

**Umweltprüfung (UP) zur
9. 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 05.05.2017



Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Uwe Herrmann

Landschaftsarchitekt BDLA

Dipl.-Ing. agr. Gabriele Peter

Aufsteller:

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.....	3
3.3 Gemeindliche Planungen	4
3.4 Fachgutachten	5
3.5 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	6
4. ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	7
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.....	10
4.1.5 Schutzgut Pflanzen	11
4.1.6 Schutzgut Tiere.....	11
4.1.7 Schutzgut Biologische Vielfalt.....	13
4.1.8 Schutzgut Landschaft	14
4.1.9 Schutzgut Mensch	15
4.1.10 Wechselwirkungen.....	17
4.1.11 Kultur- und Sachgüter.....	17
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	25
4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	26
4.4 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	27
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

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 sind bereits mehrere Planänderungen erfolgt. Um die Situation bezüglich der Lebensmittelversorgung aufzuwerten stellt die Stadt Kappeln die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 "Port Olpenitz" auf. Der Geltungsbereich umfasst drei Teilbereiche.

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 9. 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 Dezember 2016/Januar 2017 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

Im Bebauungsplan Nr. 65 sind aktuell zur Versorgung des Gebietes dienende Lebensmittel-einzelhandelsbetriebe nur innerhalb der Sondergebiete 2.1 'Ferienwohn- und Geschäftshäuser' und hier nur ausnahmsweise in einer Größenordnung zwischen 150 m² und 500 m² Verkaufsfläche zulässig.

Die EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH möchte nun in Zusammenarbeit mit dem Betreiber des örtlichen E-Centers einen Markt mit 800 m² Verkaufsfläche und zusätzlich 150 m² Vorkassenzone (mit Backshop, Cafe, Gastro-Bereich) errichten. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Markt soll im bestehenden SO 2.1 "Ferienwohn- und Geschäftshäuser" am Beginn der Hafensperrmauer platziert werden und eine maritime, moderne Optik erhalten. Auf dem Marktgebäude sind zudem 8 Ferienwohnungen in zwei separaten Gebäudeteilen geplant. **Das Vorhaben erfordert eine Änderung der bisher zulässigen Gebäudehöhe von 18 m üNN auf zukünftig 20 m üNN.**

Die erforderlichen Stellplätze werden südlich bzw. östlich des Gebäudes angeordnet. Die Anlieferung befindet sich südlich des Gebäudes, von der Hafensperrmauer abgewandt.

Nordwestlich des Marktes (am westlichen Ende der Promenade) ist ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 30 Stellplätzen vorgesehen, der verhindern soll, dass die Stellplätze des Edeka-Marktes ständig von Tagesgästen und Besuchern des OstseeResorts genutzt werden. Zudem sind weitere Parkplätze straßenbegleitend auf der Südseite der Zufahrtsstraße geplant. Durch die Anordnung der neuen Parkplätze wird es erforderlich, den Kreisverkehrsplatz nach Westen zu verschieben und die angrenzenden Straßenflächen anzupassen.

Um zu verhindern, dass sich in weiteren Bereichen des bestehenden SO 2.1 'Ferienwohn- und Geschäftshäuser' zusätzliche Lebensmittelmärkte (z.B. Discounter) ansiedeln, wird in den Teilbereichen 2 und 3 die ausnahmsweise Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe zwischen 150 m² und 500 m² Verkaufsfläche gestrichen. Zur Verdeutlichung der Nutzungsabgrenzungen wird nun die Bezeichnung SO 2.1.1 verwendet.

Der Bereich zwischen den beiden geplanten Parkplatzbereichen bleibt weiterhin dem SO 1.1 'Ferienhausgebiet' zugeordnet. Größere baulichen Anlagen, wie sie über den geltenden Bebauungsplan ermöglicht werden, sind in diesem Bereich nicht mehr vorgesehen.

Am südwestlichen Plangebietsrand, zwischen Verkehrsfläche und Gebietsrand der Ferienanlage, befindet sich ein 6-20 m breiter Saumstreifen, der im geltenden Bebauungsplan als Baufläche festgesetzt ist. Dieser soll zur Eingrünung der Gesamtanlage zukünftig als Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen entwickelt werden.

Das Plangebiet der 9. Änderung des B-Planes umfasst eine Fläche von insgesamt 3,2 ha. Hiervon nehmen die Sondergebiete ca. 2,5 ha, Verkehrsflächen einschließlich Parkplätze ca. 0,6 ha und die private Grünfläche ca. 0,1 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 1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe", das EU-Vogelschutzgebiet 1423-491 "Schlei" sowie das gemäß § 23 BNatSchG ausgewiesene Natur-

schutzgebiet "Schleimündung". Zur Entwicklung des Feriengebiets wurde im Jahr 2009 der B-Plan Nr. 65 beschlossen. Über Festsetzungen dieses B-Plans und vertragliche Vereinbarungen wurden Maßnahmen gesichert, mit denen planbedingte erhebliche Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete und ihrer Erhaltungsziele vermieden werden.

Landschaftsschutzgebiet

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

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 sowie seiner 5. Änderung und vertragliche Vereinbarungen hierzu wurden Maßnahmen und Bauzeiten gesichert, mit denen ein planbedingtes Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden wird.

3.3 Gemeindliche Planungen

In der **26. Änderung des Flächennutzungsplans** der Stadt Kappeln umfasst der Bereich der 9. Änderung des B-Plans Nr. 65 Teile von Sondergebieten für Ferienhäuser, für Ferienwohn- und Geschäftshäuser sowie für Kultur.

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 + 5. Änderung

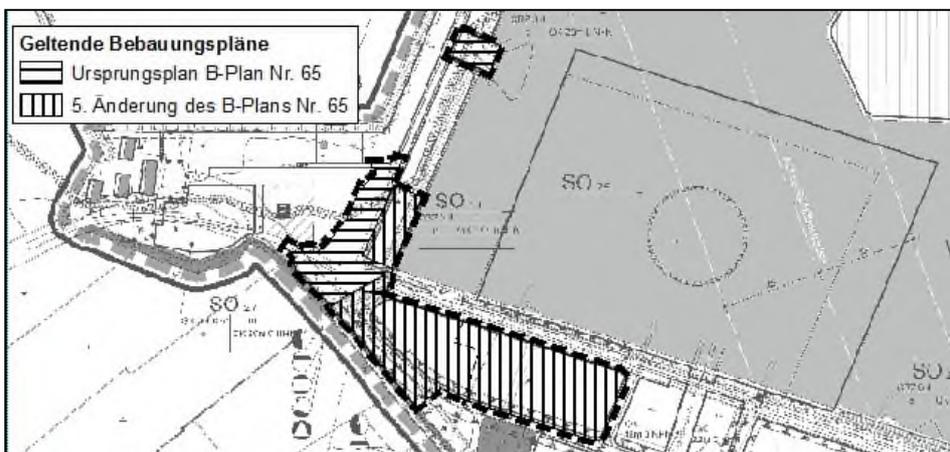


Abb. 1: Geltende Bebauungspläne im Gebiet der 9. Planänderung des B-Plans Nr. 65

Für das Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 65 und seiner 5. Änderung. Hierin sind folgende bauliche Nutzungen geregelt:

- Es gibt mehrere Sondergebiete (So 1.1 Ferienhausgebiet, SO 2.1 Ferienwohn- und Geschäftshäuser, SO 2.7 Kultur) mit Baufeldern für Gebäude bis zu einer Firsthöhe von 18 m ü. NN bzw. 20 m ü. NN für das SO 2.7. Die Überbaubarkeit wird für die SO 1.1 und 2.1 über Grundflächenzahlen geregelt. Das Baufeld des SO 2.7 Kultur liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 9. Planänderung. Ihm wird eine zulässige Grundfläche zugeordnet.
- Vor dem Hafen ist ein Verkehrskreisel mit vier abzweigenden Straßen geplant.
- Im Westen befindet sich eine Fläche für Ver- und Entsorgung.

Weitere Festsetzungen sind vorhanden, die, insbesondere vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, der grünplanerischen Gestaltung und des besonderen Artenschutzes, zu beachten sind:

- Baumpflanzungen im Bereich von Parkplätzen und Stellplatzanlagen mit mindestens 4 Park- oder Stellplätzen
- Vorgaben für Grundstücksbegrünungen
- Installation von Nisthilfen für Vogelarten und Spaltkästen für Fledermäuse.

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 den Bereich der geltenden 5. Planänderung liegen folgende Fachbeiträge vor:

- Umweltprüfung zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln (BHF 2016)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln (BHF 2016)
- Schalltechnische Untersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln (Lairm Consult 2016).

Für das Verfahren zur 9. Planänderung des B-Plans Nr. 65 wurden zusätzlich folgende Fachbeiträge erstellt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 9. Änderung des B-Plans Nr. 65 "Port Olpenitz" (BHF 2017)
- Schalltechnische Untersuchung zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln (Lairm Consult, 2017)
- 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln: FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet DE-1423-491 "Schlei", FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet DE-1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelegerte Flachgründe", Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 42 BNatSchG (BHF 2017).

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.

Derzeit gelten für das Gebiet der 9. Planänderung Festsetzungen aus dem Ursprungsplan sowie aus der 5. Planänderung. Die Verbindlichkeiten bezüglich der nationalen und internationalen Schutzgebiete, des besonderen Artenschutzrechts sowie der Eingriffsregelung bleiben für die 9. Planänderung weiterhin gültig.

Im Gebiet der 9. Planänderung entstehen im Wesentlichen, nahezu entsprechend der geltenden Bauleitplanung, eine Hafensperrmauer mit Ferienwohnungen und Geschäftshäusern. Südlich der Hafensperrmauer ist zusätzlich eine Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

In der 9. Planänderung ist 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 9. 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 Ostseeresorts 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.
- Die Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz und auf die FFH-Gebiete wurden im Rahmen eines gesonderten Gutachtens in Hinsicht auf die Aktualität der Datengrundlagen und die Wirkfaktoren der 9. Planänderung überprüft.
- Zum Schutz vor Lärm werden Lärmpegelbereiche und Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird über einen Landschaftsplanerischen Fachbeitrag abgearbeitet.

4. ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Die Planänderungen betreffen den südwestlichen Teil des ehemaligen Marinestützpunktes. Das Gelände südwestlich des Hafenbeckens wird derzeit für die im B-Plan Nr. 65 und seiner 5. Änderung definierten baulichen Entwicklungen vorbereitet. Im Jahr 2009, dem Zeitpunkt der dem B-Plan Nr. 65 zu Grunde liegenden Bestandsaufnahme, waren hier Straßenräume, zwei größere versiegelte Flächen, Betriebsgebäude mit Außenanlagen sowie zwei Grünflächen (Rasen mit Baumbestand) vorhanden.

Inzwischen wurde der Bereich mit Gebäuden und deren Außenanlagen vollständig geräumt.

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

Erhebliche vorteilhafte Auswirkungen des 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 Hafengebiet 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 im Zusammenhang mit der Gesamtplanung im Jahr 2009 auch dem jetzigen Geltungsbereich der 9. Planänderung zuzuordnen wären, durch Unterstreichung markiert.

Im Umweltbericht zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 wird dargestellt, dass durch die 5. Planänderung gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplans keine zusätzlichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die bestehenden Schutzgüter der Umwelt ausgelöst werden. Es wurden allerdings neue erhebliche Auswirkungen auf die zukünftige Erholungsfunktion des Ferienortes benannt, die aufgrund planerischer Auswirkungen (Entfall des Multifunktionshügels) und neuer Prüferfordernisse (Lärmgutachten) zu bewerten waren:

Neue erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die 5. Planänderung

- **Schutzgut Mensch:** Lärmbelastungen durch die innere Verkehrserschließung, Lärmbelastung durch den Sportboothafen, Verringerung des Indoor-Freizeitangebots.

In der Abb. 1 "Planänderungen" ist eine Zusammenzeichnung des geltenden B-Plans Nr. 65 und seiner 5. Änderung dargestellt. Darüber wurden die geplanten Nutzungen der 9. Änderung des B-Plans Nr. 65 eingetragen. Es ist zu erkennen, dass die 9. Planänderung im Wesentlichen eine Neuordnung von Bauflächen, Straßen- und Parkplatzflächen sowie die Festsetzung einer neuen Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen beinhaltet. Zudem wird südwestlich des Hafengebäudes, im SO 1.1, die Bebaubarkeit mit größeren baulichen Anlagen, wie sie im geltenden Bebauungsplan festgesetzt ist, nicht mehr gegeben sein. Hier soll lediglich ein Baufeld für ein Info-Gebäude entstehen. **Im SO 2.1 wird die zulässige Gebäudehöhe von 18 m üNN auf 20 m üNN erhöht.**

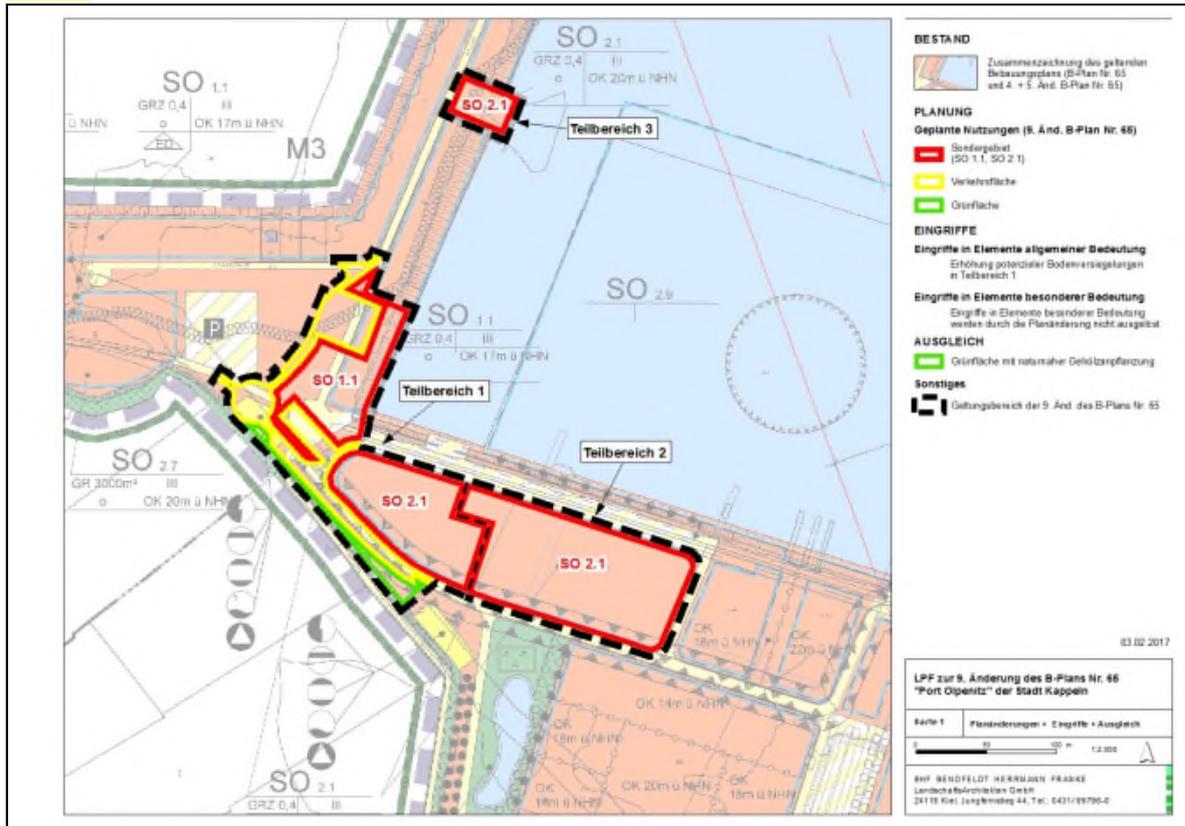


Abb. 2: Planänderungen (Karte 1 "Planänderungen + Eingriffe + Ausgleich" des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zur 9. Änderung des B-Plans Nr. 65, unmaßstäblich)

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 die Hälfte der Flächen war nach Auflösung des Marinestandorts mit Straßen, zwei großen asphaltierte Flächen und baulichen Anlagen versiegelt. Die Gebäude wurden im Rahmen der Baufeldvorbereitungen inzwischen entfernt. 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 9. Planänderung werden Versiegelungen auf 2,1 ha ermöglicht. Dieses sind rund 0,5 ha mehr Versiegelungen gegenüber der Bestandssituation im Jahr 2009, rund 0,9 ha mehr Versiegelungen gegenüber der heutigen Situation und rund 0,2 ha mehr Versiegelungen als es der geltende Bebauungsplan zulässt.

Gegenüber der aktuellen Situation und gegenüber den geltenden Festsetzungen des B-Plans Nr. 65 ergeben sich aufgrund der nur geringfügigen Flächengrößen und der Vorbelastung der Böden 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.

Gegenüber der aktuellen Situation bewirkt die 9. Planänderung eine geringfügig höhere Versiegelung, die zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund der Vorbelastungen und der geringfügigen Fläche 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. Als lokalklimatisch positiv wirksame Gehölzbestände sind auf die auf den Grünflächen stehenden größeren Bäume zu werden. Als Vorbelastung sind mehrere große Versiegelungsflächen vorhanden, die zu einem eher trockenen und durch Aufheizung geprägten Siedlungsklima neigen.

Die Planänderung bewirkt gegenüber der aktuellen Situation durch die geplante Bebauung eine Veränderung in Richtung Siedlungsklima. Durch die Planänderung sind 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 sind im Geltungsbereich der 9. Planänderung lediglich einige verstreut auf den Grünflächen stehende Baumgruppen und Einzelbäume.

Mit der 9. Planänderung werden gegenüber der aktuellen Situation und gegenüber dem geltenden Bebauungsplan geringfügig neue Versiegelungen zu Lasten von Vegetationsbeständen ermöglicht, wodurch lokale luftreinigende Wirkungen weiterhin reduziert werden. Durch das geplante Vorhaben werden aufgrund der nur lokalen Bedeutung der Veränderungen allerdings keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu prognostiziert.

4.1.5 Schutzgut Pflanzen

Für das im Jahr 2009 durchgeführte Verfahren zum B-Plan Nr. 65 wurde eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen durchgeführt. Das Gebiet wird seitdem großflächig für die geplanten Bauvorhaben vorbereitet, so dass teilweise deutliche Veränderungen der Geländesituation zu verzeichnen sind.

Im Bereich der 9. Planänderung waren ursprünglich mehrere Straßen, drei große versiegelte Flächen, ein Gebäudekomplex mit Außenanlagen und zwei große Rasenflächen mit Baumbestand vorhanden.

Die Biotoptypen wurden anhand einer Geländebegehung im Herbst 2016 überprüft. Aktuell hat sich an der Bestandssituation in Teilbereich 1 wenig geändert. Hier befinden sich die alten Straßen, zwei größere versiegelte Flächen, Rasenflächen mit Baumbestand und ruderalisierte Randbereiche an der Böschung zum Hafenbecken. Auf der nördlichen Versiegelungsfläche wurde ein Info-Gebäude errichtet. Teilbereich 2 beinhaltet eine große versiegelte und eine inzwischen von Bebauung und Gehölzen beräumte Fläche. Teilbereich 3 ist vollständig von Baustelleneinrichtungen geprägt.

Im Gebiet ist derzeit folgender Baumbestand vorhanden: eine Baumreihe aus ca. 20 Kugel-Ahornen mit Stammdurchmessern von 10 cm, ca. 25 einzeln, in Gruppen oder Reihen stehende Feld-Ahorne, Eichen, Pappeln, Robinien und Linden mit Stammdurchmessern von 10-25 cm sowie eine Pappel mit 50 cm Stammdurchmesser.

Mit der Umsetzung der 9. Änderung des B-Plans Nr. 65 ist davon auszugehen, dass sämtliche Vegetation beseitigt werden kann. Der mögliche Verlust von Grünflächen, geringfügig randlichen Ruderalflächen und ca. 45 Einzelbäumen jüngeren bis mittleren Alters wird aufgrund der Geringfügigkeit nicht als erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen eingestuft. Die Verluste sind bereits über den geltenden Bebauungsplan zulässig.

4.1.6 Schutzgut Tiere

Dem im Jahr 2009 durchgeführten Verfahren zum B-Plan Nr. 65 liegen faunistische Bestandsaufnahmen und Potenzialschätzungen zugrunde. Die damaligen Ergebnisse wurden für die 9. Planänderung durch eine Abfrage aktueller Daten im Rahmen des Gutachtens "9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln: FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet DE-1423-491 "Schlei", FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet DE-1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe", Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 42 BNatSchG" (BHF 2017) überprüft. Auf dieser Basis können zum aktuellen faunistischen Bestand folgende Aussagen getroffen werden:

Brutvögel: Gemäß der zum B-Plan Nr. 65 aus dem Jahr 2009 durchgeführten faunistischen Bestandsaufnahmen und Potenzialschätzungen treten in den bebauten Bereichen des ehemaligen Marinestützpunktes neben typischen Gebäudebrütern wie Haussperling, Rauch- und Mehlschwalbe auch gehölbewohnende 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 9. Planänderung sind die ehemaligen Bestandsgebäude inzwischen abgerissen. Im Teilbereich 2 wurden die Gehölzbestände vollständig entfernt. Die Einzelbäume und Baumgruppen auf den Rasenflächen in Teilbereich 1 sind noch vorhanden. Auf der großen Asphaltfläche wurde ein neues Gebäude, das Informationsgebäude, errichtet. Damit sind, auch vor dem Hintergrund der neu abgefragten Daten, aktuell hauptsächlich noch Brutvorkommen boden- und gehölzbrütender Vogelarten allgemeiner Bedeutung zu erwarten. Im Bereich des neuen bestehenden Gebäudes können vereinzelt gegebenenfalls gebäudebrütende Vogelarten vorkommen.

Fledermäuse: Der Plangelungsbereich bietet aufgrund seiner geringen Ausstattung an relevanten Habitatstrukturen und den relativ hohen Windgeschwindigkeiten für Fledermäuse eher ungünstige Bedingungen. Auf dem gesamten Gelände des ehemaligen Marinestützpunktes Olpenitz wurden folgende Fledermausarten nachgewiesen: Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler. Die meisten Arten wurden nur gelegentlich festgestellt und werden den Nahrungsgästen bzw. Durchzüglern zugeordnet. In Giebeln und Dachrinnen einiger Gebäude wurden Quartiere (Balzreviere und Tagesverstecke) von Zwerg- und Mückenfledermaus vorgefunden (*Anm: die alten Bestandsgebäude sind im Gebiet der 9. Planänderung bereits entfernt und stehen somit als Quartiere und Tagesverstecke nicht mehr zur Verfügung*). In und an Bäumen wurden keine Quartiere festgestellt. Die Gehölzstrukturen im Plangelungsbereich sind ohnehin als Quartiere für Fledermäuse kaum geeignet, da höhlen- und spaltenreiches Altholz fehlt. Von den genannten Fledermäusen gilt die Rauhaufledermaus gemäß der Roten Liste Schleswig-Holstein als gefährdet. Das Plangebiet ist bezüglich der Fledermäuse aufgrund 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 9. Planänderung sind gegenüber der geltenden Bauleitplanung keine maßgeblichen Änderungen zu erwarten. Erwähnenswert ist an dieser Stelle, dass als allgemeine Vermeidungsmaßnahme für die Schutzgüter Fauna, Landschaft und Mensch in die 9. Planänderung mit eingestellt wurde, dass die Außenbeleuchtung insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten und nach unten abstrahlend auszurichten ist.

In Bezug auf die aktuelle Situation können im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens Gehölzstrukturen (ca. 45 Bäume jüngeren bis mittleren Alters) 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 des geringen Ausmaßes der potenziellen Gehölzbeseitigungen wird die Beseitigung von Niststätten gehölzbrütender Vogelarten nicht als erheblich beurteilt. Eine vollständige Beräumung von Tierlebensräumen ist auch im Rahmen des geltenden Bebauungsplans bereits zulässig. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass eine teilweise Wiederherstellung faunistischer Lebensräume im Bereich der Sondergebiete gegeben sein wird.

Als positive Entwicklung ist die Herstellung einer Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen anzusehen. Aufgrund der geringen Flächengröße wird dieses ebenfalls nicht als erheblich gewertet.

4.1.7 Schutzgut Biologische Vielfalt

Das Planänderungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Gesetzlich geschützte Biotop mit Bedeutung für die biologische Vielfalt 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 Schlei erstreckt sich die Kulturlandschaft Schwansen, eine hügelige Endmoränenlandschaft mit küstennahen Strand- und Steilhangsäumen. Schleimündung und Schleihauff 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 sichtsverschattenden 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 offen geprägt und enthält kaum sichtsverschattende Elemente. Im Westen befindet sich eine strukturreiche klein gegliederte Knicklandschaft. Eine Ansicht von der freien Landschaft auf die Gebäude des Marinestützpunktes wurde teilweise durch Gehölzstrukturen unterbrochen, dieses konnte eine Sicht auf die mehrgeschossigen Mannschaftshäuser jedoch nicht gänzlich 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 sichtsverschattend wirkenden Gehölzbestände bewirkten allerdings nur eine geringe 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 und seiner nachfolgenden Änderungen wird aus dem ehemaligen Marinestützpunkt inzwischen eine Ferienanlage errichtet. Im Umweltbericht zum ursprünglichen Bebauungsplan wurde dargestellt, dass die Umsetzung des geplanten Ferienresorts zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild führen wird. Als grundsätzliche Auswirkung wurde prognostiziert, dass die kompakte Anlage mit einer hohen Gebäudedichte, insbesondere auch die küstennahe Bebauung und die weit in die Ostsee hineinragende Molenbebauung, über weite Entfernungen sichtbar sein und den markanten Ansichtspunkt der Schleimündung erheblich belasten wird.

Als mögliche positive Auswirkung wird beschrieben, dass eine städtebaulich ansprechende Gestaltung im Nahbereich durchaus positive Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild haben kann. Auch eine Entwicklung des einfach gestalteten Hafenbereichs zu einer Marina würde das Ortsbild optisch aufwerten.

Auf den Landflächen finden derzeit großflächig Baufeldfreimachungen zur Umsetzung des B-Plans Nr. 65 und seiner bisherigen Änderungen statt und vielerorts sind neue Gebäude errichtet worden. Insbesondere durch die Bebauung der Nordmole ist das Landschaftsbild der Schleimündung bereits deutlich urban geprägt.

Der Geltungsbereich der 9. Planänderung liegt im Westen des ehemaligen Marinestützpunktes. In diesem Gebiet sind derzeit mehrere Straßen, zwei große Versiegelungsflächen, große Rasenflächen mit zerstreutem Baumbestand sowie Bauvorbereitungsflächen vorhanden. Hierbei handelt es sich um einen gestörten Landschafts- bzw. Ortsbildraum allgemeiner Bedeutung.

Über die 9. Planänderung wird die Errichtung von Gebäudekomplexen mit Höhen bis zu 20 m ü. NN auf der Südseite des Hafens ermöglicht. In Hinsicht auf die umliegende Landschaft werden die neu geplanten Gebäude insbesondere von der südlich gelegenen Feldflur aus als Fremdkörper wahrnehmbar sein und die Ansichten der vormaligen Bebauung überragen. Aufgrund des hochwertigen Landschaftsraums wird die gegenüber dem aktuellen Zustand verdichtete und erhöhte Bebauung als erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Landschaftsbild bewertet.

Durch die geltenden Festsetzungen des B-Plans Nr. 65 und der 5. Planänderung wird bereits eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Landschaftsbild ausgelöst. Sowohl die ursprüngliche als auch die neu geplante Gestaltungsvariante der 9. Planänderung mit dem reduzierten Baufeld in der südwestlichen Ecke des Hafens, der um 2 m höheren Bebauung im SO 2.1 und einem breiteren abschirmenden Gehölzsaum am südlichen Gebietsrand wirken verfremdend auf die Landschaft. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen wurde in die 9. Planänderung mit eingestellt, dass die Außenbeleuchtung insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten und nach unten abstrahlend auszurichten ist. Die 9. Planänderung bewirkt gegenüber dem geltenden Bebauungsplan bezüglich der Auswirkungen auf die umgebende Landschaft keine erheblichen Veränderungen der bereits über den geltenden Bebauungsplan zu erwartenden erheblichen Belastung des Landschaftsbildes.

Die 9. Planänderung wird, wie auch der Ursprungsplan, insgesamt eine Aufwertung des verfallenden Marinestützpunktes bewirken. Bei entsprechender Gestaltung (Baukörper, Anordnung der Baukörper, Ortsbegrünung) können erheblich vorteilhaftere Auswirkungen mit touristischer Anziehungskraft erreicht werden. Erheblich vorteilhafte oder nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die 9. Planänderung gegenüber den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans nicht ausgelöst.

4.1.9 Schutzgut Mensch

Wohnen: Port Olpenitz wird mit einer Bebauung aus Ferienhäusern, Ferienwohnungen, schwimmenden Häusern und Geschäftszeile als Feriengebiet entwickelt. Das Ferienwohnen steht im Vordergrund. 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.

Mit der 9. Planänderung entfällt im Bereich SO 1.1 ein am Hafenbecken gelegenes Baufenster auf einer Länge von 80 m. Es verbleibt lediglich eine kleine überbaubare Fläche, die für ein Verwaltungsgebäude vorgesehen ist. Damit wird die Anzahl an Ferienhäusern/-wohnung in direkter Hafennähe verringert. Aufgrund der im Ostseeresort sehr großen Kapazitäten für Feriengäste ist diese Auswirkung nicht erheblich.

Außerhalb des Ostseeresorts wird im Ursprungsplan eine Veränderung des ruhigen Charakters von Olpenitzdorf durch Tagesgäste mit positiven und nachteiligen Auswirkungen prognostiziert. Allein durch die Nutzungen der 9. Planänderung würde dieses voraussichtlich nicht ausgelöst werden.

Erholung: Das Planänderungsgebiet ist für eine Erholungsnutzung zurzeit vor allem in Hafennähe zugänglich. Hier sind vor allem Radfahrer, Spaziergänger mit Hunden und Besucher anzutreffen, die das Gelände mit dem Auto erkunden. Zukünftig stellt das Planänderungsgebiet einen Teilbereich des Ferienresorts mit Ferienwohnungen und Promenaden dar.

Durch die Rücknahme des Baufenster im SO 1.1 entstehen mehr Freiflächen. Hierdurch kann die Aufenthaltsqualität in einem hafennahen Gebiet und damit die Erholungsnutzung gestärkt werden. Da es sich nur um eine kleine Fläche innerhalb eines großräumigen Feriengebiets handelt sind die Auswirkungen nicht erheblich.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Erholungsortes und des naturnahen Charakters der Schleilandschaft durch vermeidbare Lichtemissionen wurde in die 9. Planänderung mit eingestellt, dass die Außenbeleuchtung insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten und nach unten abstrahlend auszurichten ist.

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 Ostseennähe 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 9. Änderung des B-Plans Nr. 65 wurde eine weitere schalltechnische Untersuchung erstellt (Lairm Consult 2017). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die planbedingten Zunahmen der Beur-

teilungspegel aus Straßenverkehrslärm in allen außerhalb des Plangebiets gelegenen Immissionsorten unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen. Damit sind die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs als nicht weiter beurteilungsrelevant einzustufen.

Die Fahrzeugverkehre des Ferienresorts und der Betrieb des Yachthafens führen innerhalb des Planänderungsgebiets zu Lärmemissionen, 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 des Betriebs des Ferienresorts können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bewirken. Auslöser sind größtenteils die bereits durch den geltenden Bebauungsplan und seiner 5. Änderung ermöglichten Fahrzeugverkehre und Hafennutzungen. Die im maritimen Umfeld wirkenden Geräusche aus dem Sportboothafen bzw. Bootsliegeplätzen werden als ortsüblich und vertretbar 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.

Ein bezüglich Lärmemissionen relevanter Inhalt der 9. Planänderung ist die Ansiedelung des Edeka-Marktes. Durch Kunden-, Mitarbeiter- und Anlieferungsverkehre werden in Abhängigkeit von den Öffnungszeiten Lärmemissionen ausgelöst. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Tageszeitraum der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) an den Immissionsorten eingehalten wird. Im Nachtzeitraum treten Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) nicht auf.

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.

4.1.11 Kultur- und Sachgüter

Im Nahbereich des geplanten Vorhabens sind archäologische Funde bekannt. Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG werden durch die Umsetzung der 9. Planänderung nicht erwartet. In der Begründung wird der Hinweis gegeben, dass Funde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde mitzuteilen sind. Vor diesem Hintergrund und über weitere Erläuterun-

gen wird gesichert, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale nicht eintreten.

4.1.12 Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die in der 9. Änderung des B-Plans Nr. 65 festgesetzten Sondergebiete "Ferienhausgebiet" und "Ferienwohn- und Geschäftshäuser" wurden in den Grundzügen bereits bei der Aufstellung des geltenden B-Planes (2009) und seiner 5. Planänderung hinsichtlich der Umweltauswirkungen geprüft und bewertet.

Als neue Planauswirkungen sind insbesondere die Rücknahme eines Baufensters, die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich des SO 2.1 und die Herstellung eines Gehölzsaums am südlichen Gebietsrand zu betrachten.

In der folgenden Tabelle sind die Umweltauswirkungen des B-Plans Nr. 65 und seiner 9. Änderung sowie deren Erheblichkeit zusammengestellt. Hierin erscheinen auch mehrere potenzielle Auswirkungen, die Prüfgegenstand des Ursprungsplans waren, im Rahmen der 9. Planänderung allerdings nicht detailliert geprüft wurden, da sie insgesamt nur von sehr geringer Bedeutung sind und bereits für den Ursprungsplan keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten waren.

Im Sinne einer besseren Übersichtlichkeit wird auf eine gesonderte Auflistung der 5. Planänderung verzichtet. Diese hatte ohnehin nicht zu einer Aufstufung bisher unerheblicher Auswirkungen in die Erheblichkeit geführt. Die mit der 5. Planänderung neu ausgelösten Auswirkungen (Reduzierung des Indoorangebots, erstmals bewertete Lärmbelastung) wurden allerdings in die Tabelle integriert.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Bestandssituation sind bei Umsetzung der 9. Planänderung grundsätzlich die gleichen vorteilhaften und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, die bereits über den geltenden Bebauungsplan ausgelöst werden. Aufgrund der nur geringen Flächengröße des Planänderungsgebiets, der stark anthropogen geprägten Bodenoberflächen und Vegetation (hoher Anteil an Versiegelungsflächen und öffentlichen Grünflächen) wurden allerdings die dem geltenden B-Plan zugeordneten erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere für die 9. Planänderung nicht als erheblich bewertet.

Vor dem Hintergrund des bereits geltenden B-Plans Nr. 65 und seiner 5. Änderung ist hervorzuheben, dass durch die 9. Planänderung gegenüber den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans grundsätzlich keine zusätzlichen erheblichen vorteilhaften oder nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt ausgelöst werden.

Tab. 1: Auswirkungen auf die Umwelt und deren Erheblichkeit

Auswirkung (+ = vorteilhaft, - = nachteilig)		Erheblichkeit		
		Bewertung 2009 im geltenden B-Plan Nr. 65 (gilt für Gesamtfläche Port Olpenitz)	Bewertung für die 9. Planänderung	
			gegenüber den geltenden Fest- setzungen	gegenüber der aktuellen Situati- on
Schutzgut Boden				
-	Großflächige Bodenversiege- lung von Böden allgemeiner Bedeutung	erheblich	nicht erheblich	nicht 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- dächtigsten 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 9. Planänderung	
			gegenüber den geltenden Fest- setzungen	gegenüber der aktuellen Situa- tion
Schutzgut Luft				
-	Veränderung der lufthygienischen Situation durch Versiegelung und Verlust von Vegetation	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
-	Erhöhte Schadstoffkonzentrationen durch Zunahme des Verkehrs	nicht erheblich	nicht erheblich-	nicht erheblich
Schutzgut Pflanzen				
-	Beseitigung von Vegetation mit besonderer Bedeutung auf dem Gelände des Marinestützpunktes durch bauliche Entwicklung (bzw. Entfall einer Festsetzung zur Entwicklung von Vegetation besonderer Bedeutung in der 5. Planänderung)	erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
-	Schädigung von Vegetation mit besonderer Bedeutung außerhalb des Geländes vom Marinestützpunkt durch Vertritt	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
-	Beeinträchtigung mariner Vegetation durch Verunreinigung des Hafenwassers	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
-	Schädigung von mariner Vegetation mit besonderer Bedeutung durch Badende und Wassersportler	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich

Auswirkung (+ = vorteilhaft, - = nachteilig)		Erheblichkeit		
		Bewertung 2009 im geltenden B-Plan Nr. 65 (gilt für Gesamtfläche Port Olpenitz)	Bewertung für die 9. Planänderung	
			gegenüber den 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 Hafengebiet des Marinestützpunktes mit besonderer Bedeutung.	erheblich	nicht betroffen	nicht betroffen
-	Beseitigung von Fledermausquartieren sowie Niststätten gebäudebewohnender Vogelarten und der Gehölzbrüter bzw. Entfall von Festsetzungen im Plangebiet zur Entwicklung entsprechender Habitate	erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
-	Beeinträchtigung von Wasservogelpopulationen des Schleifhaffes 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

Auswirkung (+ = vorteilhaft, - = nachteilig)		Erheblichkeit		
		Bewertung 2009 im geltenden B-Plan Nr. 65 (gilt für Gesamtfläche Port Olpenitz)	Bewertung für die 9. Planänderung	
			gegenüber den geltenden Fest- setzungen	gegenüber der aktuellen Situati- on
-	Beeinträchtigung von Schweinswalbeständen im Nahbereich der Ostsee vor der Hafenanlage durch Zunahme des Bootsbetriebs, insbesondere durch Motorboote mit leistungsstarker Motorisierung und hohen Geschwindigkeiten	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
-	Beeinträchtigung von Schweinswalen durch Baulärm im Hafenbecken	nicht erheblich	nicht gegeben	nicht gegeben
Schutzgut Biologische Vielfalt				
-	Beseitigung bzw. Beeinträchtigung von Vegetationen und faunistischen Lebensräumen überwiegend allgemeiner Bedeutung auf dem Gelände des Marinestützpunktes	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
-	Beseitigung bzw. Beeinträchtigung von Vegetationen und faunistischen Lebensräumen besonderer Bedeutung außerhalb vom Marinestützpunkt durch Freizeitnutzung	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
Schutzgut Landschaft				
-	Entstehung einer untypischen Silhouette mit hoher Fernwirkung von Gebäuden, Multifunktionshügel und Molenbebauung.	erheblich	nicht erheblich	erheblich
-	Durch erhöhten Nutzungsdruck Vertritt von landschaftstypischen Bereichen (Sicher-	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 9. Planänderung	
			gegenüber den geltenden Fest- setzungen	gegenüber der aktuellen Situati- on
	gestelltes NSG „Halbinsel Olpenitz einschließlich an- grenzender Flachwasserberei- che mit Uferzone“ und § 25 LNatSchG)			
+	Gegebenenfalls Aufwertung des Landschaftsbildes des ehemaligen Marinestützpunk- tes durch günstige städtebau- liche Gestaltung	ggf. erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
Schutzgut Mensch				
+	Verbesserung der Erholungs- funktion für Feriengäste und des Arbeitsplatzangebotes in der Region	erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
-	Erhöhter Nutzungsdruck am Weidefelder Strand	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
+ -	Veränderung des ruhigen Cha- racters von Olpenitzdorf durch Tagesgäste	erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
-	Erhöhung verkehrsbedingte Lärmimmissionen an der L 286 und im weiterführenden Stra- ßennetz	erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
-	Verkehrsbedingte Lärmimmis- sionen im Plangebiet	erheblich	nicht erheblich	erheblich
-	Erhöhung verkehrsbedingter Luftschadstoffimmissionen	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
-	Immissionen von Freizeit-, Sport- und Gewerbelärm	erheblich	nicht erheblich	ggf. erheblich
-	Reduzierung eines planeri- schen Indoorangebots durch die 5. Planänderung	erheblich (5. Planänderung)	nicht betroffen	nicht betroffen

Auswirkung (+ = vorteilhaft, - = nachteilig)		Erheblichkeit		
		Bewertung 2009 im geltenden B-Plan Nr. 65 (gilt für Gesamtfläche Port Olpenitz)	Bewertung für die 9. Planänderung	
			gegenüber den geltenden Fest- setzungen	gegenüber der aktuellen Situati- on
-	Gefährdung durch Freisetzung von Schadstoffstoffen aus kontaminierten Flächen	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter				
-	Sandentnahmen oder Aufspülung im Bereich der Oldenburg	Nicht prognostiziert	nicht prognostiziert	Nicht prognostiziert

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 im Jahr 2009 über ausführliche FFH-Verträglichkeitsprüfungen eine Zulässigkeit des geplanten Vorhabens bestätigt. Gegenstand der Prüfungen war bereits im Jahr 2009, dass das Gebiet der derzeitigen 9. Planänderung für die Entwicklung von Bau- und Verkehrsflächen zur Verfügung steht. Wirkungen, die über das im B-Plan Nr. 65 festgestellte unerhebliche Maß hinausgehen, sind durch die 9. Planänderung nicht zu erwarten.

In der 9. 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.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet DE-1423-491 "Schlei" und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet DE-1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe" zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 (BHF 2017) dokumentieren, dass die Analysen aus dem Jahr 2009 auch vor dem Hintergrund der aktuellen Datenlage für die Wirkfaktoren der 9. Planänderung weiterhin anwendbar sind.

Fazit: Aufgrund der weiterhin geltenden Festsetzungen und vertraglichen Vereinbarungen aus dem geltenden B-Plan Nr. 65, die insbesondere auch auf eine FFH-Verträglichkeit abgestimmt wurden,

ergeben sich durch die 9. Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung sowie deren Schutzzweck und Erhaltungsziele.

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 prüfrelevanter 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 9. Änderung des B-Planes.

Eine ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 (BHF 2017) dokumentiert, dass die Analysen aus dem Jahr 2009 auch vor dem Hintergrund der aktuellen Datenlage für die Wirkfaktoren der 9. Planänderung weiterhin anwendbar sind.

Durch die geplante 9. Änderung des B-Planes werden keine über den Ursprungsplan hinaus gehenden Beeinträchtigungen von vorhandenen Pflanzenbeständen und vorhandenen faunistischen Lebensräumen ausgelöst. Durch die erstmalige Planung einer mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen Fläche am Südrand wird sogar erstmals ein neuer Lebensraum für Gehölzbrüter gesichert.

Als faunistische Lebensräume sind im Plangebiet vor allem große Rasenflächen mit verstreut angeordneten Bäumen und Baumgruppen sowie ein kleinflächiger ruderaler Saum vorhanden. Diese Strukturen bieten vor allem vielerorts verbreiteten gehölzbrütenden Vogelarten Lebensraum. Das Info-Gebäude besitzt Potenzial als Niststandort für Gebäudebrüter.

Bezüglich der Gehölzbrüter ist zu beachten, dass zur Umsetzung der 9. Planänderung etwa 20 Kugel-Ahorne mit Stammdurchmessern von 10 cm und ca. 25 weitere Bäume mit Stammdurchmessern von 10-25 cm sowie eine Pappel mit 50 cm Stammdurchmesser beseitigt werden können. Dem gegenüber entsteht eine rund 1.100 m² Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im Vorhabengebiet. Zusätzlich sind auf Basis der Festsetzungen des Ursprungsplans im Bereich der Parkplätze neue Bäume zu pflanzen. Die Neuanpflanzungen stehen nach einer entsprechenden Etablierungsphase als Bruthabitate der betroffenen Vogelarten wieder zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten aller als "Gehölzfreibrüter" und "Gehölzhöhlenbrüter" zusammengefassten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vollständig erfüllt. Der Erhaltungszustand der Lokalpopulation der jeweiligen Arten wird sich nicht verändern.

Bezüglich der Gebäudebrüter ist zu beachten, dass gemäß Planunterlagen eine Verlegung des derzeitigen Infogebäudes auf einen etwa 30 m südlich gelegenen Standort geplant. Das vorhandene Gebäude kann mit Gebäudebrütern besiedelt sein. Bei Einhaltung der bereits im Ursprungsplan festgesetzten Bauzeiten werden durch einen Abbau keine artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst.

Fazit: Aufgrund der weiterhin geltenden Festsetzungen und vertraglichen Vereinbarungen aus dem geltenden B-Plan Nr. 65, die unter anderem auch auf die Belange des besonderen Artenschutzes abgestimmt wurden, kann ausgeschlossen werden, dass durch die 9. Planänderung ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ausgelöst wird.

4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die 9. 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 durch den B-Plan Nr. 65 und seine 5. Änderung eine neue bauliche Entwicklung planerisch vorbereitet wurde. In der Abarbeitung der Eingriffsregelung für die 9.

Planänderung sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die bereits durch den geltenden B-Plan ausgelöst werden, nicht mehr zu beachten. Es sind nur diejenigen Eingriffe einzustellen, die darüber hinaus bewirkt 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 2017) 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 keine Eingriffe in Elemente besonderer Bedeutung zu verzeichnen, die über die planbedingten Eingriffe des geltenden Bebauungsplans hinausgehenden. Es wurde lediglich eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Versiegelungsfläche bilanziert.

Zur Kompensation geht ein Ausgleichsüberschuss aus der 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 in die Flächenbilanz mit ein.

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

Eingriffe	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichsbedarf	Ausgleich/ Ersatz
Neuversiegelung 1.981 m ²	1:0,3	594 m ²	Außerhalb des Plangebiets: 594 m ² von 2.722 m ² Ausgleichsüberschuss aus der 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 ⇒ <i>vollständig kompensiert,</i> <i>verbleibender Überschuss 2.128 m²</i>

Mit dem dargestellten Ausgleich gelten die planbedingt ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft als kompensiert. **Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von 2.128 m²** (restlicher Ausgleichsüberschuss aus der 7. Änderungen des B-Plans Nr. 65), der für andere Vorhaben zur Verfügung steht.

4.4 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung der 9. Änderung des B-Planes würden die Planungen der geltenden Fassung des B-Planes Nr. 65 und seiner bisherigen Änderungen weiterhin Gültigkeit besitzen.

So wäre die Errichtung des geplanten Edeka-Marktes und Bewirtschaftung durch den Betreiber des örtlichen Edeka-Centers nicht möglich, da die benötigte Verkaufsflächengröße über die Festsetzungen des geltenden B-Plans nicht erreichbar ist.

Zusätzlich ist anzumerken, dass am südlichen Gebietsrand ohne den **ergänzenden 6-20 m** breiten Gehölzsaums nur ein 4 m breiter Gehölzsaum anzulegen wäre. Das Ferienresort wäre damit weniger in die Landschaft eingebunden als es über die 9. Planänderung vorgegeben wird.

Eine Nichtdurchführung der 9. Planänderung würde nicht dazu führen, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen entfallen.

4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die inzwischen vielfachen Änderungen des ursprünglichen B-Planes Nr. 65 wurden 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 für den neuen Vorhabenträger umsetzbar ist, soll dies in mehreren Bauabschnitten erfolgen.

Mit der 9. Planänderung soll im Wesentlichen die Ansiedelung eines Edeka-Marktes vorbereitet werden. Die Positionierung sollte im Eingangsbereich des Ferienzentrums erfolgen, damit die Verkehrsbelastung des Ferienresorts minimiert wird. Insofern gab es hierfür keine maßgeblichen Standortalternativen.

Für das geplante Vorhaben mussten die Verkaufsflächengrößen innerhalb des SO 2.1 "Ferienwohn- und Geschäftshäuser" an den aktuellen Bedarf angepasst werden. In diesem Rahmen wurde auch ein geplantes Baufeld am Hafen reduziert und am Südrand des Plangebiets ein breiter Gehölzstreifen geplant.

Eine gezielte Reduzierung von Bodenversiegelungen war aufgrund des Bedarfs an Verkehrsflächen, Geschäftshäusern und Parkplatzflächen an diesem Standort nicht zweckmäßig. Sie würde aufgrund der geringen Gebietsgröße auch nicht dazu führen, dass hierdurch erhebliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

Auch eine maßgebliche Stärkung von Vegetations- und Tierbeständen besonderer Bedeutung ist für diesen stark frequentierten Eingangsbereich des Ferienzentrums nicht von vorrangiger Bedeutung. Allerdings wird am Südrand des Gebiets ein zusätzlicher Gehölzsaum angelegt. Dieser dient ebenso einer Minimierung der Belastung der südlich anschließenden Landschaft durch hohe bauliche Anlagen.

Insgesamt betrachtet entstehen durch die 9. Planänderung keine über den geltenden Bebauungsplan hinausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen. Auch gegenüber der aktuellen Ausprägung des Standorts werden durch die 9. Planänderung aufgrund der relativ geringen Flächengröße und der bereits starken anthropogenen Prägung des Plangebiets kaum erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgelöst. Lediglich bezüglich des Schutzgutes Mensch muss im Rahmen des späteren Ferienwohnens mit maßgeblich höheren Lärmimmissionen gerechnet werden, als es aktuell ohne den Ferienbetrieb gegeben ist. Die Lärmimmissionen werden von Verkehrs- und Gewerbelärm innerhalb und außerhalb des Planänderungsgebiets sowie vom Sporthafenlärm außerhalb des Plangebiets ausgelöst. Begrenzungen dieser Lärmimmissionen sind im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht vollständig festsetzbar. Sie werden bei Bedarf allerdings im Rahmen von Genehmigungsverfahren oder durch anderweitige Vorschriften geregelt und auf ein verträgliches Maß begrenzt.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Im Rahmen der 9. Planänderung wurden eine einfache Kontrolle der bereits im Jahr 2009 durchgeführten Biotoptypenkartierung durchgeführt und aktuelle faunistische Daten abgefragt. Weitere Untersuchungen bezüglich Vegetation und Fauna wurden aufgrund der vorhandenen Unterlagen und der aktuellen Situation (auf dem Gelände finden bereits seit mehreren Jahren Baufelddräumungen 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 Ostseeresort Olpenitz soll die Möglichkeit zur Ansiedelung eines Edeka-Marktes geschaffen werden. Die Stadt Kappeln stellt hierfür die 9. 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 9. Änderung des B-Plans Nr. 65 umfasst drei Teilbereiche. Sie befinden sich im Südwesten des in Entwicklung befindlichen Ferienresorts Olpenitz. Im Planänderungsgebiet sind derzeit mehrere Straßenabschnitte, zwei große Versiegelungsflächen, große Rasenflächen mit zerstreutem Baumbestand sowie Baustellenflächen vorhanden. Hinsichtlich relevanter Tiervorkommen bietet das Gebiet vorrangig Lebensraum für anspruchslose Vogelarten der Gebüsche und Siedlungsbereiche. Das Landschaftsbild der weiträumigen Umgebung wird durch die Naturnähe der Schleimündung geprägt. Hierin stellt sich der ehemalige Marinestützpunkt als Landschaftsbildbelastung dar.

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

Bewertung: Der Planänderungsbereich besitzt für nahezu sämtliche Umweltschutzgüter allgemeine Bedeutung. Lediglich mehreren Bäumen mittleren Alters wurde eine besondere Bedeutung zuzumessen. Zu beachten ist bei Planungen innerhalb des Ostseeresorts Olpenitz auch die besondere Bedeutung des Landschaftsbildes der Schleimündung (Schutzgut Landschaft).

Erhebliche Auswirkungen: Gegenüber der aktuellen Situation wird die Gebäudezeile am Hafen den südlichen Landschaftsraum optisch erheblich belasten (Schutzgut Landschaft). Zusätzlich ist zu beachten, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans gegebenenfalls eine Belastung der späteren Wohnfunktion durch Lärm (Schutzguts Mensch) ausgelöst wird. Dieses kann im Rahmen nachfolgender Regelungen voraussichtlich auf ein unerhebliches Maß begrenzt werden. Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen: Zur Eingrünung wird ein randlicher Gehölzstreifen festgesetzt.

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen: Die geplante Grünfläche bildet einen Teilausgleich für Bereiche mit stärkeren Bodenversiegelungen.

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 wird zum Ausgleich von unvermeidbaren eingriffsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens eine Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Aufgrund der Einstellung eines Ausgleichsüberschusses aus der 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 verbleibt ein 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 vorhandenen 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 und seiner 5. Änderung mit den geringeren Flächengrößen für Verkaufsflächen und der durchgehenden Gebäudefassade in der südwestlichen Hafenecke bestehen bleiben. Die Ansiedelung des geplanten Edeka-Marktes könnte nicht umgesetzt werden. Auch die verstärkte Eingrünung am südlichen Gebietsrand wäre nicht gesichert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des geplanten Vorhabens ist es, das vormalige Nutzungskonzept des Ferienresorts aufzuwerten. Hierfür gibt es keine maßgeblichen Standortalternativen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Lärmemissionen konnten vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungen nicht gänzlich vermieden werden, werden im Rahmen von Genehmigungsverfahren allerdings auf ein verträgliches Maß begrenzt.

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 und aktuelle Datenabfragen reichten 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.