Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65
"Port Olpenitz" der Stadt Kappeln, Kreis Schleswig-Flensburg

- Erläuterungsbericht -

Verfasser:

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

Kiel, den 09.06.2016 .....

Bearbeitung:

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

Auftraggeber:

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

Kappeln, den .....

INHALT **SEITE**

1. EINLEITUNG....1

2. RECHTLICHE BINDUNGEN UND PLANERISCHE VORGABEN....1

2.1 Rechtliche Bindungen....1

2.1.1 Bindungen für Natur und Landschaft....1

2.1.2 Bindungen für bauliche Nutzungen....3

2.2 Gemeindliche planerische Vorgaben....3

2.2.1 Gesamtplanung....3

3. BESTAND UND BEWERTUNG....3

3.1 Abiotische Standortfaktoren....4

3.2 Arten und Lebensgemeinschaften....4

3.2.1 Pflanzen....4

3.2.2 Tiere....5

3.3 Landschaftserleben....6

3.3.1 Landschaftsbild....6

3.3.2 Erholung....8

4. ZIELE UND INHALTE DES B-PLANS....8

4.1 Städtebauliche Ziele....8

4.2 Grünplanerisches Konzept....10

5. ALLGEMEINE AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF NATUR UND LANDSCHAFT....11

6. BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE OBJEKTE....12

7. EINGRIFFSREGELUNG IM BAURECHT....13

7.1 Vermeidungsmaßnahmen....13

7.2 Eingriffe und Ausgleichsbedarf....13

7.2.1 Eingriffe in Flächen und Landschaftsbestandteile mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz....14

7.2.1.1 Eingriffe in Boden....14

7.2.2 Eingriffe in Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz....16

7.2.2.1 Entfall einer geplanten Gehölzanpflanzung....16

7.2.3 Eingriffe in das Landschaftsbild....16

7.2.4 Beeinträchtigung gefährdeter Arten....17

7.2.4.1 Beeinträchtigung gefährdeter Pflanzenarten....17

7.2.4.2 Beeinträchtigung gefährdeter Tierarten....17

7.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen....17

7.3.1 Maßnahmen im B-Plangebiet....17

7.3.1.1 Erhalt und naturnahe Gestaltung des Schleibachs....17

7.3.1.2 Neuanlage von Gewässern und Entwicklung naturnaher Böschungsbereiche mit Gehölzanpflanzungen....17

7.3.1.3 Erhaltung und Anpflanzung von naturnahen Gehölzen....19

7.3.2 Maßnahmen außerhalb des B-Plangebiets 21
7.3.2.1 Gehölzanpflanzung auf einer Ökokontofläche 21
7.4 Bilanz über Eingriffe und Ausgleich bzw. Ersatz in der Übersicht 23

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG 24

9. VORSCHLÄGE FÜR TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND SONSTIGE REGELUNGEN 25

10. ZUSAMMENFASSUNG 26

11. ANHANG 27

1. EINLEITUNG

Für das in Entwicklung befindliche Ferienzentrum Port Olpenitz wurde ein neues Plankonzept entwickelt. Die Stadt Kappeln stellt für den südöstlichen Teilbereich die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 "Port Olpenitz" auf.

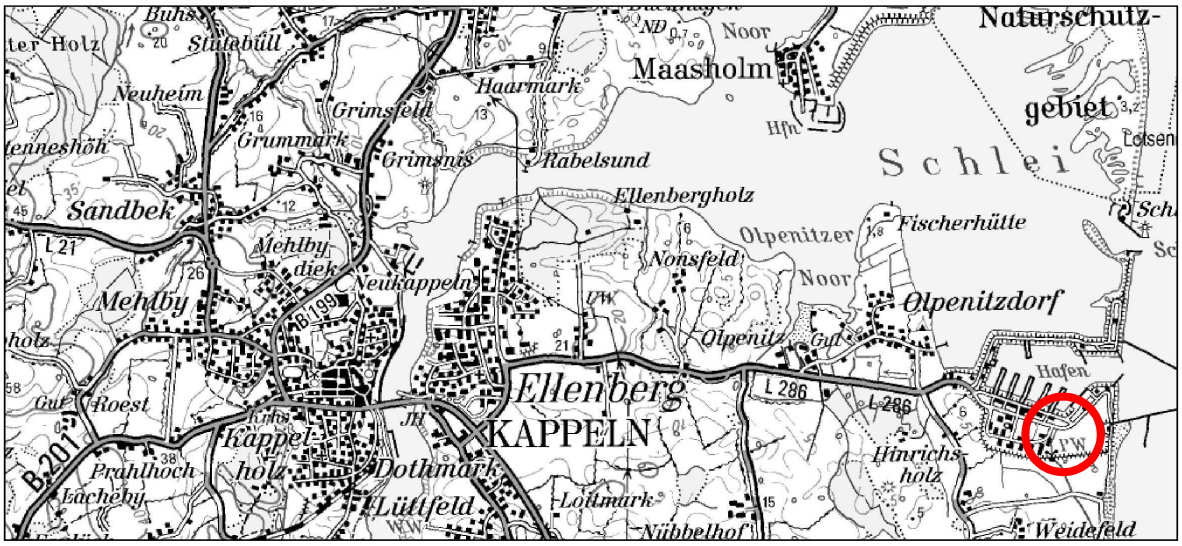


Abb. 1: Lage des Vorhabens (Quelle: TOP 25.000, unmaßstäblich)

Mit dem vorliegenden Landschaftsplanerischen Fachbeitrag werden ein grünplanerisches Konzept, die Abarbeitung der Eingriffsregelung und eine artenschutzrechtliche Prüfung in den Planungsprozess der 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 eingestellt.

2. RECHTLICHE BINDUNGEN UND PLANERISCHE VORGABEN

2.1 Rechtliche Bindungen

2.1.1 Bindungen für Natur und Landschaft

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiet

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

Landschaftsschutzgebiet

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

Festsetzungen im geltenden Bebauungsplan Nr. 65

Im geltenden B-Plan Nr. 65 der Stadt Kappeln sind folgende Festsetzungen vorhanden, die bei der Aufstellung der 7. Planänderung, insbesondere vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, zu beachten sind:

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

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

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

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

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

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

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

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

2.1.2 Bindungen für bauliche Nutzungen

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

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

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

2.2 Gemeindliche planerische Vorgaben

2.2.1 Gesamtplanung

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

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

3. BESTAND UND BEWERTUNG

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

- Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 65 der Stadt Kappeln – Umweltbericht (BHF 2009)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 65 für den Bereich "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln (BHF 2009)
- Geländebegehung im Frühjahr 2016 zur Überprüfung der vorhandenen Biotoptypen
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 42 BNatSchG im Rahmen des B-Plans Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln (BHF / B.i.A. 2009)
- FFH-Verträglichkeitsprüfung des Vorhabens "Port-Olpenitz" für das FFH-Gebiet DE-1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe". (BHF 2009)
- B-Plan Nr. 65 "Port Olpenitz" (Stadt Kappeln). FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG für das Vogelschutzgebiet DE-1423-491 "Schlei". (BHF / B.i.A. 2009)

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

3.1 Abiotische Standortfaktoren

Geologie und Boden

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

Wasser

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

Das Gebiet wird mittig vom Schleibach gequert. Hierbei handelt es sich um einen künstlich hochgelegten und mit Betonelementen befestigten rund 250 m langen und 6 m breiten Bachabschnitt. Dieser ist auf den letzten 100 m verrohrt und mündet in das Hafenbecken. Der Schleibach hat als offenes Gewässer eine besondere Bedeutung.

3.2 Arten und Lebensgemeinschaften

3.2.1 Pflanzen

Dem im Jahr 2009 durchgeführten Verfahren zum B-Plan Nr. 65 liegt eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen zugrunde. Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem Bestandsplan des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (BHF 2009). Im Rahmen der Baufeldvorbereitungen wurde der überwiegende Teil der Flächen des Planänderungsgebiets inzwischen vollständig beräumt. Verblieben sind vereinzelt noch Teile von Grünanlagen mit Einzelgehölzen und kleinflächigen Gehölzbeständen. Mittig durch das Gebiet verläuft der Schleibach, der von steilen Böschungen umgeben und im Untergrund befestigt ist. Die Böschungen sind mit ruderalen Grasfluren und einzelnen Sträuchern bewachsen.

Das Gebiet ist durch ein vorhandenes Straßennetz erschlossen.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Bestandsplan des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum B-Plan 65 (Stand 2009)

Bewertung:

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

Der weitgehende Flächenanteil des Plangebiets besitzt bezüglich der Vegetation allgemeine Bedeutung. Den vereinzelt verbliebenden kleinflächigen Gehölzbeständen (insgesamt ca. 3.000 m² flächiger Gehölzbestand, Einzelbäume in einer Größenordnung von ca. 40 Stck.) kommt eine besondere Bedeutung zu.

3.2.2 Tiere

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

Im Gebiet der 7. Planänderung sind die Gebäude bis auf eines inzwischen abgerissen. Damit sind aktuell hauptsächlich noch Brutvorkommen boden- und gehölzbrütender Vogelarten allgemeiner Bedeutung zu erwarten. Im Bereich des derzeit noch bestehenden Gebäudes sowie verbliebener Bauschutthaufen können vereinzelt gegebenenfalls gebäudebrütende Vogelarten vorkommen.

Fledermäuse: Der Plangeltungsbereich bietet aufgrund seiner geringen Ausstattung an relevanten Habitatstrukturen und den relativ hohen Windgeschwindigkeiten für Fledermäuse eher ungünstige Bedingungen. Auf dem gesamten Gelände des ehemaligen Marinestützpunktes Olpenitz wurden folgende Fledermausarten nachgewiesen: Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler. Die meisten Arten wurden nur gelegentlich festgestellt und werden den Nahrungsgästen bzw. Durchzüglern zugeordnet. In Giebeln und Dachrinnen einiger Gebäude wurden Quartiere (Balzreviere und Tagesverstecke) von Zwerg- und Mückenfledermaus vorgefunden (*Anm: die Gebäude sind im Gebiet der 7. Planänderung bis auf eines bereits entfernt und stehen somit größtenteils als Quartiere und Tagesverstecke nicht mehr zur Verfügung*). In und an Bäumen wurden keine Quartiere festgestellt. Die Gehölzstrukturen im Plangeltungsbereich sind ohnehin als Quartiere für Fledermäuse kaum geeignet, da höhlen- und spaltenreiches Altholz fehlt. Von den genannten Fledermäusen gilt die Rauhautfledermaus gemäß der Roten Liste Schleswig-Holstein als gefährdet. Das Plangebiet ist bezüglich der Fledermäuse aufgrund des Vorkommens nur anpassungsfähiger und häufiger Arten von allgemeiner Bedeutung.

Amphibien und Reptilien: In den Gewässern der südlich an das Plangebiet 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.

3.3 Landschaftserleben

3.3.1 Landschaftsbild

Großräumig betrachtet gehört der Untersuchungsraum zum Ostseeküstenraum. Südlich der Schlei erstreckt sich die Kulturlandschaft Schwansen, eine hügelige Endmoränenlandschaft mit küsten-

nahen Strand- und Steilhangsäumen. Schleimündung und Schleihaff stellen eine naturnahe flache Küstenlandschaft mit flachen Stränden, Nehrungshaken und dahinter liegenden Lagunen und Niederungsgebieten dar.

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

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

Die südlich anschließende Landschaft ist weiterhin offen geprägt und enthält kaum sichtverschattende Elemente. Im Westen befindet sich eine strukturreiche klein gegliederte Knicklandschaft. Eine Ansicht auf die Gebäude des Marinestützpunktes wurde teilweise durch diese Elemente unterbrochen, dies konnte eine Sicht auf die mehrgeschossigen Mannschaftshäuser jedoch nicht verhindern.

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

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

Als mögliche 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. Grünplanerisch wurde mit der Flusslandschaft ein auflockerndes Element in das Feriengebiet eingefügt.

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. Im Bereich der 5. Planänderung entstehen die ersten Ferienhäuser. Auf dem Nordhaken

wurden Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung einer naturnahen Strandwalllandschaft umgesetzt.

Der Geltungsbereich der 7. Planänderung liegt im Südosten des ehemaligen Marinestützpunktes. In diesem Gebiet sind derzeit großflächige Baustellenflächen, Teile von Grünanlagen mit restlichen Gehölz- und Baumbeständen sowie Verkehrsflächen vorhanden. Hierbei handelt es sich um einen stark gestörten Landschafts- bzw. Ortsbildraum allgemeiner Bedeutung.

3.3.2 Erholung

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

Auf dem Gelände wird derzeit eine hochwertige Ferienanlage erschlossen. Hauptattraktionen sind die umliegende naturnahe Schleilandschaft, der nah gelegene Weidefelder Strand sowie der zentrale Sportboothafen. Zur Saisonverlängerung sind Möglichkeiten für Indoor-Freizeiteinrichtungen vorgesehen.

4. ZIELE UND INHALTE DES B-PLANS

4.1 Städtebauliche Ziele

Auf dem ehemaligen Marinestützpunkt "Port Olpenitz" wird seit dem Jahr 2009 unter den Vorgaben des B-Plans Nr. 65 der Stadt Kappeln ein Ferienresort entwickelt. Aufgrund zwischenzeitlich geänderter Teilziele wurden bereits mehrere Planänderungen aufgestellt.

Im Bereich der 7. Planänderung entstehen grundsätzlich weiterhin ein Ferienhausgebiet, das durch Wasserflächen gegliedert wird, und eine Hafenpromenade, an der Ferienwohnungen und Geschäftshäuser stehen. Es wurden allerdings Details geändert.

Insbesondere entfällt die geplante Flusslandschaft. Stattdessen werden in geringerer Flächengröße Wasserflächen hergestellt, bei denen ein größeres Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung gelegt wird. Südlich der Hafenpromenade ist eine Baufläche für Spiel- und Sportaktivitäten vorgesehen, in der die ehemals im sogenannten Multifunktionsbereich platzierten Nutzungen realisiert werden können. Nordöstlich des Ferienhausgebietes soll eine öffentliche Grünfläche entstehen, die als Parkanlage mit Sport- und Freizeiteinrichtungen (z.B. Minigolf, Kletterpark) gestaltet werden kann.

Folgendes wird geplant:

Sondergebiet „Ferienhäuser“ (SO 1.1): Aufgrund der technisch nur sehr schwierigen Realisierbarkeit wird von der bisher vorgesehenen Flusslandschaft Abstand genommen. Wasserflächen sind weiterhin im Konzept vorhanden, allerdings in reduziertem Ausmaß. Zudem werden die Zuschnitte des Sondergebiets SO 1.1 und der Baufelder an die vorhandenen Erschließungsstraßen angepasst und die Anzahl der Vollgeschosse von bisher drei auf zukünftig zwei bzw. die zulässige Ge-

bäudehöhe von bisher 17 m ü. NN auf zukünftig 12,5 m ü. NN reduziert. Damit sind die realen Gebäudehöhen auf maximal 9 m begrenzt. Die überbaubare Fläche wird von der GRZ 0,4 auf die GRZ 0,3 verringert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Grünplanerisches Konzept

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

Die 7. Planänderung enthält folgende Planvorgaben, die sich auf die Durchgrünung des Gebiets und auf die umgebende Landschaft auswirken:

- Die rund 5 ha große Flusslandschaft entfällt. Statt dessen werden auf 2,1 ha naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Böschungsbereiche angelegt.
- Das Sondergebiet Ferienhäuser (SO 1.1) wird durch die entfallende Flusslandschaft vergrößert. Durch die Verringerung der GRZ von 0,4 auf 0,3 wird die Bebaubarkeit des Sondergebiets Ferienhäuser (SO 1.1) allerdings von 60 % auf 45 % verringert und das Gebiet damit stärker durchgrünt.
- Im Norden entsteht eine Öffentliche Grünfläche 'Parkanlage/Freizeit'.
- Der vormals auf dem Deich geplante Gehölzsaum ist aufgrund der Vorgaben des § 70 LWG zum Deichschutz nicht umsetzbar. Damit entfällt ein wichtiger Sichtschutz gegenüber der angrenzenden freien Landschaft.
- Im Gegenzug konnten allerdings die Gebäudehöhen im Ferienhausgebiet von max. 17 m ü.NN auf zukünftig 12,5 m ü.NN reduziert werden. Damit wird die optische Belastung der südlich angrenzenden Landschaft durch hohe Gebäudeansichten verringert.

Vor dem Hintergrund das schützenswerte naturnahe Landschaftsbild der Schleimündung so wenig wie möglich zu belasten und die touristische Gesamtanlage grünplanerisch aufzuwerten ist folgendes Konzept vorgesehen:

- **Erhalt vorhandener sichtschützender Gehölzbestände:** Auf dem Gelände sind trotz fortgeschrittener Räumarbeiten an einigen Standorten noch Gehölzbestände vorhanden. Dabei handelt es sich um flächige Gehölzbestände am Südrand sowie um vielerorts verteilte Einzelbaumbestände.

  Ein Teil eines am Südrand gelegenen Gehölzes aus Bäumen und Sträuchern wird zukünftig durch Festsetzungen erstmals im Bestand gesichert. Teilbereiche sollen durch Nachpflanzung ergänzt werden. Hierdurch können potenzielle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes der südlich angrenzenden Landschaft durch die neu entstehende Gebäudesilhouette verringert werden. Es sollen allerdings stellenweise noch Durchblicke von den Ferienhausgrundstücken aus in die freie Landschaft ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird nur für 70% der Fläche eine Erhaltungs- und Anpflanzpflicht vorgegeben.

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

Einen wichtigen Beitrag zur Abschirmung der Ferienanlage zum südlich angrenzenden Landschaftsraum bildet der natürlich entstandene Gehölzaufwuchs auf dem Deich. Im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs mit der zuständigen Küstenschutzbehörde wurde vereinbart, dass der vorhandene Bewuchs nicht beseitigt werden muss.

- **Neuanlage eines Gehölzsaums:** Der in der 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 vorgesehene Gehölzsaum, der zur Abschirmung der potenziellen Hallengebäude des Sportboothafens gegenüber der Ferienanlage dienen soll, wird im Bereich der 7. Planänderung vervollständigt.
- **Naturnahe Entwicklung der Wasserflächen:** Im Bereich des Ferienhausgebiets ist die Anlage von Gewässern geplant. Gegenüber der vormals geplanten Flusslandschaft soll zukünftig die Naturnähe gestärkt werden. Der hauptsächliche Gewässeranteil wird aus dem Kern des Feriengebiets an den südlichen Gebietsrand verlagert. Damit werden die randlichen Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Gartennutzungen verringert und es wird eine direkte Anbindung an die freie Landschaft geschaffen. An der bereits vorgegebenen naturnahen Gestaltung mit geschwungenen Uferlinien sowie wechselnden Böschungsneigungen und Wassertiefen wird weiterhin festgehalten. Zur weiteren Stärkung der Naturnähe wird geregelt, dass in den oberen Böschungsbereichen extensive Wiesen und Gehölzanpflanzungen zu entwickeln sind und im Uferbereich eine artenreiche Besiedlung mit Uferpflanzen durch Initialpflanzungen mit niedrigwüchsigen Uferpflanzen gefördert werden soll.
- **Begrünung von Stellplatzanlagen:** Für die geplante Erweiterung der Stellplatzanlage für Hotelgäste bleibt die im geltenden B-Plan Nr. 65 getroffene Festsetzung zu Baumneupflanzungen weiterhin gültig. Um eine vielfältige Nutzung des Stellplatzes zu ermöglichen, können die Bäume auch in den Randbereichen angeordnet werden.

5. ALLGEMEINE AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF NATUR UND LANDSCHAFT

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

Eine wesentliche Änderung der 7. Planänderung gegenüber den bisherigen Planungen in diesem Teilgebiet stellt der Wegfall der geplanten künstlichen Flusslandschaft dar. Wasserflächen sind weiterhin im Konzept vorhanden, allerdings in reduziertem Ausmaß und mit naturnaher Ausprägung. Eine Auflockerung der Ferienhaussiedlung soll durch eine geringere Grundflächenzahl erreicht werden.

Eine geringere optische Belastung der umliegenden Landschaft wird die Reduzierung der Gebäudehöhen der Ferienhäuser von bisher 17 m ü. NN auf zukünftig 12,5 m ü. NN bewirken.

Die Verringerung des im Gebiet geplanten Gehölzbestandes bedeutet eine Verringerung der Abschirmung gegenüber dem südlich angrenzenden Landschaftsraum. Zusätzlich entfallen hierdurch Ausgleichspflanzungen für die durch den B-Plan Nr.65 ausgelösten Eingriffe in vorhandenen Gehölzbestand.

6. BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE OBJEKTE

Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete und auf das Naturschutzgebiet

Aufgrund der im B-Plan Nr. 65 getroffenen Festsetzungen und ergänzenden vertraglichen Regelungen bezüglich Maßnahmen für Natur und Landschaft, die weiterhin auch für die 7. Planänderung anzuwenden sind, ergeben sich durch das geplante Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele.

Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet

Die geplanten Gebäude werden vom südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet aus wahrnehmbar sein und störend auf das Landschaftsbild einwirken. Um die Auswirkungen so weit wie möglich zu verringern, wurden die maximalen Gebäudehöhen im Sondergebiet SO 1.1 „Ferienhäuser“ von bisher 17 m ü. NN auf zukünftig 12,5 m ü. NN reduziert.

Die vormals auf dem Deich vorgesehenen Gehölzsäume können aufgrund der Vorgaben des Landeswassergesetztes nicht umgesetzt werden und entfallen aus den Festsetzungen. In Folge würden die neuen Gebäudeansichten zur Seite des Landschaftsschutzgebiets nicht mehr abgeschirmt werden. Allerdings sind auf dem Deich derzeit bereits selbständig Gehölze aufgewachsen. Mit der zuständigen Küstenschutzbehörde wurde vereinbart, dass dieser Gehölzaufwuchs nicht entfernt werden muss. Zusätzlich werden in der 7. Planänderung erstmals Reste eines am Südrand stehenden Gehölzes zur Erhaltung festgesetzt und es werden Teile der zukünftigen Gewässerböschungen für neue Gehölzanpflanzungen vorgesehen. Somit ist davon auszugehen, dass die Aufsicht auf die Gebäude durch die vorhandenen Gehölze zumindest gemindert wird.

Auswirkungen auf Ausgleichsflächen

Durch die 7. Planänderung entsteht ein Verlust von Ausgleichsmaßnahmen durch die entfallenden Gehölzanpflanzungen auf dem Multifunktionshügel des SO 2.4 und auf dem Deich. Die entfallenden Anpflanzungen werden durch eine erstmalige Festsetzung eines vorhandenen Gehölzbestands am Südrand des Plangebiets, durch neue Gehölzanpflanzungen im SO 1.1 und an den Böschungsrändern der Gewässer sowie durch Abbuchung aus einem Ökokonto kompensiert.

Die Flusslandschaft hätte laut B-Plan Nr. 65 Eingriffe in den Schleibach in der Größenordnung von 1420 m² kompensiert. In der 7. Planänderung bleibt der Schleibach vollständig erhalten, damit ist eine Kompensation über neue Gewässer nicht mehr erforderlich.

Auswirkung auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Kap. 8 "Artenschutzrechtliche Prüfung") wird festgestellt, dass bei der Umsetzung der 7. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 65 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten können. Diese sind jedoch durch artenschutzrechtliche Maßnahmen vermeidbar und ausgleichbar. Die grundsätzlichen Ziele des B-Plans werden dadurch nicht berührt.

7. EINGRIFFSREGELUNG IM BAURECHT

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

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

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die maximalen Gebäudehöhen im SO 1.1 "Ferienhausgebiet" werden von 17 m ü. NN auf 12,50 m ü.NN reduziert um optische Belastungen der südlich angrenzenden Landschaft zu minimieren.

Die Grundflächenzahl im SO 1.1 wird von 0,4 auf 0,3 verringert. Damit wird eine stärkere Durchgrünung des Gebiets erreicht.

Im Plangebiet werden, vor allem im südlichen Randbereich, vorhandene und geplante naturnahe Gehölzflächen festgesetzt. Hierdurch werden Teilbereiche der neuen Gebäudekulisse verdeckt, so dass optische Beeinträchtigungen der südlich angrenzenden Landschaft verringert werden.

7.2 Eingriffe und Ausgleichsbedarf

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

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

- Auf Flächen und bei Landschaftsbestandteilen mit **allgemeiner Bedeutung** führen Eingriffe zu ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Bodens, des Wassers sowie des Landschaftsbildes.
- Auf Flächen und bei Landschaftsbestandteilen mit **besonderer Bedeutung** führen Eingriffe zudem zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften, so dass zusätzliche Maßnahmen zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte vorzusehen sind.

- Werden zusätzlich von dem Eingriff **gefährdete Pflanzen- und Tierarten** (Rote Liste-Arten) betroffen, so sind gegebenenfalls darüber hinausgehende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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

An dieser Stelle ist anzumerken, dass die Ermittlung von Eingriffen, die im Geltungsbereich des bereits gültigen B-Plans Nr. 65 erfolgen, nicht in Bezug auf die derzeit vorhandenen Biotoptypen, sondern in Bezug auf die im B-Plan Nr. 65 und seiner 4. Änderung getroffen Festsetzungen für zulässige bauliche Nutzungen und für grünplanerische Maßnahmen zu sehen ist. Als Eingriffe sind hier nur Änderungen gegenüber der bestehenden Planung zu bewerten. Dieses erfolgt vor dem Hintergrund, dass im Verfahren für die Aufstellung des Ursprungsplans und seiner Änderungen bereits die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden war und davon auszugehen ist, dass für die planerischen Eingriffe der Ausgleich bereits verbindlich geregelt ist.

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

7.2.1.1 Eingriffe in Boden

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

In der Tab. 2 sind die planbedingt möglichen und die bereits zulässigen Versiegelungen einschließlich ihrer Ausgleichsbedarfe dargestellt. Aus der Differenz beider Werte ergibt sich der für die 7. Planänderung anzusetzende Ausgleichsbedarf für Eingriffe in den Boden.

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

Durch die Festsetzungen der 7. Planänderung werden Versiegelungen in einer Höhe von 116.119 m² ermöglicht. Diese würden einen Ausgleichsbedarf von 34.836 m² bewirken. Abzüglich 75 % der im SO 1.1 festgesetzten Gehölzanpflanzung bzw. 2.355 m² verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 32.481 m². Da im Rahmen des B-Plans Nr. 65 einschließlich seiner 4. Änderung bereits Ausgleich für Eingriffe in den Boden in einer Höhe von 38.936 m² geleistet wurden, verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von 6.454 m².

Tab. 1: Eingriffe in den Boden sowie Ausgleichsbedarf

Eingriffe in den Boden - Versiegelung						
Aktuelle Nutzung	**Planung**	**Fläche (m²)**	**GRZ[1] (m²)**	**Versiegelung (m²)**	**Ausgleichs-verhältnis 1:**	**Ausgleichs-bedarf**
7. Änderung B-Plan Nr. 65						
SO, Verkehr, Wasser	SO 1.1	161.940	0,45	72.873	0,30	21.862 m²
SO, Verkehr	SO 2.1.1	15.220	0,60	9.132	0,30	2.740 m²
Grünfläche	SO 2.2	1.170	0,80	936	0,30	281 m²
SO, Verkehr	SO 2.4	5.440	0,80	4.352	0,30	1.306 m²
SO, Verkehr, Wasser	Verkehr	28.826	1,00	28.826	0,30	8.648 m²
SO, Verkehr, Wasser, Grünfl.	Grünfläche Park	3.925				0 m²
Grünfläche, Verkehr	Grünfläche Deich	16.540				0 m²
SO, Verkehr, Wasser	Grünfläche natur	8.880				0 m²
SO, Verkehr, Wasser	Wasser	12.425				0 m²
Zwischensumme		*254.366*		*116.119*		*34.836 m²*
Ermäßigung des Ausgleichsbedarfs um 75% der im SO 1.1 festgesetzten Gehölzflächen						-2.355 m²
Zwischensumme 7. Änd. B-Plan Nr. 65						*32.481 m²*
Abzug der aktuell zulässigen Versiegelungen aus dem B-Plan Nr. 65						
SO 1.1	SO, Verkehr, Wasser	122.691	0,60	73.615	0,30	22.084 m²
SO 1.3	Wasser, Grünfl.	4.275	0,60	2.565	0,30	770 m²
SO 2.1	SO, Verkehr	23.867	0,60	14.320	0,30	4.296 m²
SO 2.4	SO, Verkehr	15.528	0,80	12.422	0,30	3.727 m²
Verkehrsfläche	SO, Verkehr, Wasser, Grünfl.	26.863	1,00	26.863	0,30	8.059 m²
Wasserfläche (Fluss-landschaft, Becken)		50.377	0,00	0		0 m²
Grünfläche		2.411	0,00	0		0 m²
Grünfläche Gehölze (Landesdeich)		8.354	0,00	0		0 m²
Summe Abzug geltender B-Plan Nr. 65		*254.366*		*129.785*		*38.936 m²*
Anzurechnende Eingriffe durch die 7. Änderung des B-Plans Nr. 65						
Versiegelungen im Bereich des Planänderungsgebiets abzüglich der bereits zulässigen Versiegelungen aus dem geltenden B-Plan Nr.65						***-6.454 m²***

[1] = einschließlich zulässiger Überschreitung und sonstigen Festsetzungen

Zusätzlich zu den direkten Eingriffen in den Boden ist bei der 7. Planänderung der Entfall einer Ausgleichsleistung zu berücksichtigen, die durch die vormals geplante Dachbegrünung (begrünter Multifunktionshügel) entstanden wäre. Auf der insgesamt 13.976 m² großen Fläche wäre eine Ausgleichsleistung von 6.988 m² zu erzielen gewesen. Der Verlust dieser Ausgleichsleistung fließt in die Flächenbilanz der 7. Planänderung als Ausgleichsbedarf ein. Zusammen mit dem oben dargestellten Ausgleichsüberschuss von 6.454 m² ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 533 m².

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass im Ursprungplan die künstliche Flusslandschaft den Ausgleich für einen Eingriff in ein Gewässer, den naturfernen Schleibach (1420 m²), dargestellt hätte.

In der 7. Planänderung ist jedoch vorgesehen, den Schleibach zu erhalten und naturnah zu gestalten. Ein Ausgleich ist insofern nicht mehr erforderlich.

Aus der 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 hatte sich aufgrund einer Verringerung von Bauflächen ein Ausgleichsüberschuss von 3.256 m² ergeben. Dieser Ausgleichsüberschuss wird in die 7. Planänderung eingestellt. Damit verbleibt für die 7. Planänderung abschließend ein **Ausgleichsüberschuss von 2.723 m²** für Eingriffe in den Boden.

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

7.2.2.1 Entfall einer geplanten Gehölzanpflanzung

Der geltende B-Plan Nr. 65 sieht als Ausgleich für Eingriffe in Gehölze auf dem begrünten Multifunktionshügel im Gebiet der 7. Planänderung die Anlage von Gehölzanpflanzungen auf einer Fläche von 2.795 m² vor. Dieses wird mit der 7. Planänderung nicht mehr umgesetzt und ist als Verlust anzurechnen.

Außerdem war im B-Plan Nr. 65 am Südrand des Gebietes der 7. Planänderung auf einer Fläche von 8.354 m² eine Bepflanzung des Deichs mit Gehölzen vorgesehen. Aus Gründen des Deichschutzes ist eine Umsetzung dieser Maßnahme allerdings nicht möglich. In der 7. Planänderung entfällt die Festsetzung für die als Ausgleich angerechnete Anpflanzung. Hierfür ist an einem anderen Standort Ersatz zu leisten.

Insgesamt entsteht ein **Ausgleichsbedarf von 11.149 m² Gehölzanpflanzung**.

7.2.3 Eingriffe in das Landschaftsbild

Die 7. Änderung des B-Plans ermöglicht eine veränderte Gestaltung des Ferienzentrums. Gewässer als gestaltende Elemente treten im Ortsbild der Ferienhaussiedlung weniger in Erscheinung als vorher, da die raumübergreifende Flusslandschaft entfällt und neue Wasserflächen in geringerem Ausmaß hauptsächlich am Südrand geplant werden. Eine Auflockerung des Ferienhausgebiets entsteht allerdings durch eine zukünftig geringere Baudichte.

Die baulichen Anlagen können aufgrund des nicht bepflanzbaren Deichs nicht wie in bisher vorgesehener Weise nach Süden hin eingegrünt werden. Die Abschirmung zur freien Landschaft wird insofern verringert. Dabei ist allerdings zu bedenken, dass die Ferienhäuser gegenüber dem geltenden B-Plan Nr. 65 geringere Höhen aufweisen werden (12,5 m ü. NN anstelle von 17 m ü. NN) und damit die Gebäudesilhouette weniger beeinträchtigend wirkt. Zudem ist aufgrund der Vereinbarung mit der Küstenschutzbehörde, dass die auf dem Deich inzwischen selbst angesiedelten Gehölze nicht entfernt werden müssen, sowie aufgrund neuer Festsetzungen für Gehölzanpflanzungen im Plangebiet ein gewisser Sichtschutz vorhanden.

7.2.4 Beeinträchtigung gefährdeter Arten

7.2.4.1 Beeinträchtigung gefährdeter Pflanzenarten

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

7.2.4.2 Beeinträchtigung gefährdeter Tierarten

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

7.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

7.3.1 Maßnahmen im B-Plangebiet

7.3.1.1 Erhalt und naturnahe Gestaltung des Schleibachs

Der im Planänderungsgebiet vorhandene Abschnitt des Schleibachs (naturferner Bach) wurde im bestehenden B-Plan Nr. 65 überplant und mit der Anlage einer künstlichen Flusslandschaft kompensiert (1420 m²). Durch die 7. Änderung wird der Abschnitt des Schleibachs im Gebiet erhalten so dass eine Kompensation nicht mehr erforderlich ist. Zusätzlich ist eine naturnah gestaltete Aufweitung des oberen Böschungsbereichs vorgesehen. Durch diese Maßnahme wird das Ferienhausgebiet mit einer naturnahen Struktur aufgelockert. Sie dient vor allem einer Aufwertung des Ortsbildes.

7.3.1.2 Neuanlage von Gewässern und Entwicklung naturnaher Böschungsbereiche mit Gehölzanpflanzungen

Zur Aufwertung des Ferienhausgebiets sieht die 7. Planänderung die Neuanlage von drei Gewässern vor, die im Unterschied zur ursprünglichen Planung der Flusslandschaft naturnah entwickelt werden sollen.

Hierfür sind die Gewässer mit geschwungenen Uferlinien und unterschiedlichen Böschungsneigungen herzustellen. Teile der Böschungen sollen Böschungsneigungen sind mit einem Gefälle von mindestens 1:10 auszubilden. Die Gewässer sind miteinander verbunden. Sie nehmen das abfließende Oberflächenwasser aus den Baugebieten auf und leiten es weiter über den Schleibach in die Ostsee. Es ist ein Wasserstand von ca. 1 m bis 1,50 m vorgesehen, der in Abhängigkeit vom Wasserstand der Ostsee schwanken kann.

Damit die Gewässeranlagen innerhalb der Ferienhaussiedlung sich optisch ansprechend entwickeln werden die Böschungen mit einer Gräser- Kräutermischung eingesät. Zur Unterstützung der Artenvielfalt sollen im Uferbereich Initialpflanzungen für niedrigwüchsige heimische Uferpflanzen

erfolgen. Hierfür reicht es aus, wenn auf ca. 5% der Uferlänge einzelne Pflanzinseln eingebracht werden.

Pflanzliste 2 für Uferpflanzen:

Ästiger Igelkolben	*Sparganium erectum*
Froschlöffel	*Alisma plantago-aquatica*
Pfeilkraut	*Sagittaria sagittifolia*
Schlanke Segge	*Carex gracilis*
Sumpfdotterblume	*Caltha palustris*
Sumpfbinse	*Eleocharis palustris*
Sumpf-Segge	*Carex acutiformis*
Wasserschwertlilie	*Iris pseudacorus*

In die oberen Böschungsbereichen, die teilweise sehr flach angelegt werden und im B-Plan als Private Grünfläche "Naturnahe Entwicklung" festgesetzt sind, sollen Gehölzanpflanzungen integriert werden. Damit für das Gewässer besonnte Abschnitte verbleiben und auch die angrenzenden Ferienhausgrundstücke nicht vollständig verschattet werden reicht eine Bepflanzung auf 30 % der Flächen aus. Für die Pflanzung sind standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu wählen. Für die Baumpflanzungen wird die Verwendung höchstens mittelhoher Baumarten empfohlen.

Pflanzdichte: je 200 m² 100 Sträucher und 1 Baum.

Pflanzliste 3:

Bäume 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Sand-Birke	*Betula pendula*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*

Sträucher 1x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Gemeine Hasel	*Coryllus avellana*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Hunds-	Rose Rosa canina
Hainbuche	Carpinus betulus
Sal-Weide	Salic caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Die Böschungsflächen bzw. Grünflächen "Naturnahe Entwicklung" sind extensiv zupflegen. Für die Wiesen bzw. Grasfluren sollten höchstens 2 Mahden im Jahr vorgenommen werden.

Die Anlage und naturnahe Gestaltung der Gewässer und ihrer Böschungsbereiche sollen vor allem einer Auflockerung des Ferienhausgebiets mit naturnahen Strukturen dienen. Durch die Positionierung der Wasserflächen an den südlichen Plangebietsrand wird zudem die optisch auf die Landschaft wirkende Gebäudesilhouette etwas zurückgesetzt und damit die Auswirkungsintensität auf die freie Landschaft verringert. Die Gehölzanpflanzungen sorgen für raumbildende Grünstrukturen im Ferienhausgebiet sowie für eine Minderung der Sichtbarkeit der Gebäudekulisse von der freien Landschaft aus

Die Gehölzanpflanzungen werden als Ausgleich für die entfallenden Festsetzungen für Gehölzanpflanzungen des Multifunktionshügels bzw. des Deichs angerechnet. Insgesamt entsteht durch die 30 % Gehölzanpflanzungen im Bereich der 8.880 m² umfassenden Grünflächen eine **Ausgleichsleistung von 2.664 m² Gehölzanpflanzung.**

7.3.1.3 Erhaltung und Anpflanzung von naturnahen Gehölzen

Erhalt und Ergänzung eines vorhandenen Gehölzes

Der vorhandene Gehölzbestand des Planänderungsgebiets wurde mit dem geltenden B-Plan Nr. 65 vollständig überplant und naturschutzrechtlich kompensiert. Im Rahmen der Baufeldvorbereitungen wurden die Gehölzbestände inzwischen fast vollständig entfernt.

In der 7. Planänderung ist vorgesehen, dass ein zwischen dem Deich und den zukünftigen Ferienhausgrundstücken verbliebener Restbestand einer vormals großen Gehölzfläche zukünftig erhalten wird. Damit kann die bereits geleistete Kompensation als Ausgleichsüberschuss in die Eingriffsbilanz eingestellt werden.

In der Planzeichnung ist an diesem Standort eine "Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt. Über den vorhandenen Gehölzbestand hinausgehende Flächenanteile sollen mit standortgerechten heimischen Gehölzen nachgepflanzt werden.

Von den Ferienhausgrundstücken aus sollen stellenweise noch Durchblicke in die freie Landschaft ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird nur für 70% der Fläche eine Erhaltungs- und Anpflanzpflicht vorgegeben.

Durch den randlichen Gehölzsaum können optische Beeinträchtigungen der südlich angrenzenden Landschaft durch die neu entstehende Gebäudesilhouette verringert werden. Die Gehölzflächen werden darüber hinaus als Ausgleich für die entfallenden Festsetzungen für Gehölzanpflanzungen des Multifunktionshügels bzw. des Deichs angerechnet. Insgesamt entsteht durch die 70 % Gehölzdeckung im Bereich der 8.880 m² umfassenden Fläche eine **Ausgleichsleistung von 1.600 m² Gehölzanpflanzung.**

Anpflanzung eines naturnahen Gehölzsaums

Zur Eingrünung des landseitigen Sportboothafengebiets ist im Bereich der 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 ein 12 m breiter Gehölzsaum aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen fest-

gesetzt. Dieser soll im Bereich der 7. Planänderung ergänzt werden. Hierdurch entsteht eine Ausgleichsleistung von **1.540 m² Gehölzanpflanzung**.

Pflanzvorgaben

Die Anpflanzungen erfolgen entsprechend der im B-Plan Nr. 65 festgesetzten Vorgaben für den Gehölzsaum, der am Südrand des B-Plans Nr. 65 angelegt werden sollte. Dabei sind je 200 m² mindestens 100 Sträucher und jeweils 2 Bäume zu pflanzen. Es sind gemäß der genannten Artenliste 1 folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:

Bäume 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm.

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

Sträucher 1 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Gewöhnliche Berberitze	*Berberis vulgaris*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Blutroter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Gemeine Hasel	*Corylus avellana*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Gewöhnlicher Sanddorn	*Hippophae rhamnoides*
Hecken-Liguster	*Ligustrum ovalifolium*
Gewöhnlicher Liguster	*Ligustrum vulgare*
Gagelstrauch	*Myrica gale*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*

Schlehe	*Prunus spinosa*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Filz-Rose	*Rosa tomentosa*
Brombeere	*Rubus spec.*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Sand-Weide	*Salix repens argentea*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

7.3.2 Maßnahmen außerhalb des B-Plangebiets

Die planbedingten Eingriffe können innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 5.346 m² Gehölzanpflanzung, das auf einer externen Fläche zu erbringen ist.

7.3.2.1 Gehölzanpflanzung auf einer Ökokontofläche

Im November 2015 wurde das private Ökokonto "Essing, Kappeln" eingerichtet. Es befindet sich im Stadtgebiet der Stadt Kappeln westlich der Ortslage und setzt sich aus zwei Flächen zusammen mit einer Gesamtgröße von rund 3,6 ha.

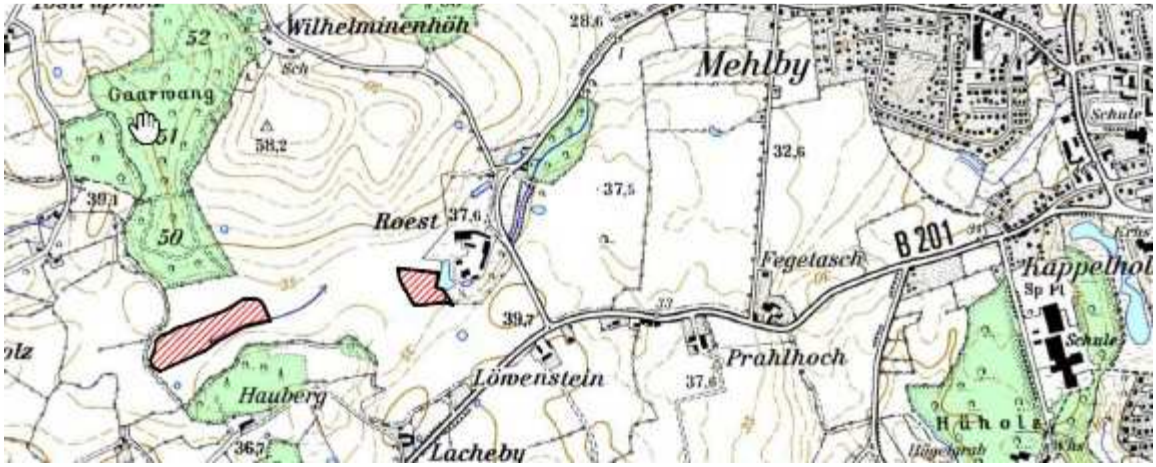


Abb. 2: Lage des Ökokontos "Essing, Kappeln", unmaßstäblich (Kartenauszug "Biotopmaßnahmen Gut Roest", Pro Regione 2016)

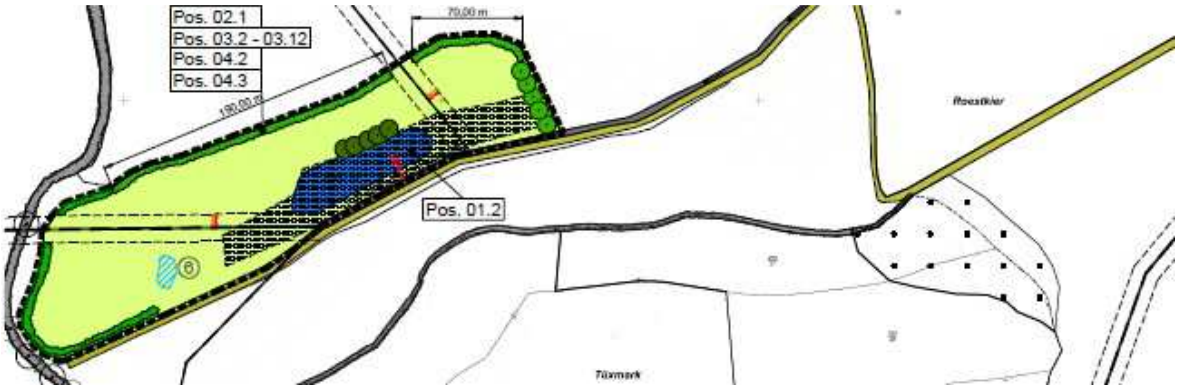


Abb. 3: Maßnahmen auf der westlichen Ökokontofläche (Kartenauszug "Biotopmaßnahmen Gut Roest", Pro Regione 2016)

Derzeit ist die Entwicklung von Grünland und eine Anreicherung mit diversen Landschaftselementen (Kleingewässer, Gehölzanpflanzungen, Knickanlagen) vorgesehen.

Die westliche 2,4 ha große Ökokontofläche wird bereitgestellt um eine weitere 5.346 m² große Gehölzanpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzarten anzulegen, die der 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 als Ausgleich zugeordnet wird. Dabei ist zu beachten, dass ein ausreichender Abstand zum Knick eingehalten wird.

Die Genehmigungsunterlagen werden entsprechend angepasst.

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

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

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

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

Nach Umsetzung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen gelten die planbedingt ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft als kompensiert. Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von

2.722 m² (restlicher Ausgleichsüberschuss aus der 5. Änderung des B-Plans Nr. 65), der für andere Vorhaben zur Verfügung steht.

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

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

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

So ist es gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten

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

§ 44 Abs. 5 BNatSchG weist auf die unterschiedliche Behandlung von national und gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen sowie nach den 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 7. Änderung des B-Planes.

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

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

Vor dem Hintergrund der Eingriffsregelung der 7. Planänderung werden innerhalb und außerhalb des Plangebiets Flächenextensivierungen (naturnahe Grünflächen im Plangebiet) und Gehölzanpflanzungen (im Plangebiet und auf der Ökokontofläche "Essing, Kappeln") in gleicher Größenordnung vorgesehen, die dann ebenso wieder nach einer entsprechenden Etablierungsphase als Bruthabitate der betroffenen Vogelarten zur Verfügung stehen. Die betroffenen Vogelarten werden im artenschutzfachlichen Gutachten als Arten beschrieben, die auf benachbarte Gebiete gleichwertiger Habitatstrukturen ausweichen können. Somit reicht es aus, dass die Kompensationsflächen im weiteren Umfeld vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten aller als "Bodenbrüter", "Gehölzfreibrüter" und "Gehölzhöhlenbrüter" zusammengefassten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vollständig erfüllt. Die Verlagerung der neuen Lebensräume wird sich nicht erheblich auf die Lokalpopulation der jeweiligen Arten auswirken und ihren Erhaltungszustand nicht verändern.

9. VORSCHLÄGE FÜR TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND SONSTIGE REGELUNGEN

Die Festsetzungen und vertraglichen Vereinbarungen zum B-Plan Nr. 65gelten auch weiterhin für die 7. Planänderung.

Zusätzlich wird die Aufnahme folgender Festsetzungen empfohlen:

1. Die **Wasserflächen** sind naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen zu gestalten. Für die Gewässer östlich des Schleibachs sind Böschungsabschnitte mit einem geringen Gefälle von mindestens 1:10 vorzusehen. Am Ufer der neu anzulegenden Gewässer sind auf 5 % der Uferlänge Pflanzinseln aus heimischen niedrigwüchsigen Uferpflanzen der Pflanzliste 2 als Initialpflanzungen einzubringen. Die Böschungsbereiche sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung einzusäen.
2. Die **Grünflächen "Naturnahe Entwicklung"** sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung anzusäen und extensiv mit maximal 2 Mahden im Jahr zu pflegen. Auf

mindestens 30 % der Flächen sind **Gehölzbestände** aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Dabei sind je 200 m² mindestens 100 Sträucher und 1 Baum zu pflanzen. Es sind die Arten und Qualitäten der Pflanzliste 3 zu verwenden.

3. Auf mindestens 70 % der "Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist ein **naturnaher Gehölzbestand** aus den vorhandenen Gehölzen sowie ergänzenden Baum- und Strauchpflanzungen aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu entwickeln. Bei Neupflanzungen sind Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

10. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Aufstellung der 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 ermöglicht die Stadt Kappeln eine Umplanung im Südosten des Ferienresorts Port Olpenitz.

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

Im Kapitel 1 "Einleitung" wird der Anlass für die gemeindliche Planung dargestellt. Kapitel 2 "Rechtliche Bindungen und planerische Vorgaben" gibt einen Überblick über die zu berücksichtigenden Bindungen und Vorgaben im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung. Planungsrelevant sind bezüglich Natur und Landschaft insbesondere umliegende Natura 2000-Gebiete, ein nördlich gelegenes Naturschutzgebiet und ein südlich gelegenes Landschaftsschutzgebiet. Darüber hinaus sind bestehende Festsetzungen des geltenden B-Plans Nr. 65 und seiner 4. Änderung sowie besonders und streng geschützte Tierarten zu berücksichtigen.

Das Kapitel 3 "Bestand und Bewertung" betrachtet die abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser), Arten und Lebensgemeinschaften (Pflanzen und Tiere) sowie das Landschaftserleben. Bei dem 25,4 ha großen Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet mit größtenteils bereits beräumtem Flächen, dem begradigten Schleibach sowie einem Restbestand an Grünflächen und Gehölzbeständen.

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

Auswirkungen auf vorhandene Schutzgebiete und geschützte Objekte werden in Kap. 6. abgehandelt. Beeinträchtigungen dieser Gebiete werden insbesondere durch Festsetzungen des geltenden B-Plans Nr. 65 und ergänzende vertragliche Regelungen vermieden. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist Kapitel 7 zu entnehmen. Nach einer Darstellung von Vermeidungsmaßnahmen werden die unvermeidbaren Eingriffe und der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt. Bei den Eingriffen handelt es sich im Wesentlichen um den Entfall nicht mehr umsetzbarer Ausgleichsleistungen für Eingriffe in den Boden und in Gehölze. Zur Kompensation werden innerhalb des Plangeltungsbereichs die Baudichte verringert sowie naturnahe Gewässer und neue Gehölzsäume entwickelt. Der Restbedarf für entfallende Gehölzanpflanzungen wird auf einem im Stadtgebiet der Stadt Kappeln gelegenen Ökokonto kompensiert.

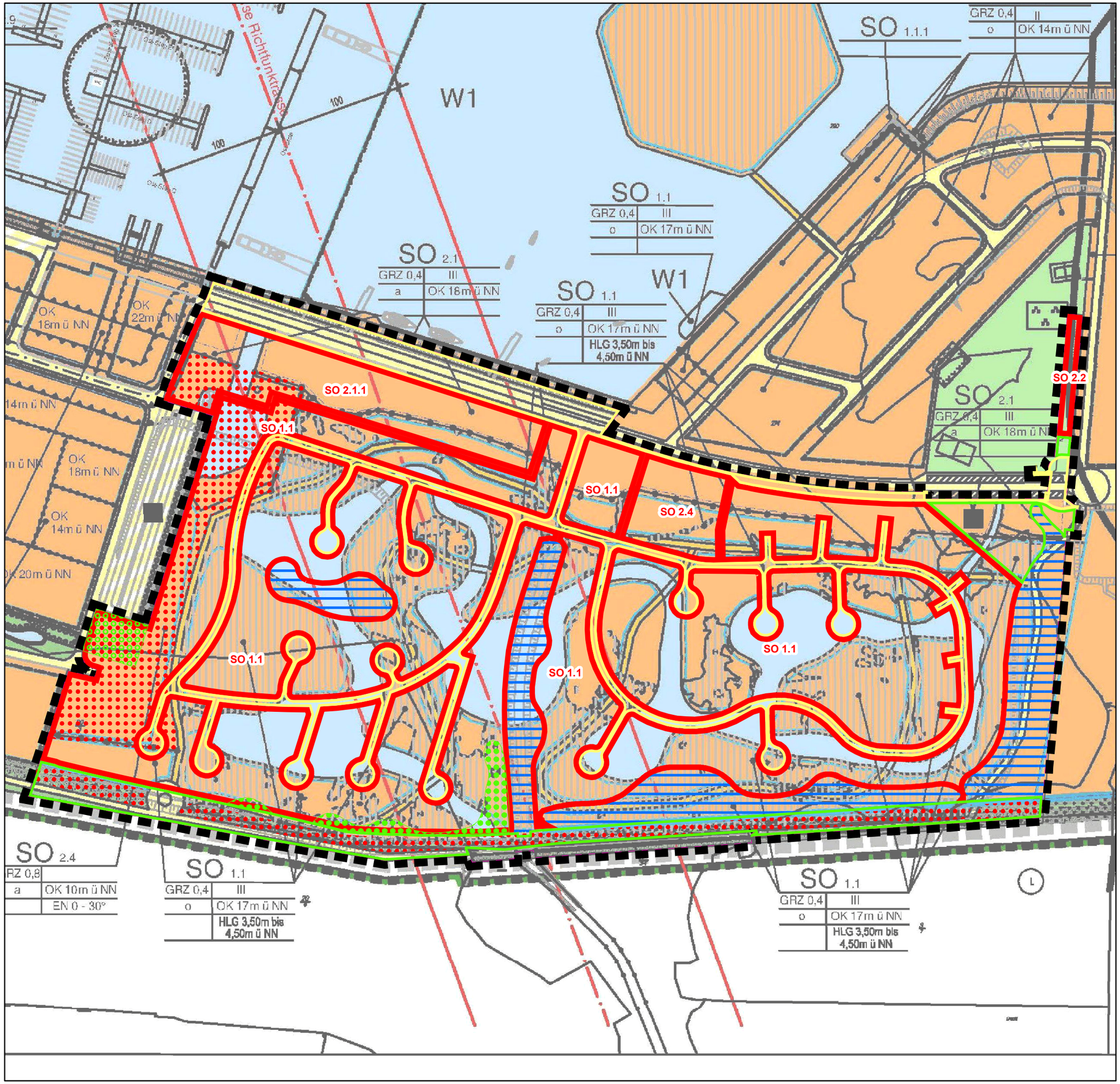
Eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt in Kapitel 8. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der Festsetzungen aus dem geltenden B-Plan Nr. 65 und ergänzender Verträge kein Erreichen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auslöst.

In Kapitel 9 wird auf die textlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 65 verwiesen. Zusätzlich werden weitere Festsetzungen für die Entwicklung naturnaher Grünelemente vorgeschlagen.

11. ANHANG

Dem Erläuterungsbericht sind im Anhang folgende Karten beigefügt:

- Karte 1: "Planänderungen und Eingriffe" M. 1 : 3.000



BESTAND

Zusammenzeichnung des geltenden Bebauungsplans (B-Plan Nr. 65 einschließlich 4. + 5. Änderung)

PLANUNG

Geplante Nutzungen (7. Änd. B-Plan Nr. 65)

- Sondergebiet (SO 1.1, SO 2.1.1, SO 2.2, SO 2.4)
- Verkehrsfläche (V)
- Grünfläche (Park, Deich)
- Gewässer einschließlich Böschung

EINGRIFFE

Eingriffe in Elemente besonderer Bedeutung

- Entfall von Festsetzungen des B-Plans Nr. 65 für Gehölzanpflanzungen auf dem Multifunktionshügel (Dachbegrünung SO 2.4) und am Deich

Eingriffe in Elemente allgemeiner Bedeutung

Eingriffe in Landschaftselemente allgemeiner Bedeutung werden im Erläuterungsbericht beschrieben

AUSGLEICH

- Erhalt und Ergänzung eines vorhandenen Gehölzes, das im geltenden B-Plan überplant und kompensiert wurde
- Ergänzung eines naturnahen Gehölzsaums aus der 5. Planänderung im SO 1.1

SONSTIGES

- Geltungsbereich der 7. Änd. des B-Plans Nr. 65

09.06.2016

LPF zur 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln

Karte 1	Planänderungen und Eingriffe

0 — 50 — 100 m 1:3.000

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