durch eine etwas verringerte Baudichte, sowie durch Gehölzanpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets kompensiert.
- Die Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz wurde überprüft. Die Verringerung von zukünftigen Lebensräumen für Boden- und Gehölzbrüter, die aus dem Entfall des vormals geplanten bepflanzten Erdhügels und den Entfall der Deichbepflanzung resultiert, wird durch Gehölzerhaltung und anderweitige Gehölzanpflanzungen im Plangebiet sowie auf einer Ökokontofläche kompensiert.
- Zum Schutz vor Lärm werden Lärmpegelbereiche und Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

4. ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Die Planänderungen betreffen den südöstlichen Teil des ehemaligen Marinestützpunktes. Das Gelände südlich des Hafenbeckens wird derzeit für die im B-Plan Nr. 65 und seine 4. Änderung definierten baulichen Entwicklungen vorbereitet. Im Jahr 2009, dem Zeitpunkt der dem B-Plan Nr. 65 zu Grunde liegenden Bestandsaufnahme, waren hier alte Gebäudekomplexe mit Außenanlagen, ein Sportplatz, Verkehrsflächen, naturnahe Gehölzbestände sowie Teile einer Salzwiese, Grünland und Ruderalfluren vorhanden. Inzwischen sind die Gebäude bis auf eines abgerissen. Flächige Gehölzbestände sind ebenfalls zum Großteil entfernt. Verblieben sind ein schmaler Restbestand auf den Stock gesetzter Gehölze am Südrand, kleine Gehölzbestände nördlich des Sportplatzes (straßenbegleitender schmaler Gehölzstreifen auf der Südseite der Ostseestraße), nordöstlich und östlich des Sportplatzes sowie vereinzelt Einzelbaumbestände von Pioniergehölzen (Pappeln, Birken, Erlen).

Im Umweltbericht zum geltenden B-Plan Nr. 65 wurden dem geplanten Gesamtvorhaben folgende erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zugeordnet:

Erhebliche vorteilhafte Auswirkungen des geltenden B-Plans Nr. 65 auf die Umwelt

- **Schutzgut Pflanzen:** Entwicklung von küstentypischer Vegetation auf der Halbinsel Olpenitz,
- **Schutzgut Tiere:** Schaffung eines neuen naturnahen Lebensraums für Seevögel im Südteil der Olpenitzer Halbinsel,
- **Schutzgut Landschaft:** Gegebenenfalls Aufwertung des Landschaftsbildes des ehemaligen Marinestützpunktes bei günstiger städtebaulicher Gestaltung,
- **Schutzgut Mensch:** Verbesserung der Erholungsfunktion für Feriengäste und des Arbeitsplatzangebotes in der Region, Veränderung des ruhigen Charakters von Olpenitzdorf durch Tagesgäste.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen des geltenden B-Plans Nr. 65 auf die Umwelt

- **Schutzgut Boden:** Großflächige Bodenversiegelung von Böden allgemeiner Bedeutung,
- **Schutzgut Pflanzen:** Beseitigung von Vegetation mit besonderer Bedeutung auf dem Gelände des Marinestützpunktes durch bauliche Entwicklung,
- **Schutzgut Tiere:** Beseitigung von Niststätten der Gehölzbrüter und gebäudebewohnender Vogelarten sowie von Fledermausquartieren, Beseitigung von Lebensräumen verschiedener Möwenarten im Hafenbereich des Marinestützpunktes mit besonderer Bedeutung,
- **Schutzgut Landschaft:** Entstehung einer untypischen Silhouette mit hoher Fernwirkung von Gebäuden und Multifunktionshügel sowie Molenbebauung,
- **Schutzgut Mensch:** Veränderung des ruhigen Charakters von Olpenitzdorf durch Tagesgäste, Lärmzunahmen oberhalb der Wesentlichkeitsschwelle und mit erstmaliger Überschreitung von Immissionsgrenzwerten im Bereich der Bebauung entlang der L 286 durch erhöhten Fahrzeugverkehr.

In der Auflistung sind Auswirkungen, die sich im Zusammenhang mit der Gesamtplanung auch auf den Geltungsbereich der 7. Planänderung bezogen, durch Unterstreichungen markiert.

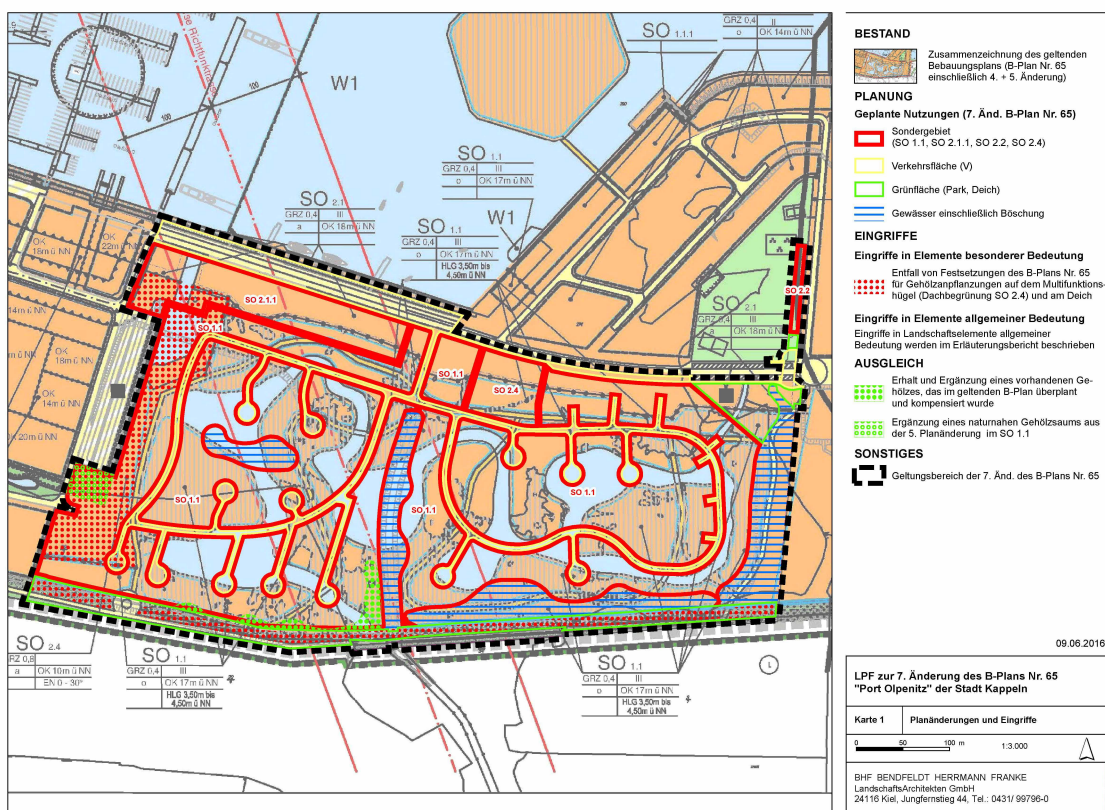


Abb. 1: Planänderungen, unmaßstäblich (Karte 1 "Planänderungen und Eingriffe" des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zur 7. Änderung des B-Plans Nr. 65)

In der Abb. 1 "Planänderungen" ist eine Zusammenzeichnung des geltenden B-Plans Nr. 65 und seiner 4. + 5. Änderung dargestellt. Darüber wurden die geplanten Nutzungen der 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 eingetragen. Es ist zu erkennen, dass die Planänderung im Wesentlichen eine Veränderung der Bau- und Wasserflächen im Bereich des Ferienhausgebiets und den Entfall des mit Gehölzen bepflanzten Multifunktionshügels (am Westrand) beinhaltet.

4.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

4.1.1 Schutzgut Boden

Die Flächen des Plangebiets bestehen aus Aufschüttungen, die zur Errichtung des ehemaligen Marinestützpunktes im Bereich der Schleimündung erforderlich waren. Rund ein Viertel 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 und deren weitergehende Behandlung gegeben. Insgesamt handelt es sich flächendeckend um Böden allgemeiner Bedeutung.

Mit der 7. Planänderung werden Versiegelungen auf 14,6 ha und damit rund 1,3 ha weniger Versiegelungen als über den geltenden Bebauungsplan ermöglicht.

Anzumerken ist, dass darüber hinaus die vormals getroffenen Festsetzungen für eine Erdendeckung und Bepflanzung des vormaligen Multifunktionsbereichs entfallen. Diese sollten Ausgleichsleistungen für Eingriffe in das Schutzgut Boden erbringen. Der entfallende Ausgleich wird durch eine verringerte Baudichte der Ferienhaussiedlung und hierin integrierte Gehölzanpflanzungen kompensiert.

Gegenüber der aktuellen Situation sind die geplanten Versiegelungen aufgrund der großen Flächeninanspruchnahme als erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Boden zu betrachten.

Gegenüber den geltenden Festsetzungen des B-Plans Nr. 65 ergeben sich keine maßgeblichen Auswirkungen.

4.1.2 Schutzgut Wasser

Der Grundwasserhaushalt ist durch künstliche Aufschüttungen, vorhandene Versiegelungen und Oberflächenentwässerung anthropogen stark verändert und besitzt allgemeine Bedeutung. Der Schleibach besitzt als offenes Oberflächengewässer besondere Bedeutung.

Gegenüber der aktuellen Situation bewirkt die 7. Planänderung höhere Versiegelungsgrade, die zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen. Es werden auf 1,1 ha zusätzliche Wasserflächen angelegt. Der Schleibach wird im Bereich der oberen Böschungskante etwas ausgeweitet. Gegenüber der bisherigen Planung werden die geplanten Gewässeranteile im Gebiet verringert. Der im Ursprungsplan zur Verrohrung vorgesehene Schleibach bleibt zukünftig als offenes Gewässer erhalten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund der Vorbelastungen und der nur bedingt erreichbaren Naturnähe der zukünftigen Gewässer nicht erheblich.

4.1.3 Schutzgut Klima

Als besonders gesundheitsfördernder Aspekt kann in der Region das Ostseeklima angeführt werden. Die geringeren Temperaturunterschiede zwischen Tag/Nacht und Winter/Sommer, die erhöhte Luftfeuchtigkeit und der Salzgehalt der Luft haben positive Auswirkungen auf den menschlichen Organismus.

Der Plangeltungsbereich selbst besitzt keine für den umgebenden Raum bedeutsamen Klimafunktionen wie z.B. Frischluftentstehungsgebiete oder –austauschbahnen. Innerhalb des Plangebiets erfüllt der Schleibach in geringem Maß lokal eine Klimafunktion als Frischluftentstehungsgebiet. Klimatisch wirksame Gehölzbestände sind bis auf Restbestände von Gehölzgruppen und Einzelgehölzen bereits beräumt worden. Darüber hinaus sind bereits Versiegelungsflächen und Gebäude vorhanden, die zu einem eher trockenen und durch Aufheizung geprägten Siedlungsklima neigen.

Die Planänderung bewirkt gegenüber der aktuellen Situation durch die Siedlungsbebauung eine Veränderung in Richtung Siedungsklima. Gegenüber der bisherigen Planung wird diese Veränderung noch etwas deutlicher, da die geplanten Wasserflächen reduziert werden. Bei beiden Betrachtungen sind durch das geplante Vorhaben aufgrund der nur lokalen Bedeutung der Veränderungen allerdings keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu prognostizieren.

4.1.4 Schutzgut Luft

Bezüglich der lufthygienischen Verhältnisse werden dem Plangebiet des Ferienzentrums im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 65 weder eine luftreinigende Wirkung noch besondere lufthygienische Werte und dem Schutzgut Luft insgesamt eine allgemeine Bedeutung zugeordnet. Von Bedeutung für die Luftreinhaltung werden die Gehölzbestände des Plangebiets benannt. Im Geltungsbereich der 7. Planänderung sind die ehemals vorhandenen Gehölzbestände bis auf Restbestände von Gehölzgruppen und Einzelgehölzen allerdings bereits beraumt worden.

Mit der 7. Planänderung werden gegenüber der aktuellen Situation neue Versiegelungen zu Lasten von Vegetationsbeständen ermöglicht, wodurch lokale luftreinigende Wirkungen weiterhin reduziert werden. Gegenüber der bisherigen Planung entfällt der geplante Multifunktionshügel, dessen Randbereich in die 7. Planänderung hineinreicht. Dieser wäre intensiv begrünt worden und der Bepflanzung wäre eine lufthygienische Bedeutung zugekommen. In beiden Fällen sind durch das geplante Vorhaben aufgrund der nur lokalen Bedeutung der Veränderungen allerdings keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu prognostizieren.

4.1.5 Schutzgut Pflanzen

Ein Großteil der Flächen des Planänderungsgebiets wurde im Rahmen der Baufeldvorbereitungen bereits vollständig beraumt. Verblieben sind noch der naturfern gestaltete Schleibach, Teile von Grünanlagen und vereinzelt kleinflächige Gehölzbestände und Einzelbäume. Das Gebiet ist überwiegend durch ein vorhandenes Straßennetz erschlossen. Der weitgehende Flächenanteil des Plangebiets besitzt bezüglich der Vegetation allgemeine Bedeutung. Den verbliebenden Gehölzbeständen (insgesamt ca. 3.000 m² flächiger Gehölzbestand, Einzelbäume in einer Größenordnung von ca. 30 Stck.) kommt eine besondere Bedeutung zu.

Mit der Umsetzung der 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 ist davon auszugehen, dass sämtliche Vegetation im Bereich der Landfläche beseitigt werden kann. Der mögliche Verlust von ca. 2.000 m² Gehölzfläche und weiteren ca. 30 Einzelbäumen wird aufgrund der Geringfügigkeit nicht als erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen eingestuft. Die Verluste sind bereits über den geltenden Bebauungsplan zulässig.

Im Hinblick auf die Vorgaben des geltenden B-Plans werden die hierin geplanten Vegetationsentwicklungen und Gehölzanpflanzungen auf dem Multifunktionshügel und auf dem Deich nicht mehr vorgesehen. Die Gehölzanpflanzungen sollten auf einer Fläche von ca. 1,1 ha den Ausgleich für Eingriffe in Gehölzbestände erbringen. Mit der neuen Planung werden zwar am südlichen Rand des Ferienhausgebiets rund 5.800 m² Gehölzflächen neu festgesetzt. Es verbleibt allerdings wei-

terhin ein planerischer Verlust von mehreren Tausend m² geplanter Gehölzanpflanzung, der gegenüber dem geltenden Bebauungsplan aufgrund der Flächengröße als erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen gewertet wird. Der entfallende Ausgleich wird im Rahmen der 7. Planänderung durch eine Gehölzanpflanzung auf einer Ökokontofläche vollständig kompensiert.

4.1.6 Schutzgut 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, überdurchschnittlich großen Brutbeständen der Möwen wurde eine besondere Bedeutung, allen anderen Brutvorkommen eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Im Gebiet der 7. Planänderung sind inzwischen alle Gebäude bis auf eines abgerissen. Damit sind aktuell hauptsächlich noch Brutvorkommen boden- und gehölzbrütender Vogelarten allgemeiner Bedeutung zu erwarten. Im Bereich des derzeit noch bestehenden Gebäudes sowie 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, Rauhautfledermaus, 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 7. Planänderung bis auf eines bereits entfernt und stehen somit größtenteils 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 Rauhautfledermaus gemäß der Roten Liste Schleswig-Holstein als gefährdet. Das Plangebiet ist bezüglich der Fledermäuse aufgrund des Vorkommens 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: Das Plangebiet schließt keine marinen Wasserflächen mit ein. 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 Anhangs 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 § 7 Abs. 2 Nr. 13 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 § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die im Plangebiet und der weiteren Umgebung vorkommenden Tiere durch Lärm, Licht und Scheuwirkungen im Land- und Wasserbereich sind im Rahmen der faunistischen Gutachten zum B-Plan Nr. 65 bereits ausführlich bewertet. Sie erreichen keine Erheblichkeit. Im Rahmen der 7. Planänderung sind diesbezüglich keine maßgeblichen Änderungen zu erwarten.

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens können Gehölzstrukturen (rund 3.000 m² Gehölzflächen, Einzelbäume) mit Bedeutung als potenzielle Tagesverstecke von Fledermäusen und Lebensraum der hier vorhandenen Brutvögel (Gehölzbrüter, Bodenbrüter, ggf. Gebäudebrüter) beseitigt werden. Hinzu kommen Lebensraumverlust von Reptilien, gegebenenfalls Amphibien und sonstigen Tiergruppen. Aufgrund der geringen Flächengröße der potenziellen Gehölzbeseitigungen wird die Beseitigung von Niststätten gehölzbrütender Vogelarten nicht als erheblich beurteilt. Eine vollständige Beräumung von Tierlebensräumen (wobei eine teilweise Wiederherstellung im Bereich der Sondergebiete gegeben sein wird) ist auch im Rahmen des geltenden Bebauungsplans bereits zulässig.

Gegenüber den Festsetzungen des geltenden B-Plans wird die zukünftige Ausstattung des Planänderungsgebiets mit Gehölzen durch den Wegfall von Gehölzanpflanzungen auf dem Multifunktionshügel und auf dem Deich um rund 5.500 m² reduziert, wodurch für bodenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten weniger neuer Lebensraum bereitgestellt wird als durch die bisherige Planung. Der planerische Verlust von mehreren Tausend m² geplanter Gehölzanpflanzung mit Bedeutung als zukünftiger faunistischer Lebensraum wird aufgrund der Flächengröße erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den zukünftigen Bestand an gehölzbrütenden Vogelarten im Plangebiet bewirken.

Die entfallende Lebensraumfunktion wird durch Gehölzanpflanzungen auf einer Ökokontofläche kompensiert.

4.1.7 Schutzgut Biologische Vielfalt

Das Planänderungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Für die biologische Vielfalt bedeutende gesetzlich geschützte Biotope oder relevante Vorkommen seltener Pflanzen- und Tierarten sind ebenfalls nicht vorhanden. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird über die weiterhin geltenden Festsetzungen und vertraglichen Vereinbarungen zum geltenden B-Plan Nr. 65 vermieden. Vor diesem Hintergrund entstehen durch die Planänderung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt.

4.1.8 Schutzgut Landschaft

Großräumig betrachtet gehört der Untersuchungsraum zum Ostseeküstenraum. Südlich der Schleimündung erstreckt sich die Kulturlandschaft Schwansen, eine hügelige Endmoränenlandschaft mit küstennahen Strand- und Steilhangesäumen. 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 wurde 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 Aussichtspunkt der Schleimündung erheblich belasten wird. Zusätzlich würde mit dem Multifunktionshügel ein uncharakteristisches und weiträumig überprägen-

des 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 positive Auswirkung wird beschrieben, dass eine städtebaulich ansprechende Gestaltung im Nahbereich durchaus positive Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild haben kann. Ein Beispiel ist die Anlage der geplanten Flusslandschaft, die die Auswirkungen der Entwicklung des Gebietes hin zu zunehmendem Siedlungscharakter zu Lasten von noch vorhandenen naturnahen Teilräumen vermindert hätte. Eine Umgestaltung des Hafenbereichs zu einer Marina würde diesen Bereich aus Sicht des Schutzgutes Landschaft im direkten Vorhabenbereich ebenfalls optisch aufwerten.

Auf den Flächen des Planänderungsgebiets finden derzeit großflächig Baufeldfreimachungen und beginnende Erschließungsarbeiten zur Umsetzung des B-Plans Nr. 65 und seiner bisherigen Änderungen statt. Auf der Nordmole sind bereits neue Gebäude errichtet. Im Bereich der 5. Planänderung entstehen erste Ferienhäuser. Auf dem Nordhaken wurden Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung einer naturnahen Strandwalllandschaft umgesetzt.

Der Geltungsbereich der 7. Planänderung liegt im Südosten des ehemaligen Marinestützpunktes, grenzt teilweise an das Hafenbecken an und umfasste einst Gebäude, Verkehrswege, einen Sportplatz und Grünflächen, z.T. mit Gehölzbeständen. In diesem Gebiet sind derzeit 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.

In der 7. Planänderung ist die Anlage einer künstlichen Flusslandschaft nicht mehr vorgesehen. Wasserflächen sind weiterhin im Konzept vorhanden, allerdings in reduziertem Ausmaß. Einerseits wird der Abschnitt des Schleibachs entgegen der ursprünglichen Planung erhalten und außerdem naturnah gestaltet. Andererseits sollen Wasserflächen neu angelegt sowie naturnah gestaltet und entwickelt werden.

Die Gestaltung eines Multifunktionsbereichs als begrünter Erdhügel, dessen Randgebiete teilweise bis in den Westen des Planänderungsgebietes hineingeragt hätten, ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Bereits über die 5. Änderung zum B-Plan Nr. 65 wurde von der Gestaltung als grüner Hügel Abstand genommen. Damit handelt es sich bei der 7. Planänderung im Wesentlichen um eine Anpassung der Randflächen an das neue Plankonzept.

Die zulässigen baulichen Höhen sind gegenüber der Ursprungsplanung reduziert. Die geplanten Sondergebiete (Ferienwohnen, Ferienwohn- und Geschäftshäuser, Multifunktionsbereich, Hotel) haben Baufelder für Gebäude bis zu einer Firsthöhe von 18 m ü. NN. Im Sondergebiet 1.1 (Ferienhaussiedlung), das etwa 65% der Fläche des Planänderungsgebietes ausmacht, wurden die zulässigen Gebäudehöhen von bisher 17 m ü. NN auf zukünftig 12,5 m ü. NN reduziert.

In Hinsicht auf die umliegende Landschaft werden die neu geplanten Gebäudekomplexe insbesondere von der südlich gelegenen Feldflur aus als Fremdkörper wahrnehmbar sein und die Ansichten der bisherigen Bebauung überragen. Aufgrund des hochwertigen Landschaftsraums wird die gegenüber dem aktuellen Zustand verdichtete und erhöhte Bebauung als erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Landschaftsbild bewertet.

Auch durch die geltenden Festsetzungen des B-Plans Nr. 65 wird bereits eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Landschaftsbild ausgelöst. Sowohl die ursprüngliche als auch die neu geplante Gestaltungsvariante wirkt auf ihre Weise in vergleichbarer Intensität verfremdend auf die Landschaft und für beide Varianten sind Gehölzanpflanzungen zur Einbindung in die Landschaft vorgesehen.

Die 7. Planänderung wird, wie auch der Ursprungsplan, insgesamt eine Aufwertung des verfallenden Marinestützpunktes bewirken. Bei entsprechender Gestaltung (Baukörper, Anordnung der Baukörper, Ortsbegrünung) können erheblich vorteilhafte Auswirkungen mit touristischer Anziehungskraft erreicht werden. Durch den Erhalt des Schleibachs, die Anlage neuer Gewässer und die neuerdings geplante naturnahe Gestaltung der Gewässer wird eine innere Durchgrünung des Feriengebiets gesichert.

4.1.9 Schutzgut Mensch

Wohnen: Port Olpenitz wird mit einer Bebauung aus Ferienhäusern, Ferienwohnungen und schwimmenden Häusern als Feriengebiet entwickelt. Damit steht an diesem Ort das Ferienwohnen im Vordergrund. Auf der Nordmole und am Norddamm sind Teile der Planungen bereits umgesetzt. Darüber hinaus eignet sich das Gebiet für Spaziergänge bzw. zur Feierabenderholung der ansässigen Wohnbevölkerung von Olpenitz.

Geschlossene Wohngebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Ausgewiesene reine oder allgemeine Wohngebiete liegen in 1 km und 2 km Entfernung.

Die 7. Planänderung ermöglicht eine Neubebauung mit Ferienunterkünften in vergleichbarem Ausmaß wie es über den geltende B-Plan Nr. 65 bereits zulässig ist. Hierdurch entstehen keine planänderungsbedingten Auswirkungen.

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.

Durch die Entwicklung von Ferienwohngebieten und des Sportboothafens wird auf dem Gelände ein neues Erholungsgebiet erschlossen. Aufgrund der hohen Anzahl an potenziellen Ferienunterkünften bewirkt die 7. Planänderung des B-Plans Nr. 65 (wie auch der B-Plan Nr. 65 als Gesamtvorhaben) gegenüber der aktuellen Situation eine erhebliche Verbesserung der Erholungsfunktion für Feriengäste der Region.

Gegenüber der bestehenden Planung werden erholungsrelevante Wasserflächen zu Gunsten von Grünflächen und privaten Außenanlagen der Ferienhäuser reduziert. Hierdurch sind keine maßgeblichen Veränderungen der Erholungsqualität des Gebiets zu verzeichnen.

Gesundheit und Wohlbefinden: Als besonders gesundheitsfördernder Aspekt kann in der Region das Ostseeklima angeführt werden. Die erhöhte Luftfeuchtigkeit und der Salzgehalt der Luft haben positive Auswirkungen auf den menschlichen Organismus. Die Wirkungen sind allerdings nur in direkter Ostseenähe wirksam und haben im Bereich des hier betrachteten Planänderungsgebiets keine maßgebliche Bedeutung.

Entlang von Straßen sind verkehrsbedingte Luftschadstoffbelastungen zu erwarten. Berechnungen möglicher Luftschadstoffgesamtbelastungen (LAIRM 2009b) an sechs markanten Immissionsstandorten der B 201, B 203, B 199 und L 286 bis in den Ortsbereich Kappeln sind zu dem Ergebnis gekommen, dass für alle untersuchten Schadstoffkomponenten die Luftschadstoffbelastungen im Bereich der angrenzenden Nutzungen den gesetzlichen Anforderungen an die Luftreinhaltung genügen. Eine maßgebliche Veränderung der Luftschadstoffbelastungen durch die Entwicklung des Feriengebiets "Port Olpenitz" wurde nicht prognostiziert.

Bezüglich der Lärmsituation wurde zum B-Plan Nr. 65 eine schalltechnische Untersuchung für 12 Immissionsstandorte (Bebauung im Verlauf der L 286, Bebauung im Bereich der Ortslage Kappeln und Bebauung außerhalb der Ortslage Kappeln) im potenziellen Wirkungsbereich von Port Olpenitz durchgeführt (Lairm Consult 2009). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass erhöhte Lärmimmissionen im Bereich übergeordneter Verkehrsstraßen bereits vorhanden sind und an der straßennahen Bebauung im Bereich Ellenberg, in der Ortslage Kappeln sowie außerhalb der Ortslage Kappeln für den Prognose-Nullfall bereits mit erheblichen Belastungen durch Verkehrslärm, teilweise mit Überschreitungen von Grenzwerten, zu rechnen ist. Nach Fertigstellung des geplanten Ferienresorts werden verkehrsbedingte Lärmzunahmen zu verzeichnen sein, die aufgrund einer Überschreitung der Wesentlichkeitsschwelle und der erstmaligen Überschreitung von Immissionsgrenzwerten als erhebliche nachteilige Auswirkung des Gesamtprojektes bewertet wurden.

Für die 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 wurde eine weitere schalltechnische Untersuchung erstellt (Lairm Consult 2016). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Planänderungsgebiets Fahrzeugverkehre des Ferienresorts und der Betrieb des Yachthafens zu Lärmemissionen führen, die an einzelnen Standorten auch Werte oberhalb der relevanten Beurteilungspegel erreichen und das Ferienwohnen beeinträchtigen können. Dieses gilt verkehrsbedingt lediglich für die Bebauung an der nördlichen Erschließungsstraße. Für Gewerbelärm und Freizeitlärm konnten Überschreitungen von relevanten Richtwerten ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Die möglichen Lärmbelastungen können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bewirken. Auslöser sind größtenteils die bereits durch den geltenden Bebauungsplan und seiner 4. Änderung ermöglichten Fahrzeugverkehre und Hafennutzungen. Die im maritimen Umfeld wirkenden Geräusche aus dem Sportboothafen bzw. Bootsliegeplätzen werden als ortsüblich angesehen. Die verkehrsbedingten Lärmimmissionen werden durch textliche Festsetzungen von Lärmpegelbereichen und Schallschutzmaßnahmen auf ein zulässiges Maß begrenzt. Eine Begrenzung des Gewerbelärms und des Freizeitlärms kann über nachfolgende Genehmigungsverfahren und sonstige Regelung erwirkt werden..

4.1.10 Wechselwirkungen

Die Zusammenhänge der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind vielfältig und vielfach auch nicht einschätzbar oder bislang unbekannt. Eine vollständige Darstellung ist aus diesen Gründen nicht möglich. Bei der Beschreibung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter wurden die bekannten Wechselwirkungen allerdings grundlegend bereits berücksichtigt.

Typische Verknüpfungen der Wechselwirkungen werden im Umweltbericht des geltenden B-Plans N. 65 aufgeführt. Durch die Wechselwirkungen werden keine maßgeblich über die für die einzelnen Schutzgüter genannten erheblichen Auswirkungen hinausgehenden Auswirkungen ausgelöst.

Kultur- und Sachgüter

Im Nahbereich des geplanten Vorhabens sind archäologische Funde bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. In der 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 wird der Hinweis gegeben, dass Funde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde mitzuteilen sind. Vor diesem Hintergrund und über weitere Erläuterungen wird gesichert, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale nicht eintreten.

4.1.12 Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die in der 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 geplanten Sondergebiete für "Ferienhäuser", "Ferienwohn- und Geschäftshäuser", "Multifunktionsbereich" und "Hotel" wurden in den Grundzügen bereits bei der Aufstellung des geltenden B-Planes (2009) hinsichtlich der Umweltauswirkungen geprüft und bewertet.

Als neue Planauswirkungen sind insbesondere der Entfall der raumübergreifenden Flusslandschaft und die Reduzierung des zukünftigen Gehölzbestandes zu betrachten.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Bestandssituation sind bei Umsetzung der 7. Planänderung nach wie vor die bereits über den B-Plan Nr. 65 ermöglichten erheblichen vorteilhaften und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Aufgrund der bereits vollzogenen Baufelddräumung sind allerdings die dem geltenden B-Plan zugeordneten erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen durch die Beseitigung von Vegetation besonderer Bedeutung und erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere durch die Beseitigung von Vogelniststätten und den Verlust von Fledermausquartieren für die 7. Planänderung nicht mehr von Bedeutung.

Vor dem Hintergrund des bereits geltenden B-Plans Nr. 65 und in geringfügigen Anteilen seiner 4. Änderung ist hervorzuheben, dass durch die 7. Planänderung gegenüber den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans grundsätzlich keine zusätzlichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt ausgelöst werden.

Es werden darüber hinaus allerdings Auswirkungen beschrieben, die aufgrund neuer Hintergründe in der 7. Planänderung erstmals konkret zu prüfen waren, und die erstmals als erhebliche Beeinträchtigungen gewertet wurden. Hierbei handelt es sich um mögliche Lärmbelastungen durch die innere Verkehrserschließung und durch Gewerbe- sowie Freizeitlärm.

Tab. 1: Auswirkungen auf die Umwelt und deren Erheblichkeit

Auswirkung		Erheblichkeit		
	(⊕ = vorteilhaft, − = nachteilig)	Bewertung 2009 im geltenden B-Plan Nr. 65 (gilt für Gesamtfläche Port Olpenitz)	Bewertung für die 7. Planänderung	
			gegenüber der geltenden Fest- setzungen	gegenüber der aktuellen Situati- on
	Schutzgut Boden			
−	Großflächige Bodenversiege- lung von Böden allgemeiner Bedeutung	erheblich	nicht erheblich	erheblich
	Schutzgut Wasser – Grundwasser			
−	Verringerung der Grundwas- serneubildungsrate durch großflächige Versiegelung von Aufschüttungsböden allgemei- ner Bedeutung	nicht erheblich	Nicht erheblich	nicht erheblich
−	Freilegung von Schadstoffen aus den kontaminationsver- dächtigten Flächen und Ein- trag ins Grundwasser	nicht prognostiziert	nicht prognostiziert	Nicht prognostiziert
	Schutzgut Wasser – Oberflächengewässer			
−	Gewässerverschmutzung auf- grund Erhöhung des Boots- und Schiffsverkehrs auf Ost- see und Schlei	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
−	Verunreinigung des Hafen- wassers durch unachtsame Nutzung der Schiffsanlieger	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
	Schutzgut Klima			
−	Durch großflächige Bodenver- siegelung lokal erhöhte Nei- gung zur Wärmebildung von klimatisch allgemein bedeut- samen Bereichen	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich

Auswirkung		Erheblichkeit		
	(⊕ = vorteilhaft, − = nachteilig)	Bewertung 2009 im geltenden B-Plan Nr. 65 (gilt für Gesamtfläche Port Olpenitz)	Bewertung für die 7. Planänderung	
			gegenüber der geltenden Fest- setzungen	gegenüber der aktuellen Situati- on
	Schutzgut Luft			
−	Veränderung der lufthygieni- schen Situation durch Versie- gelung und Verlust von Vege- tation	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
−	Erhöhte Schadstoffkonzentra- tionen durch Zunahme des Verkehrs	nicht erheblich	nicht erheblich-	nicht erheblich
	Schutzgut Pflanzen			
−	Beseitigung von Vegetation mit besonderer Bedeutung auf dem Gelände des Marine- stützpunktes durch bauliche Entwicklung bzw. Entfall einer Festsetzung zur Entwicklung von Vegetation besonderer Bedeutung	erheblich	erheblich	erheblich
−	Schädigung von Vegetation mit besonderer Bedeutung außerhalb des Geländes vom Marinestützpunkt durch Vertritt	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
−	Beeinträchtigung mariner Ve- getation durch Verunreinigung des Hafenwassers	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
−	Schädigung von mariner Ve- getation mit besonderer Be- deutung durch Badende und Wassersportler	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich

Auswirkung		Erheblichkeit		
	(⊕ = vorteilhaft, − = nachteilig)	Bewertung 2009 im geltenden B-Plan Nr. 65 (gilt für Gesamtfläche Port Olpenitz)	Bewertung für die 7. Planänderung	
			gegenüber der geltenden Fest- setzungen	gegenüber der aktuellen Situati- on
	Schutzgut Tiere			
−	Vernichtung von faunistischen Lebensräumen allgemeiner Bedeutung auf dem Gebiet des Marinestützpunktes durch bauliche Tätigkeiten	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
−	Beseitigung von Lebensräumen verschiedener Möwenarten im Hafenbereich des Marienstützpunktes mit besonderer Bedeutung.	erheblich	nicht gegeben	nicht gegeben
−	Beseitigung von Fledermausquartieren sowie Niststätten gebäudebewohnender Vogelarten und der Gehölzbrüter bzw. Entfall von Festsetzungen im Plangebiet zur Entwicklung entsprechender Habitate	erheblich	erheblich	erheblich
−	Beeinträchtigung von Wasservogelpopulationen des Schleihaffes und der flachen Ostseebereiche vor dem Plangebiet durch Bootsbetrieb, Surfer und Badegäste	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
−	Beeinträchtigung von Seevogelpopulationen im Bereich der Halbinsel Olpenitz und am Weidefelder Strand durch hohen Nutzungsdruck von Badegästen und Strandbesuchern	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
−	Beeinträchtigung von Schweinswalbeständen im Nahbereich der Ostsee vor der Hafenanlage durch Zunahme	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich

Auswirkung		Erheblichkeit		
	(+ = vorteilhaft, - = nachteilig)	Bewertung 2009 im geltenden B-Plan Nr. 65 (gilt für Gesamtfläche Port Olpenitz)	Bewertung für die 7. Planänderung	
			gegenüber der geltenden Fest- setzungen	gegenüber der aktuellen Situati- on
	des Bootsbetriebs, insbeson- dere durch Motorboote mit leistungsstarker Motorisierung und hohen Geschwindigkeiten			
-	Beeinträchtigung von Schweinswalen durch Baulärm im Hafenbecken	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
	Schutzgut Biologische Vielfalt			
-	Beseitigung bzw. Beeinträchti- gung von Vegetationen und faunistischen Lebensräumen überwiegend allgemeiner Be- deutung auf dem Gelände des Marinestützpunktes	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
-	Beseitigung bzw. Beeinträchti- gung von Vegetationen und faunistischen Lebensräumen besonderer Bedeutung außer- halb vom Marinestützpunkt durch Freizeitnutzung	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
	Schutzgut Landschaft			
-	Entstehung einer untypischen Silhouette mit hoher Fernwir- kung von Gebäuden, Multi- funktionshügel und Molenbe- bauung.	erheblich	nicht erheblich	erheblich
-	Durch erhöhten Nutzungs- druck Vertritt von landschafts- typischen Bereichen (Sicher- gestelltes NSG „Halbinsel Olpenitz einschließlich an- grenzender Flachwasserberei- che mit Uferzone“ und § 25 LNatSchG)	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich

Auswirkung		Erheblichkeit		
	(⊕ = vorteilhaft, − = nachteilig)	Bewertung 2009 im geltenden B-Plan Nr. 65 (gilt für Gesamtfläche Port Olpenitz)	Bewertung für die 7. Planänderung	
			gegenüber der geltenden Fest- setzungen	gegenüber der aktuellen Situati- on
+	Gegebenenfalls Aufwertung des Landschaftsbildes des ehemaligen Marinestützpunk- tes durch günstige städtebau- liche Gestaltung	ggf. erheblich	nicht erheblich	ggf. erheblich
Schutzgut Mensch				
+	Verbesserung der Erholungs- funktion für Feriengäste und des Arbeitsplatzangebotes in der Region	erheblich	nicht erheblich	erheblich
−	Erhöhter Nutzungsdruck am Weidefelder Strand	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
+	Veränderung des ruhigen Cha- racters von Olpenitzdorf durch Tagesgäste	erheblich	nicht erheblich	erheblich
−	Erhöhung verkehrsbedingte Lärmimmissionen an der L 286 und im weiterführenden Stra- ßennetz	erheblich	nicht erheblich	Nicht prognosti- ziert
−	Verkehrsbedingte Lärmimis- sionen im Plangebiet	Vor dem Hinter- grund der damali- gen Planung nicht erheblich	Vor dem Hinter- grund neuer Bewer- tungen erheblich	erheblich
−	Erhöhung verkehrsbedingter Luftschadstoffimmissionen	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
−	Immissionen von Freizeit-, Sport- und Gewerbelärm	Vor dem Hinter- grund damaliger Bewertungsmaß- stäbe nicht erheb- lich	Nicht erheblich	Ggf. erheblich
−	Gefährdung durch Freisetzung von Schadstoffstoffen aus kontaminierten Flächen	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich

Auswirkung		Erheblichkeit		
	(+ = vorteilhaft, - = nachteilig)	Bewertung 2009 im geltenden B-Plan Nr. 65 (gilt für Gesamtfläche Port Olpenitz)	Bewertung für die 7. Planänderung	
			gegenüber der geltenden Fest- setzungen	gegenüber der aktuellen Situati- on
	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter			
-	Sandentnahmen oder Aufspü- lung im Bereich der Oldenburg	Nicht prognostiziert	nicht prognostiziert	Nicht prognosti- ziert

4.2 Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte

4.2.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiet

Das geplante Ferienzentrum liegt in einem bezüglich Natur und Landschaft hochwertigen Raum. Die Schlei und Teile der Ostsee sind als FFH-Gebiet DE-1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe" sowie als EU-Vogelschutzgebiet DE-1423-491 "Schlei" ausgewiesen. Auf der Nordseite der Nordmole beginnt das Naturschutzgebiet "Schleimündung".

Im Rahmen des Verfahrens zum geltenden B-Plan Nr. 65 wurde bereits über ausführliche Verträglichkeitsprüfungen eine Zulässigkeit des geplanten Vorhabens bestätigt. Bei den Prüfungen wurde auch bereits berücksichtigt, dass das Gebiet der derzeitigen 7. Planänderung für die Entwicklung von Bau- und Verkehrsflächen zur Verfügung steht. Es kann daher festgestellt werden, dass Wirkungen, die über das im B-Plan Nr. 65 festgestellte unerhebliche Maß hinausgehen, ausgeschlossen sind.

In der 7. Änderung des B-Plans 65 wird geregelt, dass die allgemeinen Festsetzungen und Hinweise des geltenden B-Plans Nr. 65 weiter zu beachten sind. Ein Fortbestand gilt auch für die begleitenden vertraglichen Vereinbarungen. Damit behalten auch hierin getroffene Vorschriften, mit denen Beeinträchtigungen landesweiter, nationaler und internationaler Schutzgebiete sowie ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden sollen, weiterhin ihre Gültigkeit.

4.2.2 Artenschutzrechtliche Bestimmungen

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 Vorschriften 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 7. Änderung des B-Planes.

Durch die geplante 7. Änderung des B-Planes erfolgen keine über den Ursprungsplan hinaus gehenden Beeinträchtigungen von vorhandenen Pflanzenbeständen und vorhandenen faunistischen Lebensräumen. Durch die erstmalige Erhaltungsfestsetzung eines Gehölzes am Südrand wird sogar erstmals ein vorhandener Lebensraum von Gehölzbrütern gesichert.

Bezüglich der späteren Gestaltung des Gebiets ergeben sich allerdings deutliche Änderungen, da nicht mehr vorgesehen ist, eine künstliche Flusslandschaft anzulegen. Dafür wird der ursprünglich überplante Schleibach erhalten, es werden neue Gewässer angelegt und die Gewässer im Gebiet werden entgegen der ursprünglichen Planung naturnah gestaltet. Außerdem wird der Standort des Multifunktionsbereichs verändert, er wird deutlich verkleinert und es ist nicht mehr vorgesehen, diesen Bereich mit Erdreich zu bedecken und zu bepflanzen. Diesem Bereich, der überwiegend im Gebiet der 5. Planänderung liegt und dessen Randbereich den Westen des Gebiets der 7. Planänderung betrifft, wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 65 neue Lebensraumfunktionen für europäische Vogelarten der Gilden "Bodenbrüter", "Gehölzhöhlenbrüter" und "Gehölzfrei-brüter" zugeordnet, die nun mit der 5. Und 7. Planänderung entfallen.

Vor dem Hintergrund der Eingriffsregelung der 7. Planänderung werden innerhalb und außerhalb des Plangebiets Flächenextensivierungen (naturnahe Grünflächen im Plangebiet) und Gehölzanpflanzungen (im Plangebiet und auf der Ökokontofläche "Essing, Kappeln") 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.

4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 ermöglicht eine Entwicklung baulicher Anlagen. Die hierdurch ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen der in § 1a Abs. 3 BauGB genannten Vorgaben für die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abzuhandeln.

Das geplante Vorhaben findet auf einem durch den Marinestützpunkt baulich vorbelasteten Standort statt, für den zusätzlich über den geltenden B-Plan Nr. 65 und seine 4. Änderung eine neue bauliche Entwicklung planerisch vorbereitet ist. In der Abarbeitung der Eingriffsregelung sind die durch den geltenden B-Plan ausgelösten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht mehr zu beachten, sondern nur solche, die durch die 7. Planänderung darüber hinaus ausgelöst werden.

Die gemäß BauGB zu beachtenden Regelungen zum Thema Eingriffe und Ausgleich bzw. Ersatz sowie deren Berücksichtigung im Rahmen des Vorhabens werden in einem gesonderten landschaftsplanerischen Fachbeitrag (BHF 2016) erläutert. Die hierin beschriebenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in die vorangehenden Kapitel des Umweltberichtes mit eingeflossen.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt gemäß der Anlage des Gemeinsamen Runderlasses "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (IM und MELUR 2013).

Für die Flächen des B-Planänderungsgebiets sind real keine über die im geltenden Bebauungsplan hinausgehenden Eingriffe in den Boden oder Landschaftselemente besonderer Bedeutung zu verzeichnen. Es wurde hingegen eine geringfügige Verringerung der zulässigen Versiegelungsfläche bilanziert.

Zu beachten ist jedoch, dass einige im geltenden Bebauungsplan festgesetzte städtebauliche und grünordnerische Planungen geändert wurden. So ist die im Ursprungsplan festgesetzte Gestaltung des SO 2.4 als begrünter Hügel in der 5. Planänderung und in Folge auch in der 7. Planänderung nicht mehr vorgesehen. Dieser Dachbegrünung wurde eine Ausgleichsleistung für Eingriffe in den Boden, für die Funktionen entfallender Gehölzbestände und für das Landschaftsbild zugeordnet. Als Kompensation werden ein vorhandener Gehölzbestand erstmals in die Planung mit aufgenommen und weitere Gehölzanpflanzungen festgesetzt. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird

durch Gehölzanpflanzungen auf dem Ökokonto "Essing, Kappeln" im Stadtgebiet der Stadt Kappeln kompensiert. Zusätzlich gehen die geringfügig verringerte Versiegelung und ein Ausgleichsüberschuss aus der 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 in die Flächenbilanz mit ein. Insgesamt gelten damit die Eingriffe in Natur und Landschaft bezüglich der Eingriffsregelung als vollständig kompensiert.

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

Eingriffe	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichsbedarf	Ausgleich/ Ersatz
Entfall der Festsetzung für die Flusslandschaft 1.420 m ² Ausgleichsleistung für Eingriffe in den Schleibach entfallen	1:1	1.420 m ²	<u>Innerhalb des Plangebiets:</u> Erhalt und naturnahe Entwicklung des Schleibachs (1.420 m ²) ⇒ <i>vollständig kompensiert</i>
Entfall einer Festsetzung für Dachbegrünung 6.988 m ² Ausgleichsleistung für Eingriffe in den Boden entfallen	1:1	6.988 m ²	<u>Innerhalb des Plangebiets:</u> Verringerung der bebaubaren Fläche bzw. Verringerung des Ausgleichsbedarfs um 6.454 m ² . <u>Außerhalb des Plangebiets:</u> 3.256 m ² Ausgleichsüberschuss aus der 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 ⇒ <i>vollständig kompensiert, verbleibender Überschuss 2.722 m²</i>
Entfall von Festsetzungen für Gehölzanpflanzungen auf dem Multifunktionshügel und auf dem Deich 2.795 m ² + 8.354 m ² = 11.149 m ² Gehölze	1:1	11.149 m ² naturnahe Gehölzanpflanzung	<u>Innerhalb des Plangebiets:</u> Erhaltungsfestsetzung eines im geltenden Bebauungsplan überplanten und kompensierten Gehölzbestands auf 1.600 m ² sowie 4.204 m ² naturnahe Gehölzanpflanzung im SO 1.1 und innerhalb von Grünflächen. <u>Außerhalb des Plangebiets:</u> 5.346 m ² Gehölzanpflanzung auf der Ökokontofläche "Essing, Kappeln" ⇒ <i>vollständig kompensiert</i>
Eingriffe in das Landschaftsbild Entfall der Flusslandschaft Reduzierung von Abschirmgrün am Südrand	pauschal	Neugestaltung des Ortsbildes Neue Eingrünung der Ferienhaus-siedlung	<u>Innerhalb des Plangebiets:</u> Neuanlage von Grün- und Wasserflächen, Auflockerung der Ferienhaussiedlung durch Verringerung der Baudichte. Naturnahe Gestaltung der Wasserflächen mit Initialpflanzungen Verringerung der Gebäudehöhen im Ferienhausgebiet ⇒ <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 2.722 m² (restlicher Ausgleichsüberschuss aus der 5. Änderung des B-Plans Nr. 65), der für andere Vorhaben zur Verfügung steht.

4.4 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung der 7. Änderung des B-Planes würden die Planungen der geltenden Fassung des B-Planes Nr. 65 und seiner bisherigen Änderungen weiterhin Gültigkeit besitzen.

Die Vorgaben des B-Plans Nr. 65 zur Herstellung eines begrünten Multifunktionshügels, der Flusslandschaft und für Gehölzanpflanzungen auf dem Deich würden weiterhin bestehen bleiben. Allerdings könnten diese geplanten Vorhaben nicht umgesetzt werden. Der wesentliche Bereich des Multifunktionshügels wurde bereits durch die 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 mit einem Sondergebiet "Sportboothafen" überplant. In Folge ist auch der innerhalb der 7. Planänderung gelegene Randbereich nicht mehr umsetzbar.

Die Flusslandschaft wäre nur mit hohem technischem Aufwand herstellbar gewesen. Die Umsetzung wurde seit langem nicht mehr weiterverfolgt.

Die Gehölzanpflanzungen auf dem Deich, welche einer Eingrünung des neuen Gebäudekomplexes dienen sollten, können aufgrund der Vorschriften des § 70 LWG nicht ausgeführt werden.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass ohne die 7. Planänderung weite Teile des Planänderungsgebiets baulich nicht als Feriencentrum entwickelt werden können.

4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Änderung des B-Planes wurde zwingend notwendig, da die ursprüngliche Planung aufgrund der Insolvenz des damaligen Vorhabenträgers nicht mehr durchführbar war. Der Umfang der Planung musste an den tatsächlichen Bedarf im Bereich des Tourismus angepasst und ein neues Planungskonzept entwickelt werden. Damit es nun für den neuen Vorhabenträger umsetzbar ist, soll dies in mehreren Bauabschnitten erfolgen.

Eine Prüfung von Standortalternativen auf der Ebene einer Flächennutzungsplanänderung konnte unterbleiben, da die Grundstrukturen bereits über den geltenden Flächennutzungsplan abgebildet sind, Alternativstandorte für ein solches Projekt nicht zur Verfügung stehen und Ziel der Bauleitplanung eben gerade die touristische Nachnutzung des ehemaligen Militärgeländes ist.

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

Im Rahmen der 7. Planänderung wurde die Möglichkeit geprüft, ob potenzielle erhebliche nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (großflächige Versiegelungen), Pflanzen (Beseitigung von Gehölzen), Tiere (Beseitigung von Gehölzhabitaten), Landschaft (Belastung der Landschaft durch hohe Anlagen) und Mensch (Verkehrs- und Sportbootlärm) durch geeignete Festsetzungen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können.

Eine maßgebliche Reduzierung von Bodenversiegelungen ist aufgrund des insgesamt großen Flächenbedarfs nicht möglich. Da der Standort durch Aufschüttungen erheblich vorbelastet ist, besteht hierfür auch kein besonderer Handlungsbedarf.

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

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

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

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Im Rahmen der 7. Planänderung wurde eine einfache Kontrolle der bereits im Jahr 2009 durchgeführten Biotoptypenkartierung durchgeführt. Weitere Untersuchungen bezüglich Vegetation und Fauna wurden aufgrund der vorhandenen Unterlagen und der aktuellen Situation (auf dem Gelände finden bereits seit mehreren Jahren Baufeldräumungen statt) nicht für erforderlich gehalten.

5.2 Überwachung

Die Stadt Kappeln überwacht im Rahmen von Bauleitplanverfahren und Genehmigungsverfahren, ob Maßnahmen zur Verminderung der Lärmsituation erforderlich werden.

Die im B-Plan Nr. 65 benannten Überwachungen gelten in vollem Umfang weiter.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Vorhaben

Für das im Aufbau befindliche Feriencenter Port Olpenitz wurde ein neues Plankonzept entwickelt. Die Stadt Kappeln stellt für einen Teilbereich die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 "Port Olpenitz" auf. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde in diesem Rahmen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in diesem Umweltbericht dokumentiert.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgüter

Als zentraler Aspekt des Umweltberichtes erfolgt eine schutzgutbezogene Analyse. Hierin werden der derzeitige Zustand der Umwelt anhand der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens dargestellt. Anschließend folgen Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich bzw. Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen. Folgende Inhalte sind von Bedeutung:

Raumbeschreibung: Der Geltungsbereich der 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 umfasst einen Bereich im Südosten des in Entwicklung befindlichen Ferienzentrums "Port Olpenitz". Das Gebiet wird bereits für eine bauliche Entwicklung vorbereitet. Der Gebäudebestand ist fast vollständig abgerissen. Als Vegetation sind Restbestände von Grünanlagen mit Baumbestand sowie wenige flächige Gehölzbestände vorhanden. Hinsichtlich relevanter Tiervorkommen bietet das Gebiet vorrangig Lebensraum für anspruchslose Vogelarten der Gebüsche und Siedlungsbereiche. Das Landschaftsbild der Umgebung wird durch die Naturnähe der Schleimündung geprägt. Hierin stellt sich der ehemalige Marinestützpunkt mit seinen Gebäuden als Landschaftsbildbelastung dar.

Im näheren Umfeld sind Natura 2000-Gebiete und ein Naturschutzgebiet vorhanden. Südlich des Plangebiets schließt sich ein Landschaftsschutzgebiet an.

Bewertung: Der Plangeltungsbereich besitzt derzeit für Teilaspekte der Schutzgüter Wasser (Schleibach), Pflanzen (Bäume, Gehölzflächen) und Landschaft (Schleimündung) besondere Bedeutung. In anderen Teilaspekten besitzen die genannten Schutzgüter allgemeine Bedeutung. Den übrigen Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wird ebenfalls eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Erhebliche Auswirkungen: Gegenüber der aktuellen Situation werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden (großflächige Versiegelungen), des Schutzguts Landschaft (verdichtete Bebauung mit Fernwirkung) und des Schutzguts Mensch (ggf. Lärm) ausgelöst. Dagegen findet eine erhebliche Verbesserung der Erholungsfunktion statt. Eine Belebung von Olpenitzdorf durch Synergieeffekte wird als erhebliche Auswirkung mit vorteilhaften und nachteiligen Aspekten bewertet. Gegenüber der bisherigen Planung sind nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere (geringere Wiederherstellung von Gehölzanpflanzungen vor Ort) und das Schutzgut Mensch (ggf. Lärm) zu erwarten. Die möglichen erheblichen Auswirkungen durch Lärm können im Rahmen nachfolgender Regelungen voraussichtlich auf ein unerhebliches Maß begrenzt werden.

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

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

Verträglichkeit Natura 2000

Aufgrund der weiterhin geltenden Festsetzungen und vertraglicher Vereinbarungen aus dem geltenden B-Plan Nr. 65, die insbesondere auch auf eine FFH-Verträglichkeit abgestimmt wurden, ergeben sich durch die Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung sowie deren Schutzzweck und Erhaltungsziele.

Eingriffsregelung

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Basis des begleitenden Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (LPF), welcher zeitgleich erstellt wird. Im Plangeltungsbereich werden zum Ausgleich von unvermeidbaren eingriffsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens ein vorhandener Gehölzbestand erstmals gesichert und neue Gehölzanpflanzungen angelegt. Weitere Gehölzflächen werden auf einer Ökokontofläche entwickelt. Es verbleibt aufgrund der Einstellung eines Ausgleichsüberschusses aus der 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 ein geringfügiger flächenhafter Ausgleichsüberschuss, der anderweitigen Vorhaben zur Verfügung steht.

Artenschutz

Im Plangeltungsbereich sind besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 vorhanden. Als gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 streng geschützte Art können Fledermäuse erwartet werden. Unter Berücksichtigung der im B-Plan Nr. 65 vorhanden Festsetzungen und begleitenden vertraglichen Vereinbarungen ist davon auszugehen, dass planbedingt Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht erreicht werden.

Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des geplanten Vorhabens ist es, das vormalige Nutzungskonzept umzustrukturieren und aufzuwerten. Die damit verbundenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen konnten vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungen nicht gänzlich vermieden werden.

Ergänzende Angaben

Hinweise auf Kenntnislücken: Bezüglich der Vegetation und der Fauna wurde keine vollständige Nachkartierung durchgeführt. Die Überprüfung älterer Kartierungen durch eine Kontrolle im Gelände reichte allerdings als Beurteilungsgrundlage für die Erfassung der erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Überwachung: Die Stadt Kappeln überwacht die Lärmsituation. Die im B-Plan Nr. 65 benannten Überwachungen gelten in vollem Umfang weiter.