

**Zweite Änderung  
zum öffentlich-rechtlichen Vertrag  
über die Durchführung der im Zuge der Realisierung des  
Vorhabens „Port Olpenitz“ erforderlichen Umweltschutzmaßnahmen**

zwischen

**der Stadt Kappeln**  
Reeperbahn 2, 24376 Kappeln  
vertreten durch den Bürgermeister

nachstehend – Stadt –

und

**der Helma Ferienimmobilien GmbH**  
Zum Meerseefeld 4, 31275 Lehrte  
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Per Barlog Arnholm

nachstehend – Investor –

**Vorbemerkung**

Die Port Olpenitz GmbH hat begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Port Olpenitz“ am 07. Oktober 2009 mit der Stadt einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Durchführung der im Zuge der Realisierung des Vorhabens „Port Olpenitz“ erforderlichen Umweltschutzmaßnahmen (im Folgenden: Umweltschutzmaßnahmenvertrag) geschlossen. Dieser wurde am 16. Dezember 2009 / 17. Dezember 2009 durch die erste Änderung zum Umweltschutzmaßnahmenvertrag geringfügig modifiziert.

Der Umweltschutzmaßnahmenvertrag ist durch Vertragsüberleitungsvereinbarung vom 26. März 2014 / 27. März 2014 / 31. März 2014 sowie durch Vertragsüberleitungsvereinbarung vom 30. September 2014 / 10. Oktober 2014 auf den Investor übergegangen.

Die im Umweltschutzmaßnahmenvertrag geregelten externen Kompensationsmaßnahmen beruhen auf der Fassung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Port Olpenitz“ vom 25. September 2009. Zwischenzeitlich ist der Bebauungsplan mehrfach geändert worden. Die beabsichtigte 5. Änderung erfordert zusätzliche externe naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien folgendes:

### **§ 1 – Externe Kompensationsmaßnahme**

Zusätzlich zu den im Umweltschutzmaßnahmenvertrag bereits vereinbarten externen Kompensationsmaßnahmen hat sich der Investor dazu verpflichtet, die Kosten für die nachfolgend beschriebene Kompensation auf einer Fläche innerhalb des Ökokontos Kosel zu übernehmen:

vorgesehen ist, dass auf einer Fläche von 21.645m<sup>2</sup> gemäß dem der **Anlage 1** beigefügten Genehmigungsbescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 27.08.2015 nebst Änderungsbescheid vom 21.12.2015 für das Ökokonto Kosel 6.073m<sup>2</sup> mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt und die Restfläche einer extensiven Beweidung ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zugeführt werden. Dementsprechend wurden aus dem Bestand des Ökokontos Kosel bereits 24.901 Ökopunkte ausgebucht, so dass ein Ausgleichsüberschuss von 3.256m<sup>2</sup> verbleibt, der für andere Vorhaben zur Verfügung steht. Die Firma ecodots GmbH übernimmt die Durchführung aller naturschutzfachlicher Planungen, Maßnahmen, Monitoring und die dauerhafte Verwaltung auf dieser Fläche. Der zwischen der Firma ecodots GmbH und dem Investor abgeschlossene Vertrag ist als **Anlage 1** beigefügt.

### **§ 2 – Rechtsnachfolgeklausel / Schlussbestimmungen**

Die §§ 6 und 7 des Umweltschutzmaßnahmenvertrages gelten entsprechend.

### **§ 3 – Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist das für die Stadt Kappeln örtlich zuständige Gericht.

#### § 4 – Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird am Tag des Inkrafttretens der fünften Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Port Olpenitz“ der Stadt Kappeln zu diesem Vertrag wirksam. Sollten vor Inkrafttreten der fünften Änderung auf der Grundlage der Entwurfsfassung Baugenehmigungen gemäß § 33 BauGB erteilt werden, wird dieser Vertrag bereits vorher mit der Vollziehbarkeit der ersten Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB wirksam.
- (2) Abweichend von Abseits 1 werden die Verpflichtungen nach § 2 dieses Vertrags sofort wirksam.

Kappeln, den

Lehrte, den

Stadt Kappeln  
Der Bürgermeister

Helma Ferienimmobilien GmbH

---

(Heiko Traulsen)  
Bürgermeister

---

(Per Barlog Arnholm)

# **Vertrag**

zwischen

**der Firma ecodots GmbH**

Markt 26, 25821 Bredstedt

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Sven Hermann Pohlmann  
nachstehend - ecodots -

und

**der HELMA Ferienimmobilien GmbH**

zum Meerseefeld 4, 31275 Lehrte

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Per Barlog Arnholm  
nachstehend - Investor -

## Vorbemerkung

Der Investor plant im Zuge des Bebauungsplans Nr. 65 Port Olpenitz in der Fassung der 5. Änderung dieses Bebauungsplans der Stadt Kappeln auf dem Gelände des ehemaligen Marinestützpunkts Olpenitz ein Ferienresort und greift zur Durchführung externer naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen auf folgende Flächen zurück, die für Zwecke eines Ökokontos genutzt werden (im Folgenden: Ökokonto Kosel):

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in ha
Missunde	5	56/1	1,8213
Missunde	5	52/3	4,0234
Ornum	5	22/2	0,0732
Ornum	5	22/3	0,1371
Ornum	5	22/4	0,0431
Ornum	5	29/5	0,1129

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien folgendes:

### § 1 Ersatzmaßnahmen

Wegen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 Port Olpenitz ist eine externe Kompensation erforderlich. Diese soll über das Ökokonto Kosel erbracht werden (vgl. 2. Änderung zum öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Durchführung der im Zuge der Realisierung des Vorhabens „Port Olpenitz“ erforderlichen Umweltschutzmaßnahmen zwischen der Stadt Kappeln und dem Investor). Vorgesehen ist, dass auf einer Fläche von 24.901 m<sup>2</sup> gemäß dem als **Anlage 1** beigefügten Genehmigungsbescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 27.08.2015 nebst Änderungsbescheid vom 21.12.2015 für das Ökokonto Kosel 6.073 m<sup>2</sup> mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt und die Restfläche einer extensiven Beweidung ohne Einsatz von Düngemittel und Pflanzenschutzmitteln zugeführt werden. Dementsprechend werden aus dem Bestand des Ökokontos Kosel 24.901 Ökopunkte ausgebucht. ecodots übernimmt die Durchführung aller naturschutzfachlichen Planungen, Maßnahmen, Monitoring und die dauerhafte Verwaltung auf dieser Fläche.

## **§ 2 Entgelt**

Für die Kompensation über das Ökokonto Kosel leistet der Investor eine Zahlung in Höhe von [REDACTED]

Bereitstellungszeitpunkt der zu übertragenden Ökopunkte durch ecodots ist zum Vertragsabschluss. Mit Vertragsschluss verpflichtet sich der Investor zur Zahlung des vereinbarten Kaufpreises. Die Zahlung hat innerhalb von vier Wochen nach Vertragsabschluss und Rechnungsstellung zu erfolgen. Nach Zahlung des vollständigen Kaufpreises werden die Ökopunkte vom Investor abgerufen. Eine frühere Zahlung durch den Investor und damit ein früherer Abruf der Ökopunkte ist möglich.

## **§ 3 Rücktritt**

- (1) Dem Investor steht ein Rücktrittrecht von diesem Vertrag zu, wenn die im Verfahren befindliche 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 Port Olpenitz der Stadt Kappeln nicht als Satzung beschlossen und rechtswirksam wird.
- (2) Sofern die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 Port Olpenitz nicht als Satzung beschlossen und rechtswirksam wird, erlischt die vorliegende Vereinbarung rückwirkend. In diesem Fall ist das in § 2 festgelegte Entgelt an den Investor innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Mitteilung, dass der Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen und rechtswirksam wird, unverzinst zurück zu zahlen.

Der Investor verpflichtet sich jedoch in diesem Fall als einmalige Aufwandsentschädigung [REDACTED] an ecodots zu zahlen.

## **§ 4 Schlussbestimmungen**

Es gilt deutsches Recht.

Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abbedingen des Schriftformerfordernisses. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, solche Bestimmungen unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen zu ersetzen. Entsprechendes gilt für Lücken.

Bredstedt, den

---

ecodots GmbH

vertreten durch den Geschäftsführer Sven Hermann Pohlmann

Lehrte, den

---

HELMA Ferienimmobilien GmbH,

vertreten durch Geschäftsführer Herrn Per Barlog Arnholm



# Kreis Rendsburg-Eckernförde

Der Landrat  
Fachdienst Umwelt  
Untere Naturschutzbehörde

Kreis Rendsburg-Eckernförde • Postfach 905 • 24758 Rendsburg

Herrn Amtsdirektor  
des Amtes Schlei – Ostsee  
Herrn Bürgermeister der  
Gemeinde Kosel  
Holm 13  
24340 Eckernförde

Eingegangen  
08. SEP. 2015  
Amt Schlei-Ostsee

Auskunft erteilt:

Frau Vollmer

Durchwahl: 04331 202-523  
Fax-Nr.: 04331 202-574  
Zimmer: 523

E-Mail-Adresse:

elke.vollmer@kreis-rd.de

Ihr Zeichen, Ihr Schreiben vom  
364.35-NJ-342065

Mein Zeichen, mein Schreiben vom  
67.20.35- Kosel -3

Rendsburg  
27.08.2015

1. Bgm. z. K. *[Signature]*  
2. z.d.A.  
3. *[Signature]*

Eckernförde, 23.9.15

## Ökokonto in der Gemeinde Kosel

Aufwertung einer gemeindeeigenen Fläche an der Koseler Au

Sehr geehrte Damen und Herren,  
aufgrund des § 16 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zzt. gültigen Fassung sowie § 10 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVBl. Schl.-H. S. 301) in Verbindung mit der Ökokontoverordnung vom 23. Mai 2008 wird unbeschadet privater Rechte Dritter als **Ökokonto anerkannt:**

Die Flurstücke 56/1, 52/3 Flur 5, Gemarkung Kosel sowie die Flurstücke 22/2, 22/3 22/4, 29/5, Flur 5, Gemarkung Ornum werden zugunsten des Gewässerschutzes, der Erhaltung von Magerrasen- und Feuchtgebietsvegetationen sowie dem Artenschutz mit folgenden **Aufwertungsmaßnahmen** entwickelt:

1. Mit dem Ziel einer **Aushagerung/ Nährstoffverminderung** wird eine extensive Pflege-nutzung als halboffene Weidelandschaft zugunsten des artenreichen Magergrünlandes mit einer Beweidungsdichte von max. 1,5 Rind/ha durchgeführt. Auf der zu extensivieren- den Fläche ist es nicht zulässig Dünger auszubringen, Pflanzenschutzmittel einzusetzen oder nach dem 15.3. eines Jahres eine Bodenbearbeitung vorzunehmen. Eine Pflegemahd ist ab dem 1.7. eines Jahres möglich, das Mahdgut ist abzufahren. Die Magerrasenstandorte bedürfen einer Pflege, damit sie floristisch und faunistisch insb. für die Insekten wirksam werden.
2. Es wird für die Entwicklung eines Trockenrasenbereichs von 2.300 m<sup>2</sup> der Oberboden zugunsten einer natürlichen Vegetationsentwicklung abgetragen *180 siehe Karte*
3. Es erfolgt die fachgerechte Neuanlage von zwei Knickabschnitten von ges. *190* lfm v. *16.10.* Länge.
4. Die landschaftspflegerischen Arbeiten sind bis zum **30.04.2016** abzuschließen.
5. Die Flächen sind vom Eigentümer dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Verfügung zu stellen. Ein entsprechender Grundbuch-eintrag ist der Unteren Naturschutzbehörde bis zum 30.12.2015 vorzulegen.

Dienstgebäude:  
Kaiserstraße 8  
24768 Rendsburg

Telefon: +49 4331 202-0  
Telefax: +49 4331 202-295

Konten der Kreiskasse:  
Förde Sparkasse (BLZ 210 501 70) Konto-Nr. 144 006  
IBAN DE38210501700000144006; BIC NOLADE21KIE  
Sparkasse Mittelholstein, Rendsburg (BLZ 214 500 00) Konto-Nr. 1830  
IBAN DE69214500000000001830; BIC NOLADE21RDB  
Postbank Hamburg (BLZ 200 100 20) Konto-Nr. 164 12-207  
IBAN DE39200100200016412207; BIC PBNKDEFF200

W:\Dokumente\UN\B\Ökokonto\Amt Schlei - Ostsee\Kosel\Gem. Kosel Bescheid 24.8.15.doc

Die bereits mit einer Ausgleichverpflichtung belegten Flächen werden nicht im Ökokonto berücksichtigt. Der Entwicklungsplan vom April 2015 ist Bestandteil des Bescheides. Es erfolgt eine Kontrolle der Entwicklung des Ökokontos spätestens alle 5 Jahre durch die Untere Naturschutzbehörde. Eine Anpassung der Entwicklungsziele nach § 9 Landesnaturschutzgesetz bedarf eines schriftlichen Antrags.

Mit der Durchführung der o.g. Maßnahmen zu 1-5 und der Eintragung der Grunddienstbarkeit ist die Bereitstellung abgeschlossen und es liegen die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 10 Landesnaturschutzgesetz sowie der Ökokonto- und Ausgleichflächenkatasterverordnung (Ökokonto VO) vom 23.05.2008 mit folgender Bewertung vor:

Stand 28.05.2015

Buchung	Basiswert + Zuschläge	Abgänge	Punkte
Flurstücke 56/1, 52/3, Flur 5 Gemarkung Kosel sowie die Flurstücke 22/2, 22/3 22/4, 29/5 Flur 5 Gemarkung Ornum	Basiswert + Lage Biotopverbund 10%, Zuschlag Artenschutz 25 %  Ziel artenreicher Magerrasen und Feuchtgebiete, Gewässerschutz,		51.903
Flurstück 52/3 und 56/1	180 lfm Knickneuanlage		180 lfm

**Begründung:**

Die betroffene Fläche wird von der Gemeinde Kosel dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Verfügung gestellt. Es sind Maßnahmen der Extensivierung und der Gestaltung von Landschaftselementen durchzuführen, um die naturschutzfachliche Aufwertung im Sinne eines Ökokontos sicherzustellen.

**Widerrufsvorbehalt**

Sofern die Fläche des Ökokontos bzw. die landschaftspflegerischen Maßnahmen nicht entsprechend der vorgenannten Auflagen gepflegt und erhalten werden, bleibt der Widerruf dieses Bescheides vorbehalten.

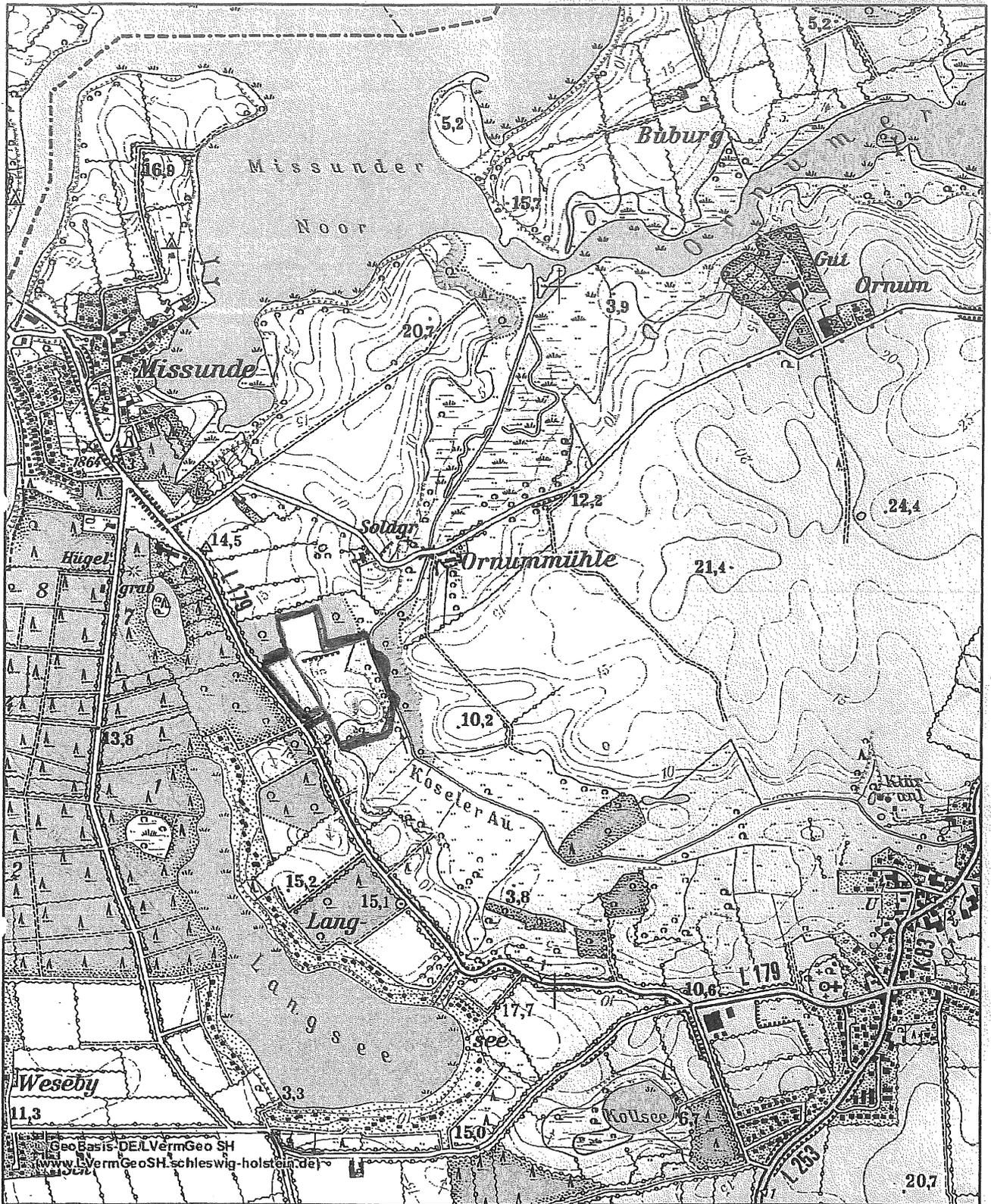
**Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Kreis Rendsburg-Eckernförde, Der Landrat, Untere Naturschutzbehörde, Kaiserstraße 8, 24768 Rendsburg einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Vollmer

Anlage- Lagepläne



Gemarkung: Missunde

Flur: 5

Zähler: 52

Nenner: 3

**Datenauszug**

Erstellt für Maßstab 1:15.000



Benutzer Ingo Storm

Erstellungsdatum 25.02.2015



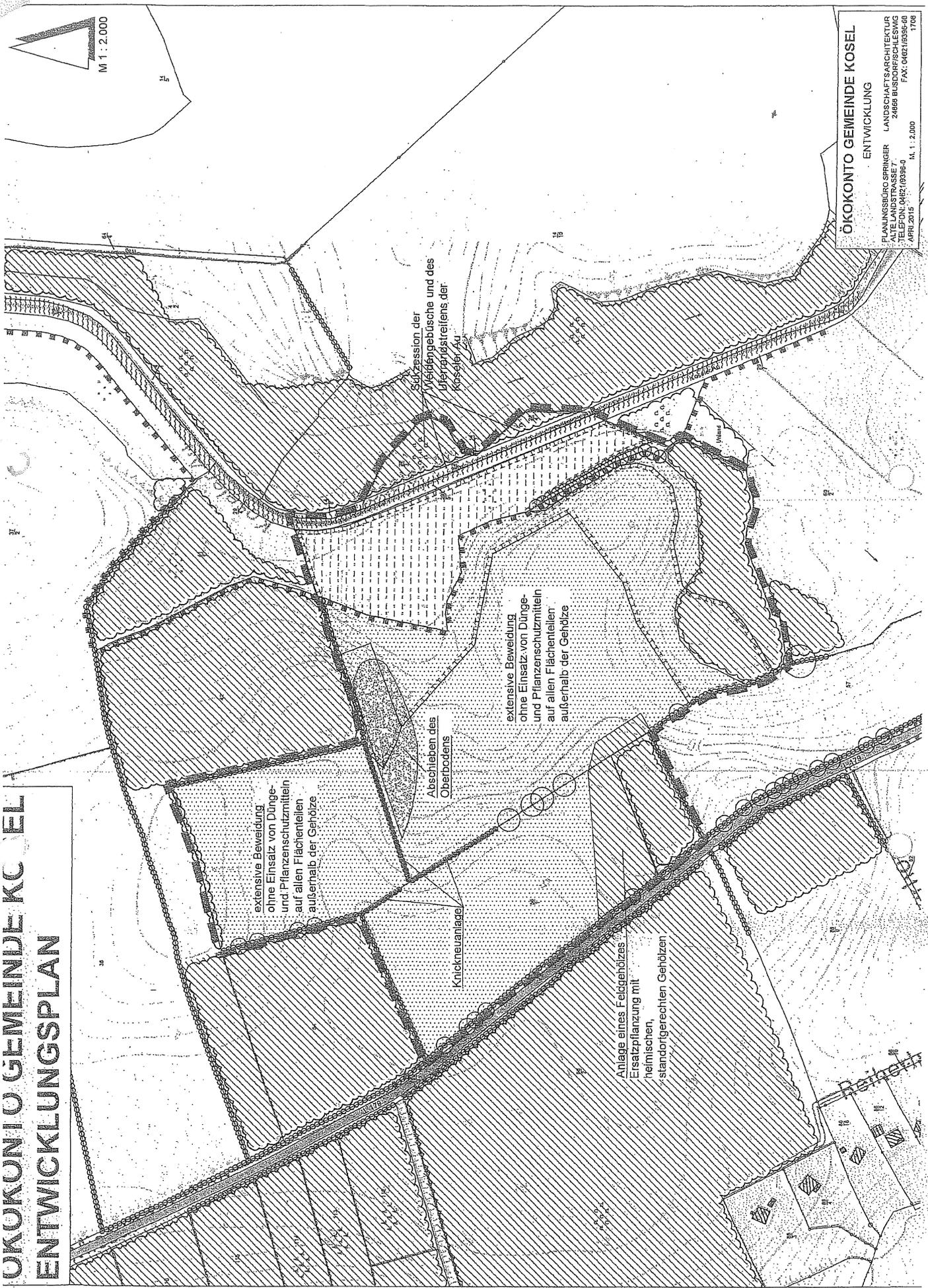
**Kreis Rendsburg-Eckernförde**



Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Auszüge aus der Liegenschaftskarte sind gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet. Der Grundriss ist aus einer Karte kleineren Maßstabs erstellt worden. Genauigkeit entspricht nur der geometrischen Qualität der ursprünglichen Karte. Datengrundlage ALK. Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein.

# ÖKOKONTO GEMEINDE KOSEL ENTWICKLUNGSPLAN

M 1 : 2.000



ÖKOKONTO GEMEINDE KOSEL  
ENTWICKLUNG

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALLE LANDSTRASSE 7  
34069 BUSDORF/SCHLESWIG  
HOLSTEIN  
APRIL 2014  
M 1 : 2.000  
17/08

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
24869 BUSDORF/SCHLESWIG  
HOLSTEIN  
APRIL 2014  
M 1 : 2.000  
17/08



# Kreis Rendsburg-Eckernförde

Der Landrat  
Fachdienst Umwelt  
Untere Naturschutzbehörde

Kreis Rendsburg-Eckernförde • Postfach 905 • 24758 Rendsburg

Firma  
Ecodots  
Markt 26  
25821 Bredstedt

**Auskunft erteilt:**

Frau Vollmer

**Durchwahl:** 04331 202-523

**Fax-Nr.:** 04331 202-574

**Zimmer:** 523

**E-Mail-Adresse:**

[elke.vollmer@kreis-rd.de](mailto:elke.vollmer@kreis-rd.de)

Ihr Zeichen, Ihr Schreiben vom  
16.10.15

Mein Zeichen, mein Schreiben vom  
67.20.35- Kosel - 3

Rendsburg  
21.12.2015

## Ökokonto in der Gemeinde Kosel Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund des § 16 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zZt. gültigen Fassung sowie § 10 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVObI. Schl.-H. S. 301) in Verbindung mit der Ökokontoverordnung vom 23. Mai 2008 wird unbeschadet privater Rechte Dritter der Bescheid vom 27.08.2015 in den nachfolgenden Punkten geändert:

1. Auf dem Flurstück 56/1 erfolgt zusätzlich eine Pflanzung von 6.073 m<sup>2</sup> mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zum 30.04.2016.
2. Es verbleibt eine Weidefläche von rd. 5 ha. Sofern für die Beweidung Schafe eingesetzt werden, ist spätestens nach Ablauf von 10 Jahren zu prüfen, ob mit der Tierart die fachlich erforderlichen Ergebnisse in der Extensivierung erzielt werden. Aufgrund der mageren Bodenverhältnisse ist der auftrieb auf max. 20 Schafe zu beschränken. Es soll keine Zufütterung erfolgen, eine Aufstellung baulicher Anlagen oder die Lagerung von Materialien ist nicht zulässig.
3. Die weiteren Vorgaben des Bescheides vom 27.08.2015 bleiben bestehen.

### Begründung:

Es wird ein größerer Bereich, als bisher geplant, mit einer Gehölzpflanzung versehen. Das ergibt sich aus dem Nachweis einer konkreten Ausgleichsverpflichtung. Mit dem Standort der Pflanzung erfolgt zugleich eine Abschirmung des Talraums der Koseler Au. Der Bescheid richtet sich nunmehr gegen Fa. Ecodots, da mit Vertrag vom 15.10.2015 (Nr 328/2015) die Rechte und Pflichten aus dem Ökokonto der Gemeinde Kosel an die Firma Ecodots übertragen wurden.

Dienstgebäude:

Kaiserstraße 8  
24766 Rendsburg

Telefon: +49 4331 202-0  
Telefax: +49 4331 202-295

W:\Dokumente\UNB\Ökokonto\Amt Schlei-Ostsee\Kosel\Gemeinde-3\Gem. Kosel Bescheid  
Änderung 21.12.15.doc

Konten der Kreiskasse:

Förde Sparkasse (BLZ 210 501 70) Konto-Nr. 144 006  
IBAN DE38210501700000144006; BIC NOLADE21KIE  
Sparkasse Mittelholstein, Rendsburg (BLZ 214 500 00) Konto-Nr. 1830  
IBAN DE69214500000000001830; BIC NOLADE21RDB  
Postbank Hamburg (BLZ 200 100 20) Konto-Nr. 164 12-207  
IBAN DE39200100200016412207; BIC PBNKDEFF200

**Kostenfestsetzung:**

Gemäß Landesverordnung über Verwaltungsgebühren vom 15.10.2008 (GVOBl. Schl.-H. S. 383) in der z Zt. gültigen Fassung ist dieser Bescheid gebührenpflichtig. Ich setze daher gemäß Tarifstelle 14.1.20 eine Gebühr in Höhe von

**100,00 EUR**

fest.

Bitte überweisen Sie den Betrag innerhalb eines Monats nach Zustellung des Bescheides unter Angabe des Kassenz Zeichens 22E1059877211215 auf eines der Konten des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

Durch Einlegung des Widerspruchs wird die Verpflichtung zur Zahlung der Gebühr nicht aufgeschoben, so dass der Zahlungstermin zu beachten ist.

**Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Kreis Rendsburg-Eckernförde, Der Landrat, Untere Naturschutzbehörde, Kaiserstraße 8, 24768 Rendsburg einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

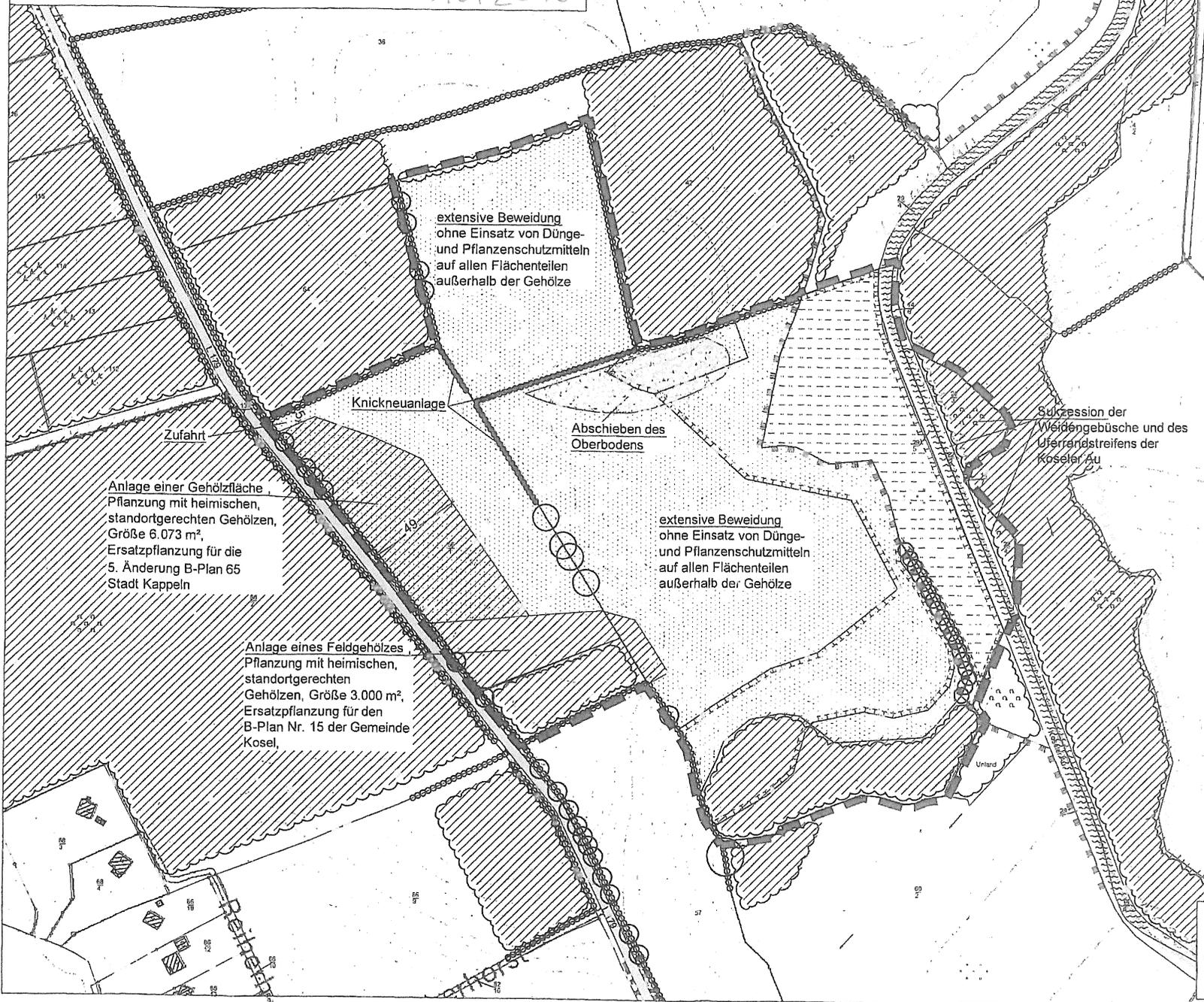
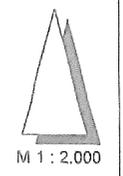


Vollmer

Anlage- Lageplan

# ÖKOKONTO GEMEINDE KOSEL ENTWICKLUNGSPLAN

*Stael  
10/2015*



*Anlage zum  
Anlagenbereich  
vom 21.12.2015*

**ÖKOKONTO GEMEINDE KOSEL  
ENTWICKLUNG**

PLANUNGSBÜRO SPRINGER    LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
 ALTE LANDSTRASSE 7    24066 BUSDORF/SCHLESWIG  
 TELEFON: 0462 19396-0    FAX: 0462 19356-66  
 APRIL 2015    M. 1 : 2.000    1708