


**Landschaftsplanerischer Fachbeitrag  
zur 9. 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 03.02.2016

  
.....

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

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



<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>1. EINLEITUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>2. RECHTLICHE BINDUNGEN UND PLANERISCHE VORGABEN</b> .....	<b>1</b>
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
<b>3. BESTAND UND BEWERTUNG</b> .....	<b>3</b>
3.1 Abiotische Standortfaktoren.....	4
3.2 Arten und Lebensgemeinschaften .....	5
3.2.1 Pflanzen .....	5
3.2.2 Tiere .....	6
3.3 Landschaftserleben.....	7
3.3.1 Landschaftsbild.....	7
3.3.2 Erholung .....	9
<b>4. ZIELE UND INHALTE DER B-PLANÄNDERUNG</b> .....	<b>9</b>
4.1 Städtebauliche Ziele .....	9
4.2 Grünplanerisches Konzept.....	10
<b>5. ALLGEMEINE AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF NATUR UND LANDSCHAFT</b> ....	<b>10</b>
<b>6. BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE OBJEKTE</b> .....	<b>11</b>
<b>7. EINGRIFFSREGELUNG IM BAURECHT</b> .....	<b>11</b>
7.1 Vermeidungsmaßnahmen.....	12
7.2 Eingriffe und Ausgleichsbedarf .....	12
7.2.1 Eingriffe in Flächen und Landschaftsbestandteile mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.....	13
7.2.1.1 Eingriffe in Boden.....	13
7.2.2 Eingriffe in Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.....	14
7.2.3 Eingriffe in das Landschaftsbild.....	14
7.2.4 Beeinträchtigung gefährdeter Arten.....	14
7.2.4.1 Beeinträchtigung gefährdeter Pflanzenarten .....	14
7.2.4.2 Beeinträchtigung gefährdeter Tierarten.....	14
7.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	14
7.3.1 Maßnahmen im B-Plangebiet .....	14
7.3.1.1 Anpflanzung von naturnahen Gehölzen .....	14
7.3.2 Maßnahmen außerhalb des B-Plangebiets .....	16
7.3.2.1 Anrechnung eines Ausgleichsüberschusses aus der 7. Planänderung .....	16
7.4 Bilanz über Eingriffe und Ausgleich bzw. Ersatz in der Übersicht.....	16
<b>8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN</b> .....	<b>17</b>
<b>9. VORSCHLÄGE FÜR TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND SONSTIGE REGELUNGEN</b> .....	<b>17</b>
<b>10.ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>17</b>
<b>11.ANHANG</b> .....	<b>18</b>

## 1. EINLEITUNG

Auf dem ehemaligen Marinestützpunkt "Port Olpenitz" wird seit dem Jahr 2009 unter den Vorgaben des B-Plans Nr. 65 der Stadt Kappeln ein Ferienresort entwickelt. Aufgrund zwischenzeitlich geänderter Teilziele sind bereits mehrere Planänderungen erfolgt. Um die Situation bezüglich der Lebensmittelversorgung aufzuwerten stellt die Stadt Kappeln die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 "Port Olpenitz" auf. Der Geltungsbereich umfasst drei Teilbereiche.



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

Mit dem vorliegenden Landschaftsplanerischen Fachbeitrag werden ein grünplanerisches Konzept, die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie artenschutzrechtliche erforderliche Maßnahmen in den Planungsprozess der 9. 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

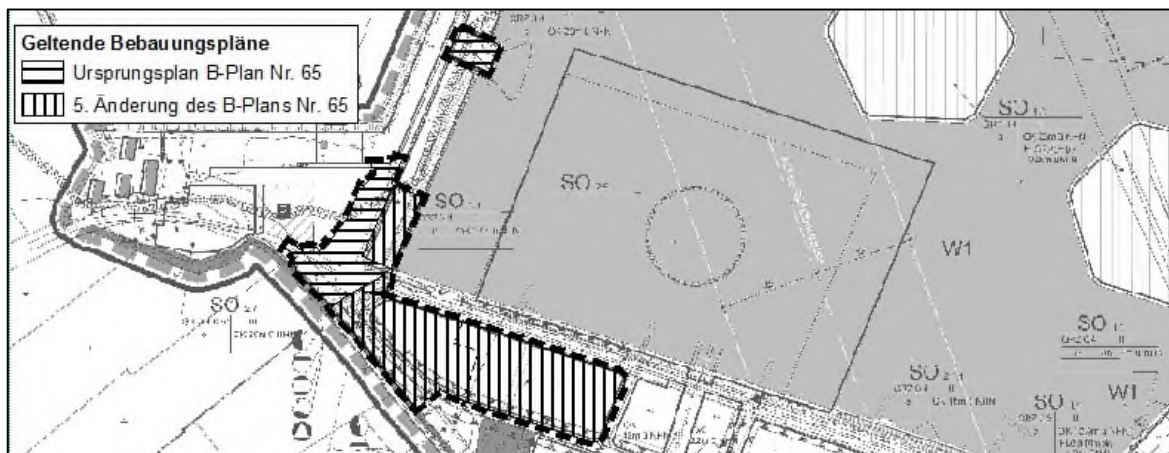
##### Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiet

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



**Abb. 2: Geltende Bebauungspläne im Gebiet der 9. Planänderung des B-Plans Nr. 65**

Für den Bereich des Planänderungsgebiets gelten derzeit die Vorschriften des ursprünglichen B-Plans Nr. 65 und der 5. Planänderung. Hierin sind Festsetzungen vorhanden, die bei der Aufstellung der 9. Planänderung zu beachten sind. Vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, der grünplanerischen Gestaltung oder des besonderen Artenschutz sind insbesondere folgende Aspekte von Bedeutung:

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

### Vertragliche Regelungen im Zusammenhang mit dem geltenden Bebauungsplan

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 sowie seiner 5. Änderung 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 5. Änderung. Hierin sind folgende bauliche Nutzungen geregelt:

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

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

## **2.2 Gemeindliche planerische Vorgaben**

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

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

## **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)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln (BHF 2016)
- Geländebegehung im Herbst 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)
- *9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln: FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet DE-1423-491 "Schlei", FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet DE-1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe", Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 42 BNatSchG (BHF 2017).*

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 die Hälfte der Flächen war nach Auflösung des Marinestandorts mit Straßen, zwei großen asphaltierten Flächen und baulichen Anlagen versiegelt. Die Gebäude wurden im Rahmen der Baufeldvorbereitungen inzwischen entfernt. Im Umweltbericht zum ursprünglichen B-Plan werden Hinweise auf Altlastverdachtsflächen und deren weitergehende Behandlung gegeben. Insgesamt handelt es sich flächendeckend um Böden allgemeiner Bedeutung.

#### Wasser

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

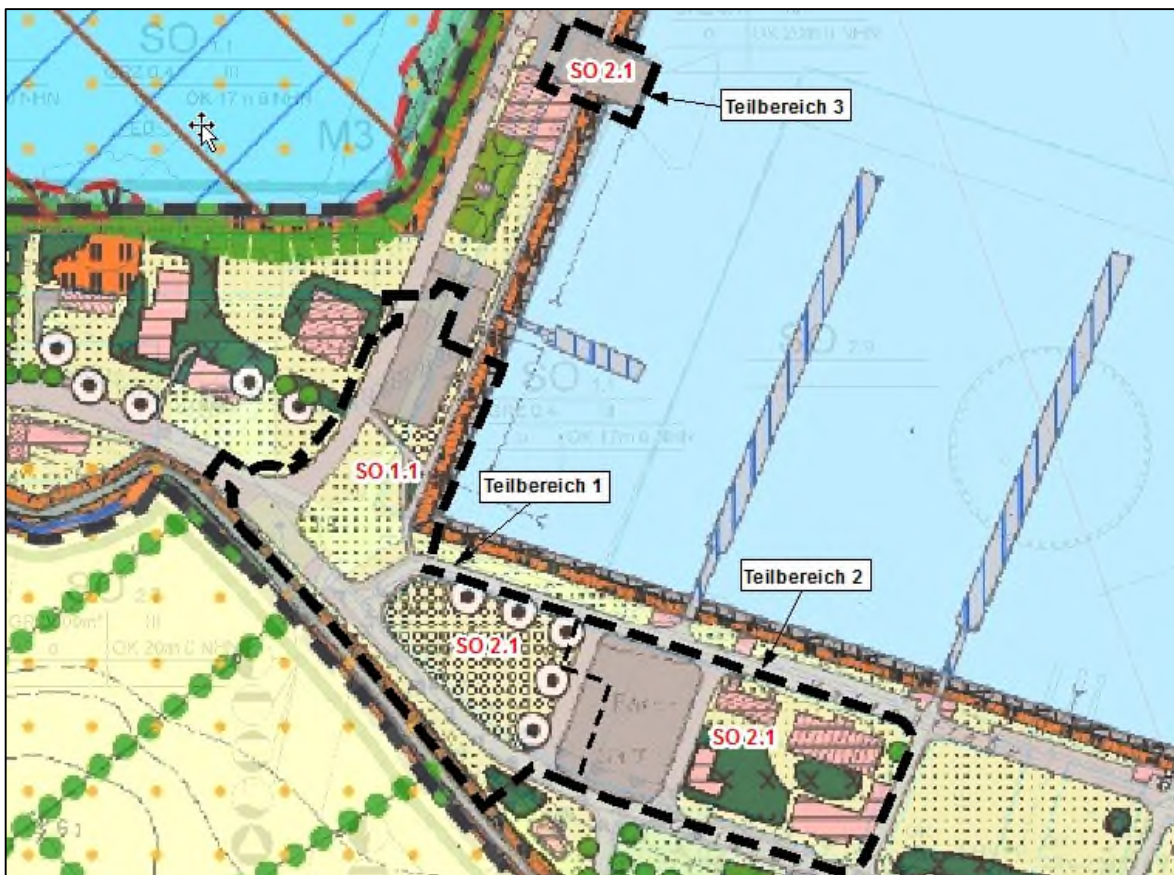
## 3.2 Arten und Lebensgemeinschaften

### 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).

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

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



**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 größeren Bäumen ab einem Stammdurchmesser von ca. 20 cm (rund 20 Stk.) kommt eine besondere Bedeutung zu.

## 3.2.2 Tiere

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

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

**Fledermäuse:** Der 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, Rauhaufledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler. Die meisten Arten wurden nur gelegentlich festgestellt und werden den Nahrungsgästen bzw. Durchzüglern zugeordnet. In Giebeln und Dach-



rinnen einiger Gebäude wurden Quartiere (Balzreviere und Tagesverstecke) von Zwerg- und Mückenfledermaus vorgefunden (*Anm: die alten Bestandsgebäude sind im Gebiet der 9. Planänderung bereits entfernt und stehen somit als Quartiere und Tagesverstecke nicht mehr zur Verfügung*). In und an Bäumen wurden keine Quartiere festgestellt. Die Gehölzstrukturen im Plangelungsbereich sind ohnehin als Quartiere für Fledermäuse kaum geeignet, da höhlen- und spaltenreiches Altholz fehlt. Von den genannten Fledermäusen gilt die Rauhauffledermaus 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 küstennahen Strand- und Steilhangsäumen. Schleimündung und Schleihaß 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 offen geprägt und enthält kaum sichtverschattende Elemente. Im Westen befindet sich eine strukturreiche klein gegliederte Knicklandschaft. Eine Ansicht von der freien Landschaft auf die Gebäude des Marinestützpunktes wurde teilweise durch Gehölzstrukturen unterbrochen, dieses konnte eine Sicht auf die mehrgeschossigen Mannschaftshäuser jedoch nicht gänzlich verhindern.

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

Auf Grundlage des im Jahr 2009 beschlossenen B-Plans Nr. 65 und seiner nachfolgenden Änderungen wird aus dem ehemaligen Marinestützpunkt inzwischen eine Ferienanlage errichtet. Im Umweltbericht zum ursprünglichen Bebauungsplan wurde dargestellt, dass die Umsetzung des geplanten Ferienresorts zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild führen wird. Als grundsätzliche Auswirkung wurde prognostiziert, dass die kompakte Anlage mit einer hohen Gebäudedichte, insbesondere auch die küstennahe Bebauung und die weit in die Ostsee hineinragende Molenbebauung, über weite Entfernungen sichtbar sein und den markanten Ansichtspunkt der Schleimündung erheblich belasten wird.

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

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

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

### 3.3.2 Erholung

Das Planänderungsgebiet ist für eine Erholungsnutzung vor allem in Hafennähe zugänglich. Hier sind vor allem Radfahrer, Spaziergänger mit Hunden und Besucher anzutreffen, die das Gelände mit dem Auto erkunden. Flächen mit hohen Bauaktivitäten sind ausgezäunt.

Auf dem Gesamtgelände 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 DER B-PLANÄNDERUNG

---

### 4.1 Städtebauliche Ziele

Im Bebauungsplan Nr. 65 sind aktuell zur Versorgung des Gebietes dienende Lebensmittel-einzelhandelsbetriebe nur innerhalb der Sondergebiete 2.1 'Ferienwohn- und Geschäftshäuser' und hier nur ausnahmsweise in einer Größenordnung zwischen 150 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Die EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH möchte nun in Zusammenarbeit mit dem Betreiber des örtlichen E-Centers einen Markt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und zusätzlich 150 m<sup>2</sup> Vorkassenzone (mit Backshop, Cafe, Gastro-Bereich) errichten. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Markt soll im bestehenden SO 2.1 "Ferienwohn- und Geschäftshäuser" am Beginn der Hafensperrmauer platziert werden und eine maritime, moderne Optik erhalten. Auf dem Marktgebäude sind zudem 8 Ferienwohnungen in zwei separaten Gebäudeteilen geplant.

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

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

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

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

Am südwestlichen Plangebietsrand, zwischen Verkehrsfläche und Gebietsrand der Ferienanlage, befindet sich ein 10-20 m breiter Saumstreifen, der im geltenden Bebauungsplan als Baufläche festgesetzt ist. Dieser soll zur Eingrünung der Gesamtanlage zukünftig als Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen entwickelt werden.

## 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 weiterhin 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 9. Planänderung enthält folgende Planvorgaben, die sich auf die Durchgrünung des Gebiets und auf die umgebende Landschaft auswirken:

- Am südwestlichen Gebietsrand wird, in Ergänzung zu einer bereits festgesetzten 4 m breiten **Grünfläche für Baum- und Strauchpflanzungen**, ein weiterer 10-20 m breiter Saumstreifen als Grünfläche ausgewiesen, die mit naturnahen Gehölzen zu bepflanzen ist. Hierdurch wird die Abschirmung des Ferienresorts gegenüber der freien Landschaft deutlich verbessert.
- **Begrünung von Parkplätzen und Stellplatzanlagen:** Für die geplanten Parkplätze 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 und den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 65 verwiesen.

Eine wesentliche Modifikation der 9. Planänderung gegenüber der geltenden Planung stellt die Rücknahme eines westlich vom Hafenbecken festgesetzten Baufensters dar. Während der Bebauungsplan in der aktuellen Version eine nahezu vollständige Einfassung der Hafenkante mit einer Bausilhouette ermöglicht, verbleibt zukünftig im Bereich der südwestlichen Hafenecke ein 80 m langer unbebauter Abschnitt.

Durch die erstmals festgesetzte, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzende 1.117 m<sup>2</sup> große Grünfläche wird vor Ort ein neuer faunistischer Lebensraum hergestellt und die Abschirmung des Ferienresorts gegenüber der freien Landschaft verbessert.

Die Neuordnung von Bauflächen, Straßen- und Parkplatzflächen führt zu einer geringfügigen Erhöhung der Versiegelungsflächen in einer Größenordnung von 600 m<sup>2</sup>.

## **6. BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE OBJEKTE**

---

### **Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete und auf das Naturschutzgebiet**

Im B-Plan Nr. 65 wurden Festsetzungen und ergänzende vertragliche Regelungen bezüglich Maßnahmen für Natur und Landschaft getroffen, mit denen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele vermieden werden. Diese sind weiterhin auch für die 9. Planänderung anzuwenden. Im Rahmen des *Gutachtens "9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln: FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet DE-1423-491 "Schlei", FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet DE-1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe", Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 42 BNatSchG"* (BHF 2017) wird bestätigt, dass die im Ursprungsplan getroffenen Regelungen auch weiterhin für die aktuelle Situation gelten und durch das geplante Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele ausgelöst werden.

### **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, wurde am Gebietsrand ein zusätzlicher 10-20 m breiter Gehölzsaum festgesetzt.

### **Auswirkung auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten**

Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Im Rahmen des Gutachtens *"9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln: FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet DE-1423-491 "Schlei", FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet DE-1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe", Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 42 BNatSchG"* (BHF 2017) wird festgestellt, dass bei der Umsetzung der 9. Änderung 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 länd-

liche Räume, 9. Dezember 2013). Er legt detaillierte Grundsätze und Maßstäbe zur Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen vor.

## 7.1 Vermeidungsmaßnahmen

Am südwestlichen Plangebietsrand wird ein Saum aus Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Hierdurch werden optische Beeinträchtigungen der südlich angrenzenden Landschaft verringert.

Um zu vermeiden, dass der Landschaftsraum, das von der Naturnähe der umgebenden Landschaft profitierende Ferienresort sowie lichtempfindliche Tierarten von Lichtemissionen beeinträchtigt werden, soll die Außenbeleuchtung insekten- und fledermausfreundlich zu gestaltet und nach unten abstrahlend ausgerichtet 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 Bau-recht" (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 + Eingriffe + Ausgleich" M. 1 : 2.000 (siehe Anhang) sind die wesentlichen Planungsflächen und naturschutzfachlichen Eingriffe sowie Maßnahmen mit Ausgleichsfunktionen im Plangebiet dargestellt.

An dieser Stelle ist anzumerken, dass die Ermittlung von Eingriffen nicht in Bezug auf die derzeit vorhandenen Biototypen, sondern in Bezug auf die im geltenden Bebauungsplan (B-Plan Nr. 65 und 5. Änderung) getroffenen 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

gemäß BauGB 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 hinaus erwirkt werden können.

In der Tab. 1 sind die planbedingt möglichen und die bereits zulässigen Versiegelungen einschließlich ihrer Ausgleichsbedarfe dargestellt. Aus der Differenz beider Werte ergibt sich der für die 9. Planänderung anzusetzende Ausgleichsbedarf für Eingriffe in den Boden.

Tab. 1: Eingriffe in den Boden sowie Ausgleichsbedarf

<b>Eingriffe in den Boden - Versiegelung</b>						
<b>Aktuelle Nutzung</b>	<b>Planung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>GRZ<sup>1)</sup> (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Versiegelung (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ausgleichs- verhältnis 1:</b>	<b>Ausgleichs- bedarf</b>
<b>9. Änderung B-Plan Nr. 65</b>						
SO, Verkehr	<b>SO 1.1</b>	5.061	0,60	3.037	0,30	911 m <sup>2</sup>
SO	<b>SO 2.1</b>	6.362	0,60	3.817	0,30	1.145 m <sup>2</sup>
SO	<b>Grünfläche</b>	1.117	0,00	0	0,30	0 m <sup>2</sup>
SO, Verkehr	<b>Verkehr</b>	5.964	1,00	5.964	0,30	1.789 m <sup>2</sup>
Teilbereich 2 (SO)	<b>SO 2.1.1</b>	11.769	0,60	7.061	0,30	2.118
Teilbereich 3 (SO)	<b>SO 2.1</b>	1.312	0,60	787	0,30	236
<b>Zwischensumme 9. Änd. B-Plan Nr. 65</b>		<b>31.585</b>		<b>20.666</b>		<b>6.200 m<sup>2</sup></b>
<b>Abzug der aktuell zulässigen Versiegelungen aus dem B-Plan Nr. 65 + 5. Änderung</b>						
<b>SO 1.1</b>	SO, Verkehr, Grünfläche	1.698	0,60	1.019	0,30	306 m <sup>2</sup>
<b>SO 2.1</b>	SO, Verkehr	9.289	0,60	5.573	0,30	1.672 m <sup>2</sup>
<b>SO 2.7</b>	SO, Verkehr, Grünfläche	3.273	0,00	0	0,30	0 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsfläche</b>	SO, Verkehr	3.481	1,00	3.481	0,30	1.044 m <sup>2</sup>
<b>Ver-/Entsorgung</b>	SO, Verkehr, Grünfläche	763	1,00	763	0,30	229 m <sup>2</sup>
<b>Teilb. 2 (SO 2.1)</b>	SO	11.769	0,60	7.061	0,30	2.118
<b>Teilb. 3 (SO 2.1)</b>	SO	1.312	0,60	787	0,30	236
<b>Summe Abzug geltender B-Plan Nr. 65</b>		<b>31.585</b>		<b>18.685</b>		<b>5.605 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzurechnende Eingriffe durch die 9. Änderung des B-Plans Nr. 65</b>						
<i>Versiegelungen im Bereich des Planänderungsgebiets abzüglich der bereits zulässigen Versiegelungen aus dem geltenden B-Plan</i>						<b>594 m<sup>2</sup></b>

<sup>1)</sup> = einschließlich zulässiger Überschreitung und sonstigen Festsetzungen

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

Über die Festsetzungen des B-Plans Nr. 65 einschließlich seiner 5. Änderung sind bereits Versiegelungen in einer Höhe von 18.685 m<sup>2</sup> zulässig. Durch die 9. Planänderung werden Versiegelungen bis zu 20.666 m<sup>2</sup> ermöglicht. Die Neuversiegelung in einer Höhe von 1.981 m<sup>2</sup> erwirkt einen **Ausgleichsbedarf von 594 m<sup>2</sup>**.

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

Eingriffe in Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung wurden bereits im Rahmen der Eingriffsregelung zum Ursprungsbebauungsplan und seiner 5. Änderung bewertet und kompensiert. Darüberhinausgehende Eingriffe werden durch die 9. Planänderung nicht ausgelöst.

## **7.2.3 Eingriffe in das Landschaftsbild**

Die 9. Änderung des B-Plans ermöglicht eine veränderte städtebauliche Gestaltung im Eingangsbereich des Ferienresorts. Eingriffe in das Landschaftsbild, die über das bisher mögliche Maß hinausgehen, werden durch die Planänderung nicht ausgelöst.

## **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 Anpflanzung von naturnahen Gehölzen**

##### Anpflanzung eines naturnahen Gehölzes

In der 9. Planänderung wird für die Grünfläche am südwestlichen Gebietsrand eine Bepflanzung mit naturnahen Gehölzen vorgesehen. Diese soll mit standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen bepflanzt werden.



Insgesamt entsteht auf der 1.117 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche eine **Ausgleichsleistung von 1.117 m<sup>2</sup> Gehölzanzpflanzung.**

#### 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 m<sup>2</sup> 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	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

#### Sträucher 1 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gewöhnlicher Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Hecken-Liguster	<i>Ligustrum ovalifolium</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gagelstrauch	<i>Myrica gale</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Brombeere	<i>Rubus spec.</i>

Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Sand-Weide	<i>Salix repens argentea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

### 7.3.2 Maßnahmen außerhalb des B-Plangebiets

#### 7.3.2.1 Anrechnung eines Ausgleichsüberschusses aus der 7. Planänderung

Die planbedingten Eingriffe in den Boden können innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 594 m<sup>2</sup>, das auf einer externen Fläche zu erbringen ist.

Bei der 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 wurde als abschließende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ein Ausgleichsüberschuss von 2.722 m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Ausgleichsüberschuss wird in die 9. Planänderung eingestellt. Abzüglich des Ausgleichsdefizits von 594 m<sup>2</sup> verbleibt nach der 9. Planänderung abschließend ein **Ausgleichsüberschuss von 2.128 m<sup>2</sup>** für Eingriffe in den Boden.

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

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

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

Eingriffe	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichsbedarf	Ausgleich/ Ersatz
<b>Neuversiegelung</b> 1.981 m <sup>2</sup>	1:0,3	594 m <sup>2</sup>	<u>Außerhalb des Plangebiets:</u> 594 m <sup>2</sup> von 2.722 m <sup>2</sup> Ausgleichsüberschuss aus der 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 ⇒ <i>vollständig kompensiert, verbleibender Überschuss 2.128 m<sup>2</sup></i>
<b>Gehölzanpflanzungen</b> 0 m <sup>2</sup>	1:1		<u>Innerhalb des Plangebiets:</u> 1.117 m <sup>2</sup> naturnahe Gehölzanpflanzung auf einer Grünfläche. ⇒ <i>Ausgleichsüberschuss 1.117 m<sup>2</sup> Gehölzanpflanzung</i>

Mit den dargestellten Ausgleichsmaßnahmen gelten die planbedingt ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft als kompensiert. **Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von 2.128 m<sup>2</sup>** (restlicher Ausgleichsüberschuss aus der 7. Änderungen des B-Plans Nr. 65), **sowie 1.117 m<sup>2</sup> Gehölzanpflanzung**, der für andere Vorhaben zur Verfügung steht.

## 8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

---

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.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 (BHF 2017) dokumentiert, dass durch die 9. Änderung des B-Planes keine über den Ursprungsplan hinaus gehenden Beeinträchtigungen von vorhandenen Pflanzenbeständen und vorhandenen faunistischen Lebensräumen ausgelöst werden. Durch die erstmalige Festsetzung einer Gehölzanpflanzung am südwestlichen Gebietsrand werden sogar vor Ort neue Bruthabitate für Gehölzbrüter hergestellt.

Vor dem Hintergrund der weiterhin geltenden Festsetzungen und sonstigen Regelungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 65 sowie der in der 9. Planänderung geplanten Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen sind für die 9. Planänderung keine zusätzlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich.

## 9. VORSCHLÄGE FÜR TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND SONSTIGE REGELUNGEN

---

Die naturschutzrelevanten Festsetzungen und vertraglichen Vereinbarungen zum B-Plan Nr. 65 gelten auch weiterhin für die 9. Planänderung.

Zusätzlich wird die Aufnahme folgender Festsetzungen empfohlen:

1. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "**Baum- und Strauchpflanzung**" ist mit standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind je 200 m<sup>2</sup> mindestens 100 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen. Es sind die Arten und Qualitäten der Pflanzliste 1 des B-Plans Nr. 65 zu verwenden.
1. Die Außenbeleuchtung ist insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten und nach unten abstrahlend auszurichten.

## 10. ZUSAMMENFASSUNG

---

Mit der Aufstellung der 9. Änderung des B-Plans Nr. 65 ermöglicht die Stadt Kappeln eine Umplanung der Nutzungen im Südwesten des Ostseeresorts Olpenitz.

Um die Eingriffsregelung abzuarbeiten und artenschutzrechtliche Maßnahmen 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 5. 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 3,2 ha großen Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet mit Verkehrsflächen, von Gebäuden beräumten Flächen und Rasenflächen mit 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 lediglich um eine geringfügige Neuversiegelung. Zur Kompensation wird ein Ausgleichsüberschuss aus der 7. Änderung des B-Plans Nr. 65 herangezogen.

In Kapitel 8 wird geprüft, ob weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen in die 9. Planänderung aufzunehmen sind.

In Kapitel 9 "Vorschläge für textliche Festsetzungen und sonstige Regelungen" wird auf die textlichen Festsetzungen und Verbindlichkeiten des B-Plans Nr. 65 verwiesen. Zusätzlich werden weitere Festsetzungen für die Entwicklung naturnaher Grünelemente vorgeschlagen.

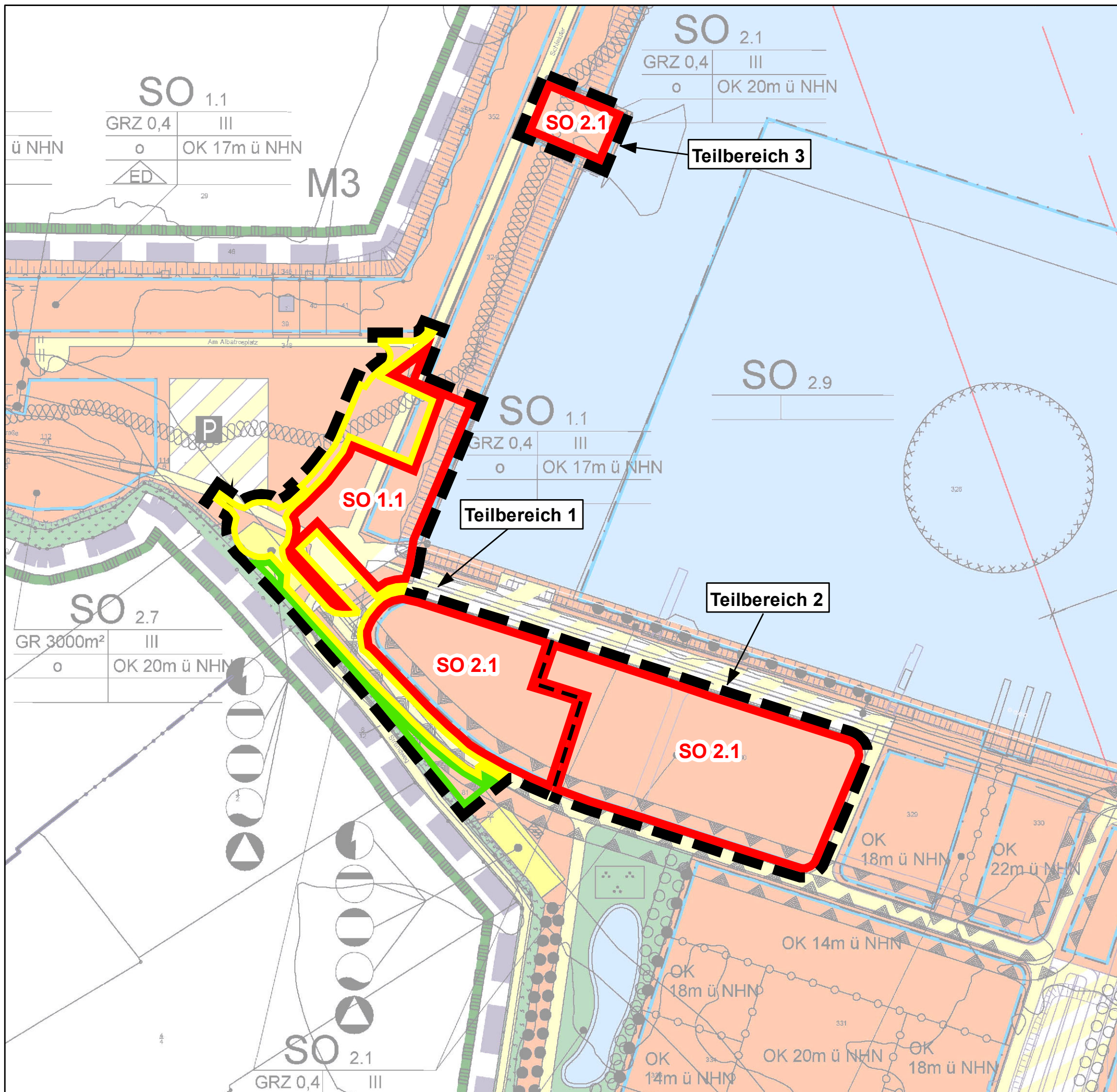
## 11. ANHANG

---


Dem Erläuterungsbericht sind im Anhang folgende Karten beigefügt:

- Karte 1: "Planänderungen + Eingriffe + Ausgleich"

M. 1 : 3.000






**BESTAND**

 Zusammenzeichnung des geltenden Bebauungsplans (B-Plan Nr. 65 und 5. Änd. B-Plan Nr. 65)

**PLANUNG**


**Geplante Nutzungen (9. Änd. B-Plan Nr. 65)**

-  Sondergebiet (SO 1.1, SO 2.1)
-  Verkehrsfläche
-  Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzung


**EINGRIFFE**

- Eingriffe in Elemente allgemeiner Bedeutung**  
Erhöhung potenzieller Bodenversiegelungen in Teilbereich 1
- Eingriffe in Elemente besonderer Bedeutung**  
Eingriffe in Elemente besonderer Bedeutung sind für die Planänderung nicht anzurechnen.

**AUSGLEICH**

-  Grünfläche mit naturnaher Gehölzpflanzung

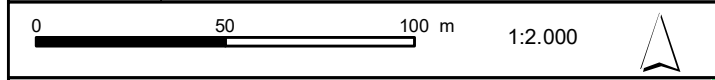
**Sonstiges**

-  Geltungsbereich der 9. Änd. des B-Plans Nr. 65

03.02.2017

**LPF zur 9. Änderung des B-Plans Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln**

**Karte 1**      **Planänderungen + Eingriffe + Ausgleich**



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