

**Umweltprüfung (UP) zur
5. 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 16.02.2016

U. Herrmann

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

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

Kappeln, den



INHALT	SEITE
1. EINLEITUNG	1
1.1 Anlass	1
1.2 Aufgabe, Inhalt und Ziele des Umweltberichts	1
2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS	2
3. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	3
3.1 Fachgesetze.....	3
3.2 Schutzgebiete und -objekte	4
3.3 Gemeindliche Planungen	4
3.4 Fachgutachten	6
3.5 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	6
4. ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	8
4.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter	10
4.1.1 Schutzgut Boden	10
4.1.2 Schutzgut Wasser.....	11
4.1.3 Schutzgut Klima	11
4.1.4 Schutzgut Luft.....	11
4.1.5 Schutzgut Pflanzen	12
4.1.6 Schutzgut Tiere.....	12
4.1.7 Schutzgut Biologische Vielfalt.....	14
4.1.8 Schutzgut Landschaft	14
4.1.9 Schutzgut Mensch	16
4.1.10 Wechselwirkungen.....	19
4.1.11 Kultur- und Sachgüter.....	20
4.1.12 Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	20
4.2 Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte.....	26
4.2.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiet	26
4.2.2 Artenschutzrechtliche Bestimmungen	27
4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	28
4.4 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	30
4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
5. ERGÄNZENDE ANGABEN	32
5.1 Hinweise auf Kenntnislücken	32
5.2 Überwachung	32
6. ZUSAMMENFASSUNG	32

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass

Für das im Aufbau befindliche Ferienzentrum Port Olpenitz wurde ein neues Plankonzept entwickelt. Die Stadt Kappeln stellt für einen Teilbereich die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 "Port Olpenitz" auf. 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 5. 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 September/Oktober 2015 durchgeführt.

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

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

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

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

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

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

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

Baufelder Ferienwohnen (SO 1.1, SO 2.1): Im südlichen Bereich werden die Zuschnitte des Sondergebiets SO 1.1 und der Baufelder an die vorhandenen Erschließungsstraßen angepasst. Hier

sollen später sogenannte Erlebnishäuser errichtet werden. Im westlichen Bereich werden die Zuschnitte des Sondergebiets SO 2.1 und der Baufelder ebenfalls an die vorhandenen Erschließungsstraßen angepasst. Art und Maß der baulichen Nutzung werden hier gegenüber dem Ursprungs-B-Plan nicht verändert.

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

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

3. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

3.1 Fachgesetze

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

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

3.2 Schutzgebiete und -objekte

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiet

Im unmittelbaren Umfeld des geplanten Feriengebiets "Port Olpenitz" befinden sich das FFH-Gebiet 14223 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe", das als EU-Vogelschutzgebiet 1423-491 "Schlei" sowie das Naturschutzgebiet "Schleimündung". Zur Entwicklung des Feriengebiets wurde im Jahr 2009 der B-Plan Nr. 65 beschlossen. Über Festsetzungen dieses B-Plans und vertragliche Vereinbarungen wurden Maßnahmen gesichert, mit denen planbedingte erhebliche Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete und ihrer Erhaltungsziele vermieden werden.

Landschaftsschutzgebiet

Die südlich und westlich an den ehemaligen Marinestützpunkt anschließende Landschaft liegt im Landschaftsschutzgebiet "Kopperby/Olpenitz".

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

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

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

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

3.3 Gemeindliche Planungen

Flächennutzungsplan

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

Landschaftsplan

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

Bebauungsplan Nr. 65 und 4. Änderung

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

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

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

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

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 und seiner 4. Änderung u.a. folgende Fachbeiträge erstellt:

- Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 65 der Stadt Kappeln – Umweltbericht (BHF 2009)
- Umweltprüfung zur 4. Änderung des B-Plans Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln - Umweltbericht (BHF 2014)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 65 für den Bereich "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln (BHF 2009)
- 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 Consultind Aktiengesellschaft 2008).

Für das Verfahren zur 5. Planänderung des B-Plans Nr. 65 wurden zusätzlich folgende Fachbeiträge erstellt:

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

3.5 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

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

Die 5. Planänderung ermöglicht eine neue Aufteilung bereits geplanter Bau-, und Verkehrsflächen, eine geringfügige Erweiterung des bereits festgesetzten Sportboothafens und eine entfallene Gestaltung des zentralen Bereichs als erdüberdecker und bepflanzter Erdhügel.

In der 5. Planänderung ist insofern weiterhin zwingend zu berücksichtigen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und deren Schutzziele oder Übertritte artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgelöst werden. Aufgrund der geänderten Nutzungen und Geländegestaltung ist insbesondere 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 5. Änderung des B-Plans 65 wird festgesetzt, dass die allgemeinen Festsetzungen und Hinweise des geltenden B-Plans Nr. 65 weiter zu beachten sind. Begleitende vertragliche Vereinbarungen gelten ebenso fortlaufend. Hierdurch behalten sämtliche für die Entwicklung des Feriengebiets bereits verbindlichen Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von schädlichen Umweltauswirkungen weiterhin ihre Gültigkeit.
- Beeinträchtigungen gegenüber den Natura 2000-Gebieten und gegenüber dem Naturschutzgebiet werden durch die Planänderung nicht ausgelöst.
- Die Einhaltung der Anforderungen an den besonderen Artenschutz durch die Planänderung wurde überprüft. Die nicht mehr realisierbare Umsetzbarkeit von neuen Lebensräumen für Boden- und Gehölzbrüter durch den Entfall des vormals geplanten bepflanzten Erdhügels wird durch einen neu geplanten Gehölzstreifen und über die Abbuchungen aus einem Ökokonto kompensiert.
- Eine optische Belastung der Feriensiedlung und des Zufahrtsbereichs durch die landseitige Bebauung des Sondergebiets Sportboothafen wird durch einen abschirmenden breiten Gehölzstreifen minimiert.
- Die über die 5. Planänderung entfallene Realisierbarkeit von Ausgleichsmaßnahmen (entfallende Erdandeckung und Bepflanzung des Multifunktionsbereichs) wird durch eine Ausbuchung aus Ökokonten kompensiert.
- Zum Schutz vor Lärm werden Lärmpegelbereiche und Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

4. ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Die Planänderungen betreffen den südwestlichen Teil des ehemaligen Marinestützpunktes, der aktuell als großräumiges Ferienzentrum vorbereitet wird. Die Wasserfläche des Hafens ist bereits als Sportboothafen weitgehend nutzbar. Das Gelände südlich des Hafenbeckens wird derzeit für die im B-Plan Nr. 65 ermöglichten baulichen Entwicklungen vorbereitet. Im Jahr 2009, dem Zeitpunkt der dem B-Plan Nr. 65 zu Grunde liegenden Bestandsaufnahme, waren hier alte Gebäudekomplexe mit Außenanlagen, Verkehrsflächen und Gehölzinseln vorhanden. Inzwischen sind die Gebäude abgerissen. Einige flächige Gehölzbestände sind ebenfalls entfernt. Verblieben sind die Gehölzsäume am Südrand und vereinzelt Einzelbaumbestände.

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

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

- **Schutzgut Pflanzen:** Entwicklung einer küstentypischen 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 sich im Zusammenhang mit der Gesamtplanung auch auf den Geltungsbereich der 5. Planänderung bezogen, durch Unterstreichung markiert.

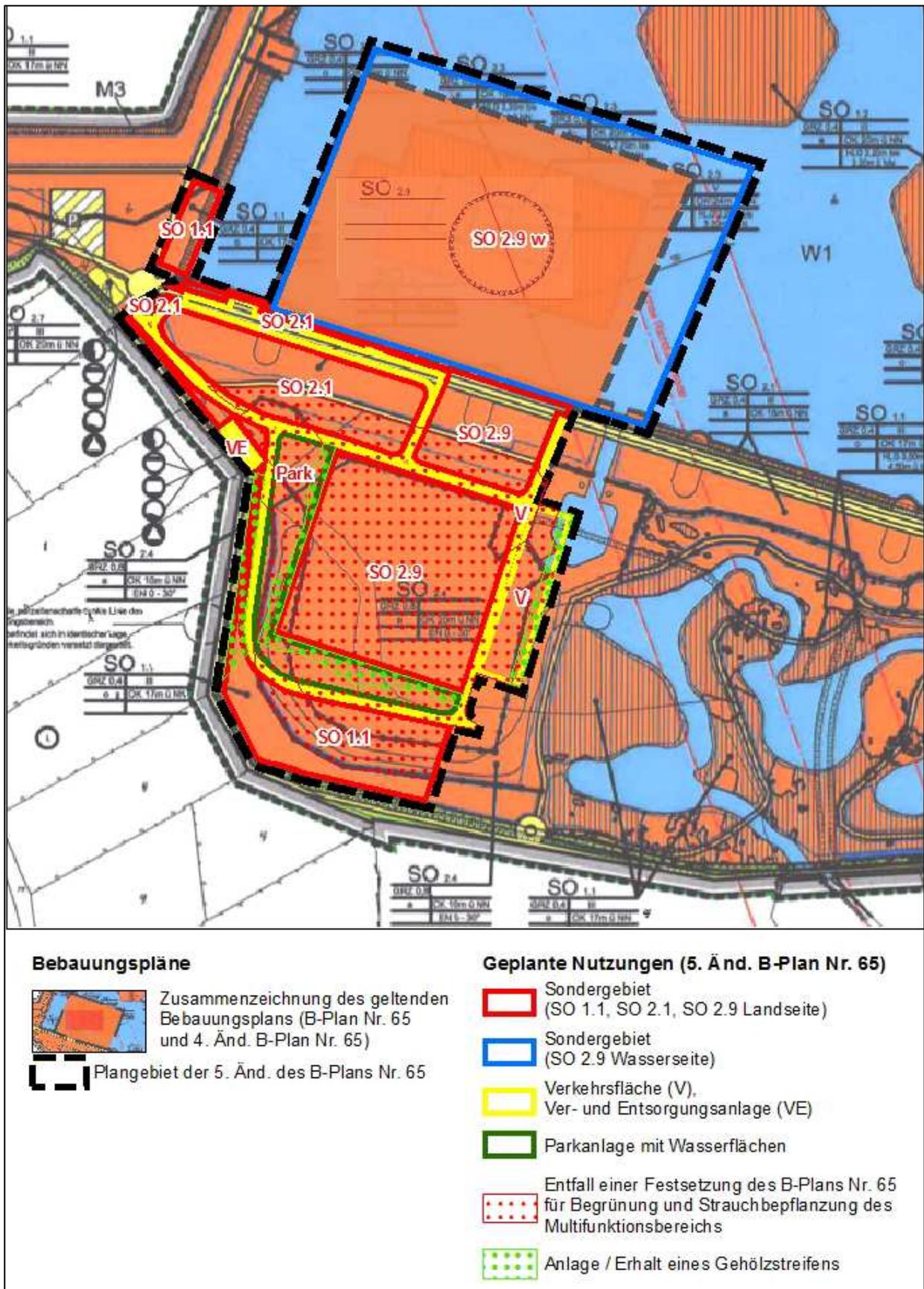


Abb. 1: Planänderungen (unmaßstäblich)

In der Abb. 1 "Planänderungen" sind die Planzeichnungen des geltenden B-Plans Nr. 65 und seiner 4. Änderung in einer Zusammenzeichnung dargestellt. Hierin ist die bereits vollständige Überplanung mit wasserseitigem Sportboothafen und landseitigen Sondergebieten zu erkennen. Darüber wurden die geplanten Nutzungen der 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 eingetragen. Es ist zu erkennen, dass es sich im Wesentlichen um den Entfall des begrünzten Erdhügels, die Entwicklung einer Parkanlage mit integrierten Wasserflächen, neue Gehölzanpflanzungen und um geringfügige Verschiebungen der Nutzungszuordnungen handelt.

4.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

4.1.1 Schutzgut Boden

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

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

Mit der 5. Planänderung werden Versiegelungen in einer Größenordnung von 8 ha und gegenüber der aktuellen Situation Neuversiegelungen in einer Größenordnung von ca. 5 ha ermöglicht. Gegenüber der geltenden Bauleitplanung liegen die Versiegelungsanteile aufgrund der erstmals geplanten Grünfläche 'Parkanlage' mit Wasserflächen etwas niedriger als es bereits zulässig ist. Im Bereich des Hafenbeckens sind zukünftig nur geringfügig weitere Beeinträchtigungen des Gewässergrundes zu erwarten.

Anzumerken ist, dass die vormals getroffenen Festsetzungen für eine Erdandeckung und Bepflanzung des vormaligen Multifunktionsbereichs entfallen. Diese sollten Ausgleichsleistungen für Eingriffe in das Schutzgut Boden erbringen. Der entfallende Ausgleich wird im Rahmen der 5. Planänderung durch die teilweises Anrechnung eines naturnahen Gehölzstreifens im Plangebiet und die Abbuchung aus einem Ökokonto kompensiert.

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

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

4.1.2 Schutzgut Wasser

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

Gegenüber der aktuellen Situation bewirkt die 5. Planänderung höhere Versiegelungsgrade, die zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen. Gegenüber der bisherigen Planung sind keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bezüglich des Hafenbeckens bleibt die Nutzung als Sportboothafen weiterhin erhalten. Hier sind keine Auswirkungen zu bewerten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund der Vorbelastungen und der nur geringen Veränderungen 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. Darüber hinaus sind bereits Versiegelungsflächen und Gebäude vorhanden, die zu einem eher trockenen und durch Aufheizung geprägten Siedlungsklima neigen.

Die Planänderung bewirkt gegenüber der aktuellen Situation durch den höheren Versiegelungsgrad eine geringfügige Veränderung in Richtung Siedlungsklima. Gegenüber der bisherigen Planung wird diese Veränderung noch deutlicher, da im geltenden Bebauungsplan im Sinne einer Dachbegrünung ein großflächiger Erdhügel festgesetzt ist, der eher dem Freiraumklima zuzuordnen wäre, und der durch die neue Planung entfällt. Bei beiden Betrachtungen sind durch das geplante Vorhaben aufgrund der nur lokalen Bedeutung der Veränderungen allerdings keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu prognostizieren.

4.1.4 Schutzgut Luft

Bezüglich der lufthygienischen Verhältnisse werden dem Plangebiet des Ferienzentrums im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 65 weder eine luftreinigende Wirkung noch besondere lufthygienische Werte und dem Schutzgut Luft insgesamt eine allgemeine Bedeutung zugeordnet. Von Bedeutung für die Luftreinhaltung werden die Gehölzbestände des Plangebiets benannt. Hierzu gehören im Geltungsbereich der 5. Planänderung mehrere kleinflächige und standortfremde Gehölze sowie Baumbestände.

Mit der 5. Planänderung werden gegenüber der aktuellen Situation neue Versiegelungen zu Lasten von Vegetationsbeständen ermöglicht, wodurch lokale luftreinigende Wirkungen weiterhin reduziert werden. Gegenüber der bisherigen Planung wird diese Veränderung noch deutlicher, da im gelten-

den Bebauungsplan im Sinne einer Dachbegrünung ein großflächiger Erdhügel festgesetzt ist, dessen Bepflanzung eine lufthygienische Bedeutung zukommen würde, und der durch die neue Planung entfällt. In beiden Fällen sind durch das geplante Vorhaben aufgrund der nur lokalen Bedeutung der Veränderungen allerdings keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu prognostizieren.

4.1.5 Schutzgut Pflanzen

Mehrere Flächen des Planänderungsgebiets sind im Rahmen der Baufeldvorbereitungen bereits vollständig geräumt. Verblieben sind noch Teile von Grünanlagen mit Gehölz- und Baumbeständen. Das Gebiet ist durch ein vorhandenes Straßennetz erschlossen. Der weitgehende Flächenanteil des Plangebiets besitzt bezüglich der Vegetation allgemeine Bedeutung. Den verbliebenden Gehölzbeständen (mehrere Tausend m² flächiger Gehölzbestand, Einzelbäume in einer Größenordnung von ca. 15 Stck.) kommt eine besondere Bedeutung zu.

Mit der Umsetzung der 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 ist davon auszugehen, dass sämtliche Vegetation im Bereich der Landfläche beseitigt werden kann. Der mögliche Verlust von rund 6.000 m² Gehölzfläche und weiteren ca. 30 Einzelbäumen wird als erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen eingestuft. Die Verluste sind bereits über den geltenden Bebauungsplan zulässig.

Gegenüber den Festsetzungen des geltenden B-Plans werden die auf dem vormals geplanten Vegetationsentwicklungen und Gehölzanpflanzungen auf dem Multifunktionshügel nicht umgesetzt. Die Gehölzanpflanzungen sollten auf einer Fläche von rund 1,5 ha den Ausgleich für Eingriffe in Gehölzbestände erbringen. Mit der neuen Planung werden zwar an den Rändern des SO 2.9 rund 9.000 m² Gehölzflächen neu festgesetzt. Es verbleibt allerdings weiterhin ein planerischer Verlust von mehreren Tausend m² geplanter Gehölzanpflanzung, der gegenüber dem geltenden Bebauungsplan aufgrund der Flächengröße als erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen gewertet wird. Der entfallende Ausgleich wird im Rahmen der 5. Planänderung durch die Abbuchung aus einem Ökokonto vollständig kompensiert.

4.1.6 Schutzgut Tiere

Brutvögel: Gemäß des Umweltberichts zum B-Plan Nr. 65 aus dem Jahr 2009 treten in den bebauten Bereichen des ehemaligen Marinestützpunktes neben typischen Gebäudebrütern wie Haussperling, Rauch- und Mehlschwalbe auch gehölzbewohnende Kleinvögel, wie z.B. Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Buchfink, Fitis, diverse Grasmücken, Gelbspötter oder Grünling auf. Weiterhin hatten sich stellenweise Seevogelarten auf den Flachdächern angesiedelt. Hierzu zählten mehrere Möwenarten und der Austernfischer. Im näheren Hafenumfeld waren auf den Flachdächern große Möwenkolonien (Silbermöwen und Sturmmöwen) entstanden, in Einzelpaaren brühten 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 5. Planänderung sind inzwischen keine Gebäude mehr vorhanden. Damit sind aktuell lediglich noch Brutvorkommen boden- und gehölzbrütender Vogelarten allgemeiner Bedeutung zu erwarten. Im Bereich derzeit noch verbliebener Bauschutthaufen können vereinzelt gegebenenfalls gebäudebrütende Vogelarten vorkommen.

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

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

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

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

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

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 5. Planänderung sind diesbezüglich keine maßgeblichen Änderungen zu erwarten.

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens können auf der Landseite Gehölzstrukturen (rund 6.000 m² Gehölfflächen, Einzelbäume) mit Bedeutung als potenzielle Tagesverstecke von Fledermäusen und Lebensraum der hier vorhandenen Brutvögel (Gehölzbrüter, Bodenbrüter, ggf. Gebäudebrüter) beseitigt werden. Hinzu kommen Lebensraumverlust von Reptilien, gegebenenfalls Amphibien und sonstigen Tiergruppen. Im Rahmen der Hafengestaltung können Hartsubstrate entfernt und neu eingebaut werden. Aufgrund der Flächengröße der potenziellen Gehölzbeseitigungen wird die Beseitigung von Niststätten gehölzbrütender Vogelarten als erheblich beurteilt. Eine vollständige Beräumung von Tierlebensräumen (wobei eine teilweise Wiederherstellung im Bereich der Sondergebiete gegeben sein wird) bzw. Verlagerung von Hartsubstraten ist auch im Rahmen des geltenden Bebauungsplans bereits zulässig.

Gegenüber den Festsetzungen des geltenden B-Plans wird die zukünftige Ausstattung des Planänderungsgebiets mit Gehölzanpflanzungen um rund 6.000 m² reduziert, wodurch für bodenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten deutlich weniger neuer Lebensraum bereitgestellt wird als durch die bisherige Planung. Der planerische Verlust von mehreren Tausend m² geplanter Gehölzanpflanzung mit Bedeutung als zukünftiger faunistischer Lebensraum wird aufgrund der Flächengröße erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den zukünftigen Bestand an gehölzbrütenden Vogelarten im Plangebiet bewirken.

Die entfallende Lebensraumfunktion wird im Rahmen der 5. Planänderung durch die Abbuchung aus einem Ökokonto, das auch Gehölzanpflanzungen beinhaltet, kompensiert.

4.1.7 Schutzgut Biologische Vielfalt

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

4.1.8 Schutzgut Landschaft

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

Das Landschaftsbild des Marinestützpunktes war im Jahr 2009 noch maßgeblich durch die ehemalige anthropogene Nutzung geprägt. Gebäudekomplexe, Hafenanlagen und weitere militärische

Einrichtungen waren je nach Blickpunkt, -winkel und 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 weiterhin offen geprägt und enthält kaum sichtsverschattende Elemente. Im Westen befindet sich eine strukturreiche klein gegliederte Knicklandschaft. Eine Ansicht auf die Gebäude des Marinestützpunktes wird teilweise durch diese Elemente unterbrochen, dies konnte eine Sicht auf die mehrgeschossigen Mannschaftshäuser jedoch nicht verhindern.

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

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

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

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

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

In der 5. Planänderung ist die Überdeckung der südlich vom Hafen geplanten mehrere ha umfassenden Sonderbauflächen mit einem begrüntem Erdhügel nicht mehr vorgesehen. Statt dessen werden die Anlagen des Sportboothafens mit Gebäuden, Hallen und Stellflächen von außen sichtbar. Damit wird der Charakter eines zentralen Bereichs des Ferienresorts erheblich verändert. Da es sich hier um einen Standort in direkter Hafennähe handelt, für den die Ansicht auf dazugehörige Infrastrukturen als ortsbildtypisch zu bezeichnen ist, wird die veränderte Planung nicht als erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Ortsbild bewertet. Nachteilige Auswirkungen der Gebäudeansichten auf empfindliche Nutzungen (Ferienhausgebiete) werden durch breite Gehölzanpflanzungen soweit wie möglich minimiert.

Die zulässigen baulichen Höhen sind mit der Ursprungsplanung in etwa vergleichbar und liegen überwiegend zwischen 17 m ü.NN und 20 m ü.NN (Gebäudehöhen ca. 14-17 m). Für eine geplante Dockhalle am Hafenbecken wird erstmals eine bauliche Höhe von 22 m ü. NN (vormals 18 m ü. NN) ermöglicht. Dieses wurde erforderlich, da das Sportboothafengebiet an die Ansprüche eines hochwertigen Yachthafens angepasst wurde. Hierzu gehört auch ein Bestand an höheren Hallen, in denen Arbeiten an großen Booten ausgeführt werden können.

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

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

Die 5. 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. Durch die Festsetzung einer Parkanlage mit integrierten Wasserflächen wird eine innere Durchgrünung des Feriengebiets gesichert.

4.1.9 Schutzgut Mensch

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

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

Die 5. Planänderung ermöglicht eine Neubebauung mit Ferienunterkünften in vergleichbarem Ausmaß wie es über den geltende B-Plan Nr. 65 bereits zulässig ist. Hierdurch entstehen keine planänderungsbedingten Auswirkungen.

Durch den Entfall des Multifunktionsbereichs SO 2.4 werden attraktive Angebote im Freizeitbereich (z.B. Hallensporteinrichtungen, Indoorspielwelt, Badelandschaft) an diesem Standort nicht mehr angeboten. Hierdurch wird sich gegenüber der bisherigen Planung eine Reduzierung der Tagesgäste vor Ort und im nahe gelegenen Olpenitzdorf ergeben. Die im Rahmen des Gesamtvorhabens bereits bewerteten erheblichen Auswirkungen auf den ruhigen Charakter der Ortslage, die je nach Auffassung als vorteilhaft oder nachteilig empfunden werden können, werden allerdings aufgrund des immer noch umsetzbaren Freizeiteinrichtungen und des insgesamt sehr großen Betriebs der Ferienanlage ihre erhebliche Bedeutung nicht verlieren. Insofern werden durch die Reduzierung des freizeitbetonten Multifunktionsbereichs gegenüber der bestehenden Planung keine erheblichen Veränderungen der Auswirkungen auf den Wohnwert von Olpenitzdorf ausgelöst.

Auswirkungen auf die Wohnfunktion von Port Olpenitz werden nachfolgend unter dem Aspekt "Gesundheit und Wohlbefinden" beurteilt.

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

Durch die Entwicklung von Ferienwohngebieten und des Sportboothafens wird auf dem Gelände ein neues Erholungsgebiet erschlossen. Aufgrund der hohen Anzahl an potenziellen Ferienunterkünften bewirkt die 5. Planänderung des B-Plans Nr. 65 (wie auch der B-Plan Nr. 65 als Gesamtvorhaben) gegenüber der aktuellen Situation eine erhebliche Verbesserung der Erholungsfunktion für Feriengäste der Region.

Eine Änderung gegenüber der Möglichkeiten des geltenden Bebauungsplans dürfte insbesondere die Festsetzung großflächiger Infrastruktureinrichtungen des Sportboothafens (Bootshallen, Werften, Winterlager) zu Lasten des vormals geplanten Multifunktionsbereichs mit den hier geplanten Freizeitangeboten sowie die entfallende Gestaltung als begrünter Erdhügel bewirken.

Die deutliche Reduzierung des geplanten Freizeitangebots im Multifunktionsbereich ist vor dem Hintergrund der Lage in einem Feriengebiet und der saisonverlängernden Wirkung von Indoor-Freizeitanlagen planerisch als erhebliche nachteilige Auswirkung der 5. Planänderung gegenüber den bestehenden Festsetzungen des geltenden B-Plans zu sehen.

Eine tatsächliche Beeinträchtigung von Freizeitfunktionen ist jedoch nicht anzunehmen. Im Laufe der Gesamtplanung wurde festgestellt, dass ein tatsächlicher Bedarf in der bisher ermöglichten Größenordnung nicht anzunehmen ist, so dass über den geltenden Bebauungsplan im Prinzip ein Überangebot dargestellt wird. Bedarfsgerechte Freizeiteinrichtungen sollen nun im Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Ferienpark realisiert werden.

Die entfallende Gestaltung als begrünter Erdhügel bedeutet, dass ein sehr großflächiges Grünelement, das der Ferienanlage einen landschaftsgeprägten Charakter geben sollte, nicht mehr umgesetzt wird und stattdessen ein relativ großes Sportboothafengebiet mit Hallen und Bootswinterlagerplätzen sowie ein kleinerer Bereich mit Sport- und Schwimmhallen entwickelt wird. Hierdurch erhält das Feriengebiet in der Außenoptik einen urbaneren Charakter als bisher vorgesehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur 5. Planänderung und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur 1. Entwurfsplanung wurde die Abschaffung des grünen Hügels aufgrund der ihm zukommenden Bedeutung als ein sich in die Landschaft einfügendes Grünelement kritisiert.

Hierzu ist anzumerken, dass auch für den begrünten Hügel eine erhebliche Beeinträchtigung des erholungswirksamen Landschaftsbilds der Schleimündung prognostiziert wurde, da die Erhebung ein landschaftsuntypisches Element darstellen würde. Darüber hinaus ist anzumerken dass auch im Nahbereich die in ihn projizierte erholfördernde Naturnähe nicht gänzlich erreicht werden würde, da sich Ansichten auf technische und bauliche Einrichtungen wie z.B. Fenster, Belüftungsanlagen, große Einfahrtsbereiche, Stützwände oder absichernde Geländer sich nicht gänzlich vermeiden ließen. Zudem wären Arbeitsbedingungen und Freizeitwert der Indoor-Einrichtungen durch die künstliche Situation (Kunstlicht, fehlende Fensterausblicke, lange Wege nach draußen) unterhalb der mehrere ha umfassenden Erdandeckung beeinträchtigt.

Um der im Rahmen der Beteiligungsverfahren geforderten stärkeren Begrünung des Gebiets Rechnung zu tragen wurde im Rahmen eines 2. Entwurfs zur 5. Planänderung eine Parkanlage mit Wasserflächen in die Planung integriert.

Das in der 5. Planänderung festgesetzte Sportboothafengebiet kann mit vielen voraussichtlich zweckmäßig gestalteten Hallenbauten eine optische Belastung des Ferienzentrums darstellen und ist für sich (wie der begrünte Erdhügel) aufgrund der Gebäudehöhen als erhebliche optische Belastung des Landschaftsbilds der Schleimündung einzustufen. Es gehört allerdings zum typischen Bild eines großen Hafens und ist für eine ortsnahe und komfortable Abwicklung der für die Sportboothafennutzung (ebenfalls eine Freizeitnutzung) erforderlichen Dienstleistungen unverzichtbar. Zudem bewirken derartige Konstellationen eine Belebung des Gebiets, die auch für den Erlebniswert des Ferienzentrums von Bedeutung ist. Der Verzicht auf eine Überdeckung mit dem Erdhügel macht das Gebiet für den Anteil der hafensorientierten Gäste sogar besser erlebbar. Optische Belastungen benachbarter Erholungsflächen (Ferienhäuser) sollen durch die Festsetzung eines breiten Gehölzsaums soweit wie möglich vermieden werden.

Vor dem Hintergrund der genannten Aspekte wird die entfallende Festsetzung zur Gestaltung des südlichen Hafengeländes als grüner Hügel nicht als erheblich nachteilige Auswirkung auf den Erholungswert der Ferienanlage gewertet.

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

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

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

Für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 65 wurde eine weitere schalltechnische Untersuchung erstellt (Lairm Consult 2016). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass gegenüber ursprünglichen Plankonzepten im Jahresmittel pro Tag etwa 500 Kfz-Fahrten weniger zu erwarten sind. So dass sich für den anlagenbezogenen Verkehr auf den öffentlichen Straßen außerhalb des Plangeltungsbereichs Abnahmen gegenüber der vorherigen Planung ergeben. Eine detaillierte Untersuchung war daher nicht erforderlich.

Innerhalb des Planänderungsgebiets führen Fahrzeugverkehre des Ferienresorts und der Betrieb des Yachthafens 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. Hier sind straßennahe Bereiche von einer Überschreitung der Orientierungswerte um höchstens 1 dB(A) betroffen. Hafengebunden werden für den Bereich der am Ufer stehenden Ferienwohn- und Geschäftshäuser Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts um bis zu 5 dB(A) prognostiziert. Durch die Überschreitung von Orientierungswerten in Teilbereichen der nördlichen Erschließungsstraße (tags und nachts) und in den hafennahen Bereichen (nachts) können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärmbelastungen eintreten. Auslöser sind größtenteils die bereits durch den geltenden Bebauungsplan und seiner 4. Änderung ermöglichten Fahrzeugverkehre und Hafennutzungen. Die im maritimen Umfeld wirkenden Geräusche aus dem Sportboothafen bzw. Bootsliegplätzen werden als ortsüblich angesehen. Die Lärmimmissionen werden durch textliche Festsetzungen von Lärmpegelbereichen, passivem Schallschutz und Vorgaben für Baugenehmigungsverfahren auf ein zulässiges Maß begrenzt. Für Überschreitungen, die gegebenenfalls außerhalb des Planänderungsgebiets bewirkt werden können, sieht die Stadt bei Bedarf Änderungen in den angrenzenden Bebauungsplänen vor.

4.1.10 Wechselwirkungen

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

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

Kultur- und Sachgüter

Im Nahbereich des geplanten Vorhabens sind archäologische Funde bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. In der 5. Änderung des B-Plans Nr. 67 wird der Hinweis gegeben, dass Funde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde mitzuteilen sind. Vor diesem Hintergrund und über weitere Erläuterungen wird gesichert, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale nicht eintreten.

4.1.12 Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die über die 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 erfolgende Überplanung mit Sondergebieten für den Sportboothafen, landseitigen Einrichtungen des Sportboothafens, einem Multifunktionsbereich, Ferienwohn- und Geschäftshäusern sowie einem Ferienhausgebiet wurde bereits bei der Aufstellung des geltenden B-Planes (2009) geprüft und bewertet.

Als neue Planauswirkungen sind insbesondere die nun nicht mehr festgesetzte Gestaltung des Multifunktionsbereichs als begrünter und mit Gehölzen bepflanzter Erdhügel, die standörtliche Verlagerungen der Nutzungszuweisungen sowie die Entwicklung einer privaten Grünfläche 'Parkanlage' mit integrierten Wasserflächen zu betrachten.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Bestandssituation sind bei Umsetzung der 5. Planänderung nach wie vor die bereits über den B-Plan Nr. 65 ermöglichten erheblichen vorteilhaften und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Aufgrund fehlender geeigneter Bauten sind allerdings die dem geltenden B-Plan zugeordneten erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere durch die Beseitigung von Möwenniststandorten und Verlust von Fledermausquartieren für die 5. Planänderung nicht von Bedeutung.

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

Es werden darüber hinaus allerdings Auswirkungen beschrieben, die aufgrund neuer Hintergründe in der 5. Planänderung erstmals konkret zu prüfen waren, und die erstmals als erhebliche Beeinträchtigungen gewertet wurden. Hierbei handelt es sich um die Verringerung der Indoor-Freizeitangebots sowie um Lärmbelastungen durch die innere Verkehrserschließung und durch den Sportboothafen.

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 5. Planänderung	
			gegenüber der geltenden Fest- setzungen	gegenüber der aktuellen Situati- on
Schutzgut Boden				
-	Großflächige Bodenversiege- lung von Böden allgemeiner Bedeutung	erheblich	nicht erheblich	erheblich
Schutzgut Wasser – Grundwasser				
-	Verringerung der Grundwas- serneubildungsrate durch großflächige Versiegelung von Aufschüttungsböden allgemei- ner Bedeutung	nicht erheblich	Nicht erheblich	nicht erheblich
-	Freilegung von Schadstoffen aus den kontaminationsver- dächtigten Flächen und Ein- trag ins Grundwasser	nicht prognostiziert	nicht prognostiziert	Nicht prognostiziert
Schutzgut Wasser – Oberflächengewässer				
-	Gewässerverschmutzung auf- grund Erhöhung des Boots- und Schiffsverkehrs auf Ost- see und Schlei	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
-	Verunreinigung des Hafен- 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 (+ = vorteilhaft, - = nachteilig)		Erheblichkeit		
		Bewertung 2009 im geltenden B-Plan Nr. 65 (gilt für Gesamtfläche Port Olpenitz)	Bewertung für die 5. Planänderung	
			gegenüber der geltenden Fest- setzungen	gegenüber der aktuellen Situati- on
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	erheblich	erheblich	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 5. Planänderung	
			gegenüber der geltenden Fest- setzungen	gegenüber der aktuellen Situati- on
Schutzgut Tiere				
-	Vernichtung von faunistischen Lebensräumen allgemeiner Bedeutung auf dem Gebiet des Marinestützpunktes durch bauliche Tätigkeiten	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
-	Beseitigung von Lebensräumen verschiedener Möwenarten im Hafenbereich des Marienstützpunktes mit besonderer Bedeutung.	erheblich	nicht gegeben	nicht gegeben
-	Beseitigung von Fledermausquartieren sowie Niststätten gebäudebewohnender Vogelarten und der Gehölzbrüter bzw. Entfall von Festsetzungen im Plangebiet zur Entwicklung entsprechender Habitate	erheblich	erheblich	erheblich
-	Beeinträchtigung von Wasservogelpopulationen des Schleihaffes und der flachen Ostseebereiche vor dem Plangebiet durch Bootsbetrieb, Surfer und Badegäste	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
-	Beeinträchtigung von Seevogelpopulationen im Bereich der Halbinsel Olpenitz und am Weidefelder Strand durch hohen Nutzungsdruck von Badegästen und Strandbesuchern	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
-	Beeinträchtigung von Schweinswalbeständen im Nahbereich der Ostsee vor der	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 5. Planänderung	
			gegenüber der geltenden Fest- setzungen	gegenüber der aktuellen Situati- on
	Hafenanlage durch Zunahme des Bootsbetriebs, insbesondere durch Motorboote mit leistungsstarker Motorisierung und hohen Geschwindigkeiten			
-	Beeinträchtigung von Schweinswalen durch Baulärm im Hafenbecken	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
Schutzgut Biologische Vielfalt				
-	Beseitigung bzw. 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 gestelltes NSG „Halbinsel Olpenitz einschließlich angrenzender Flachwasserbereiche mit Uferzone“ und § 25	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 5. Planänderung	
			gegenüber der geltenden Fest- setzungen	gegenüber der aktuellen Situati- on
	LNatSchG)			
+	Gegebenenfalls Aufwertung des Landschaftsbildes des ehemaligen Marinestützpunk- tes durch günstige städtebau- liche Gestaltung	ggf. erheblich	nicht erheblich	ggf. erheblich
Schutzgut Mensch				
+	Verbesserung der Erholungs- funktion für Feriengäste und des Arbeitsplatzangebotes in der Region	erheblich	nicht erheblich	erheblich
-	Verringerung der Erholungs- funktion des Feriengebiets (insbesondere für die Winter- monate) durch Entfall der Flä- chen für Indoor- Freizeiteinrichtungen	-	Erheblich	-
-	Erhöhter Nutzungsdruck am Weidefelder Strand	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
+ -	Veränderung des ruhigen Cha- racters von Olpenitzdorf durch Tagesgäste	erheblich	nicht erheblich	erheblich
-	Erhöhung verkehrsbedingte Lärmimmissionen an der L 286 und im weiterführenden Stra- ßennetz	erheblich	nicht erheblich	Nicht prognosti- ziert
-	Verkehrsbedingte Lärmimis- sionen im Plangebiet	Vor dem Hinter- grund der damali- gen Planung nicht erheblich	Vor dem Hinter- grund neuer Bewer- tungen erheblich	erheblich
-	Erhöhung verkehrsbedingter Luftschadstoffimmissionen	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich

Auswirkung		Erheblichkeit		
	(+ = vorteilhaft, - = nachteilig)	Bewertung 2009 im geltenden B-Plan Nr. 65 (gilt für Gesamtfläche Port Olpenitz)	Bewertung für die 5. Planänderung	
			gegenüber der geltenden Fest- setzungen	gegenüber der aktuellen Situati- on
-	Immissionen von Freizeit-, Sport- und Gewerbelärm	Vor dem Hintergrund damaliger Bewertungsmaßstäbe nicht erheblich	Aufgrund neu zu bewertender Bebauung erheblich (Hafenlärm)	Erheblich (Hafenlärm)
-	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-Plans Nr. 65 wurde bereits über ausführliche Verträglichkeitsprüfungen eine Zulässigkeit des geplanten Vorhabens bestätigt. Bei den Prüfungen wurde auch bereits berücksichtigt, dass das Gebiet der derzeitigen 5. Planänderung vollständig für die Entwicklung von Bau- und Verkehrsflächen sowie Hafennutzungen zur Verfügung steht. Es kann daher festgestellt werden, dass Wirkungen, die über das im B-Plan Nr. 65 festgestellte unerhebliche Maß hinausgehen, ausgeschlossen sind.

In der 5. Änderung des B-Plans 65 wird geregelt, dass die allgemeinen Festsetzungen und Hinweise des geltenden B-Plans Nr. 65 weiter zu beachten sind. Ein Fortbestand gilt auch für die begleitenden vertraglichen Vereinbarungen. Damit behalten auch hierin getroffene Vorschriften, mit denen Beeinträchtigungen landesweiter, nationaler und internationaler Schutzgebiete sowie ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden sollen, weiterhin ihre Gültigkeit.

4.2.2 Artenschutzrechtliche Bestimmungen

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

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

So ist es gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten

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

§ 44 Abs. 5 BNatSchG weist auf die unterschiedliche Behandlung von national und gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BauGB hin. § 45 Abs. 7 BNatSchG definiert bestimmte Ausnahmen von den Verboten und § 67 Abs. 2 BNatSchG beinhaltet eine Befreiungsmöglichkeit.

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

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

Bezüglich der späteren Gestaltung des Gebiets ergeben sich allerdings deutliche Änderungen, da nicht mehr vorgesehen ist, den Multifunktionsbereich (ehemaliges SO 2.4) mit Erdreich zu bede-

cken und zu bepflanzen. Diesem Bereich wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 65 neue Lebensraumfunktionen für europäische Vogelarten der Gilden "Bodenbrüter", "Gehölzhöhlenbrüter" und "Gehölzfreibrüter" zugeordnet, die nun mit der 5. Planänderung entfallen.

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

4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die 5. 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 baulich vorbelasteten Standort statt, für den zusätzlich über den geltenden B-Plan Nr. 65 sowie dessen 4. Änderung eine neue bauliche Entwicklung planerisch vorbereitet ist. In der Abarbeitung der Eingriffsregelung sind die durch den geltenden B-Plan ausgelösten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht mehr zu beachten, sondern nur solche, die durch die 5. Planänderung darüber hinaus ausgelöst werden.

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

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

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

Zu beachten ist jedoch, dass die im geltenden B-Plan festgesetzte Gestaltung des SO 2.4 als begrünter Hügel in der 5. Planänderung nicht mehr vorgesehen ist. Dieser Dachbegrünung wurde eine Ausgleichsleistung für Eingriffe in den Boden, für die Funktionen entfallender Gehölzbestände und für das Landschaftsbild zugeordnet. Als Kompensation wird eine Eingrünung des an diesem

Standort geplanten Sondergebiets Sportboothafen mit einem abschirmender Gehölzsteifen festgesetzt. Des Weiteren werden über die Abbuchung aus einem Ökokonto im Naturraum Schleswig-Holsteinisches Hügelland (Ökokonto "Kosel") neue Ausgleichsflächen zugeordnet. Zusätzlich gehen die geringfügig verringerte Versiegelung durch die 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 und ein Ausgleichsüberschuss aus der 4. Änderung des B-Plans Nr. 65 in die Flächenbilanz mit ein. Insgesamt gelten damit die Eingriffe in Natur und Landschaft bezüglich der Eingriffsregelung als vollständig kompensiert.

An dieser Stelle ist anzumerken, dass im Rahmen eines 1. Entwurfs zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 bereits 24.901 m² aus dem Ökokonto Kosel als Ausgleich für Eingriffe in den Boden abgebucht wurden. Durch die in diesem 2. Entwurf der 5. Änderung zum B-Plan Nr. 65 erstmals geplante Grünfläche 'Parkanlage' mit Wasserflächen (anstatt des hier vormals vorgesehenen SO 2.4) hat sich der Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in den Boden von 24.901 m² auf 21.645 m² verringert. **Vor diesem Hintergrund verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von 3.256 m², der für andere Vorhaben zur Verfügung steht.**

Tab. 2: Übersicht über Eingriffe und Ausgleich

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

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

4.4 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung der 5. Änderung des B-Planes würden die Planungen der geltenden Fassung des B-Planes Nr. 65 und seiner 4. Änderung weiterhin Gültigkeit besitzen. Hierdurch wäre die im neuen Entwicklungskonzept vorgesehene Konzentration von landseitigen Einrichtungen für den Sportboothafen (SO 2.9) nicht umsetzbar. Statt dessen würden die planerischen Bindungen für einen mehrere ha umfassenden Multifunktionsbereich (SO 2.4) verbleiben, dessen Gestaltung als ein mit Erdreich abgedeckter und bepflanzter Hügel vorgegeben ist. Die Begrünung dieses Hügels sollte einer Einbindung in das Landschaftsbild dienen. Der Hügel selbst wurde in der Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 65 allerdings als für ein das Landschaftsbild uncharakteristisches und weiträumig überprägendes Element bewertet. Er bewirkte, sowie weitere über den Bebauungsplan ermöglichte Baukörper, dass für das geplante Vorhaben in erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild prognostiziert wurden. Bei Nichtdurchführung der 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 ist insofern damit zu rechnen, dass mit der Herstellung des geplanten Erdhügels ein weithin sichtbares Element errichtet wird, das weder der Charakteristik des umliegenden Landschaftsraums noch der geplanten baulichen Anlagen entspricht und zu einer erheblichen Beeinträchtigung des naturraumtypischen Landschaftsbildes beiträgt.

Anderenfalls ist an dieser Stelle auch anzumerken, dass die Gestaltung des Gebiets in Form eines mit Erdreich abgedeckten und bepflanzten Hügels durch den derzeitigen Vorhabenträger nicht finanzierbar und ist und die Entwicklung eines hochwertigen Hafenstandorts gefährdet wäre. In Folge würde auch die aus der Dachbegrünung resultierende Ausgleichsleistung für Eingriffe in den Boden und für Eingriffe in Gehölzbestände entfallen.

Hinsichtlich der Freizeitnutzung würden ohne die 5. Planänderung planerisch betrachtet eine Vielzahl an Indoor-Freizeitangebote entstehen können. Eine entsprechend hohe Nachfrage wird vom derzeitigen Planungsträger allerdings nicht angenommen, so dass das Angebot entfallen ist. Bedarfsgerechte Freizeitnutzungen sollen im Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Ferienpark realisiert werden.

4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

Ein wesentlicher Aspekt der 5. Planänderung ist, dass eine vormals geplante Überdeckung der Bebauung südlich des Hafens mit einem begrünten Erdhügel nicht mehr vorgesehen wird. Diese Gestaltung, die einer Reduzierung der Belastung des Landschaftsbildes dienen sollte, ist aufgrund des hohen technischen Aufwands nicht finanzierbar.

Im Rahmen der 5. Planänderung wurde die Möglichkeit geprüft, ob potenzielle erhebliche nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (großflächige Versiegelungen), Pflanzen (Beseitigung von Gehölzen), Tiere (Beseitigung von Gehölzhabitaten), Landschaft (Belastung der Landschaft durch hohe Anlagen) und Mensch (Verkehrs- und Sportbootlärm) durch geeignete Festsetzungen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können.

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

Zur Reduzierung von Eingriffen in Gehölze hätte ein großer Teil des vorhandenen Gehölzbestandes durch Festsetzung gesichert werden können. Dieses wurde allerdings im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht verfolgt, da die Größe und Positionierung der Baukörper erst nachfolgend konkretisiert wird und hierfür ausreichend Flexibilität erhalten werden sollte. Über den geltenden B-Plan Nr. 65 wurde bereits eine vollständige Entfernung der Gehölze ermöglicht und eine entsprechende Kompensation berücksichtigt. Über die 5. Planänderung wird erstmals ein am westlichen Gebietsrand vorhandener Gehölzbestand gesichert. Hierdurch können nachteilige Auswirkungen der geplanten Bootshallen auf das umliegende Landschaftsbild minimiert werden.

Zudem wurden im Rahmen der inzwischen laufenden Baufeldvorbereitungen stellenweise Einzelbäume stehen gelassen. Es ist damit möglich, dass im Rahmen der nachfolgenden konkreten Freiflächenplanungen vorhandener Baumbestand in die Ferienanlage integriert wird. Dieses ist insbesondere innerhalb der im 2. Entwurf zur 5. Planänderung erstmals festgesetzten Grünfläche umsetzbar. Damit wird auch der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere Rechnung getragen.

Weitere Eingriffe in das Landschaftsbild könnten vor allem durch eine Verringerung der zulässigen Gebäudehöhen im Sondergebiet Sportboothafen minimiert werden. Die geplanten hafennahen Infrastrukturen sind für den Betrieb des Yachthafens allerdings sehr wichtig. Um den Ansprüchen einer hochwertigen Hafenanlage gerecht zu werden ist insbesondere auch ein Dienstleistungsan-

gebot für große Boote erforderlich. Eine Reduzierung der Gebäudehöhen wird aufgrund der für große Boote benötigten Hallenhöhen nicht verfolgt.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Im Rahmen der 5. Planänderung wurde eine einfache Kontrolle der bereits im Jahr 2009 durchgeführten Biotoptypenkartierung durchgeführt. Weitere Untersuchungen bezüglich Vegetation und Fauna wurden aufgrund der vorhandenen Unterlagen und der vergleichbaren aktuellen Situation nicht für erforderlich gehalten.

5.2 Überwachung

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

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

6. ZUSAMMENFASSUNG

Vorhaben

Für das im Aufbau befindliche Feriencenter Port Olpenitz wurde ein neues Plankonzept entwickelt. Die Stadt Kappeln stellt für einen Teilbereich die 5. 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 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 umfasst den südwestlichen Bereich des in Entwicklung befindlichen Feriencentrums "Port Olpenitz" mit einem Teil des Hafenbeckens. Das Gebiet wird bereits für eine bauliche Entwicklung vorbereitet. Der Gebäudebestand ist abgerissen. Als Vegetation sind Restbestände von Grünanlagen mit Baumbestand

sowie wenige flächige Gehölzbestände vorhanden. Hinsichtlich relevanter Tiervorkommen bietet das Gebiet vorrangig Lebensraum für anspruchslose Vogelarten der Gebüsche und Siedlungsbe-
reiche. Das Landschaftsbild der Umgebung wird durch die Naturnähe der Schleimündung geprägt.
Hierin stellt sich der ehemalige Marinestützpunkt mit seinen Gebäuden als Landschaftsbildbelas-
tung dar.

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

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

Erhebliche Auswirkungen: Gegenüber der aktuellen Situation werden durch die Umsetzung des
Bebauungsplans erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden (großflächige Versiegelun-
gen), der Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Entfernung großflächiger Gehölzbestände mit Bedeu-
tung für Brutvögel), des Schutzguts Landschaft (verdichtete Bebauung mit Fernwirkung) und des
Schutzguts Mensch (Lärm) ausgelöst. Dagegen findet eine erhebliche Verbesserung der Erho-
lungsfunktion statt. Eine Belegung von Olpenitzdorf durch Synergieeffekte wird als erhebliche
Auswirkung mit vorteilhaften und nachteiligen Aspekten bewertet. Gegenüber der bisherigen Pla-
nung sind nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere (geringere Wiederher-
stellung von Gehölzanpflanzungen vor Ort) und das Schutzgut Mensch (planerischer Entfall von
Indoor-Freizeitangeboten, ggf. Lärm) zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen: Ein randlicher Gehölzstreifen wird als zu erhalten festgesetzt. Eine
Teilfläche wird als Parkanlage mit Wasserflächen entwickelt. Das verdichtete Gebäudeareal wird
mit Gehölzen umpflanzt.

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen: Im Plangebiet werden abschirmende Gehölzstreifen ange-
legt. Weiterer Ausgleich erfolgt durch Abbuchung aus einem Ökokonto.

Verträglichkeit Natura 2000

Aufgrund weiterhin geltender Festsetzungen und vertraglicher Vereinbarungen aus dem geltenden
B-Plan Nr. 65 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 Landschaftsplaneri-
schen Fachbeitrags (LPF), welcher zeitgleich erstellt wird. Im Plangeltungsbereich wird zum Aus-
gleich von unvermeidbaren eingriffsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens ein neuer
Gehölzstreifen angelegt. Zusätzlich werden Flächen aus einem Ökokonto abgebucht. Es verbleibt
ein geringfügiger 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 zur Umsetzung eines begrünten Multifunktionshügels weiterhin bestehen bleiben.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des geplanten Vorhabens ist es, das vormalige Nutzungskonzept im unmittelbaren Hafengebiet umzustrukturieren und aufzuwerten. Die damit verbundenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch eine entfallende Festsetzung für Dachbegrünungen und Entfall von Indooreinrichtungen konnten vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungen nicht gänzlich vermieden werden.

Ergänzende Angaben

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

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