STAND: 06.11.2012

BEGRÜNDUNG

ÜBER DIE 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65

DER STADT KAPPELN

"PORT OLPENITZ"

für 3 Teilgebiete im Bereich Norddamm, südlich des Nordhakens, westlich der Nordmole

---

VERFAHRENSSTAND:

- ☐ FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- ☐ FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- ■ BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ■ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- ■ SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

BEGRÜNDUNG

**zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65
"Port Olpenitz" der Stadt Kappeln, Kreis Schleswig-Flensburg
für 3 Teilgebiete im Bereich Norddamm, südlich des Nordhakens, westlich der Nordmole**

1. Anlass und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 65 'Port Olpenitz' ist am 31.12.2009 in Kraft getreten.

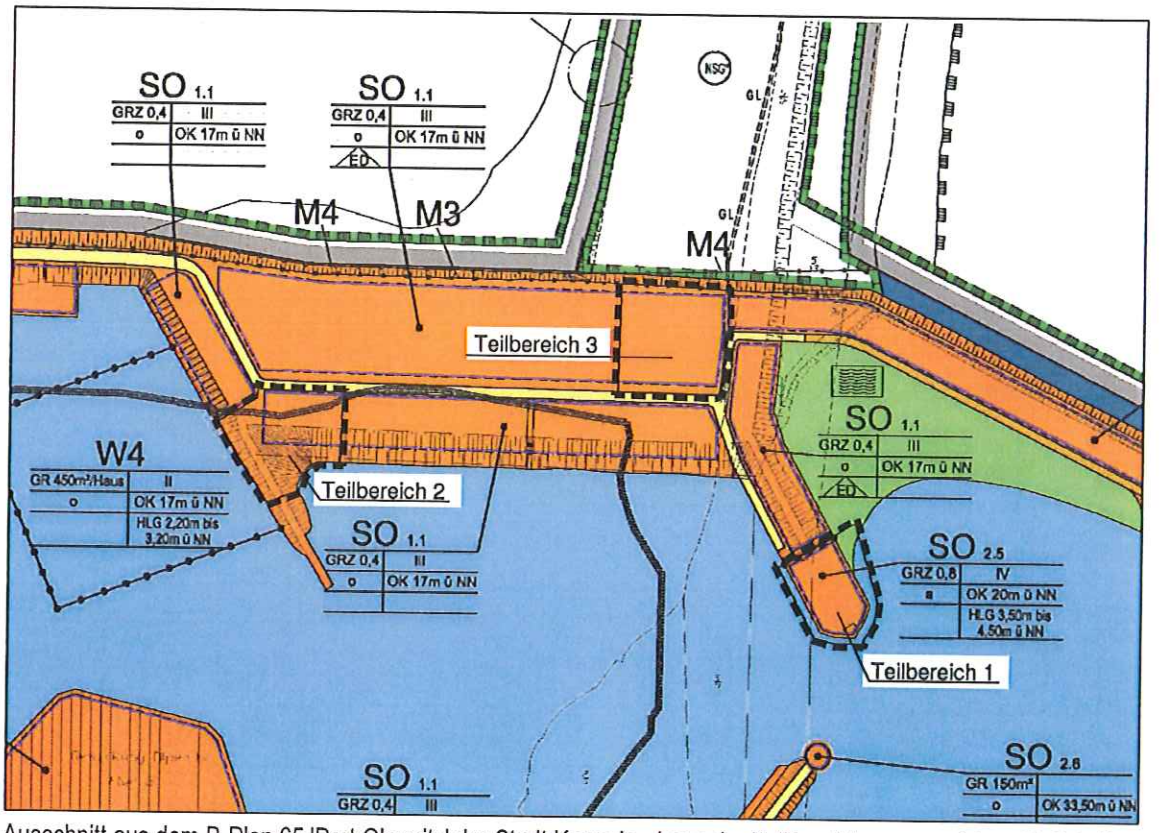
Die vereinfachte 1. Änderung betreffend die Teilgebiete 'Am Albatrosplatz' und 'Nordmole/Auf der Ostsee' ist am 16.10.2010 in Kraft getreten.

Die Begründungen in den Fassungen vom 31.12.2009 und der 1. Änderung behalten vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend nicht hiervon abgewichen wird.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Der Teilbereich 1 umfasst die Flächen des geplanten Yachtclubs (SO 2.5) südwestlich der Nordmole sowie einen kleinen Teil der östlich angrenzenden Grünfläche.

Die Teilbereiche 2 und 3 umfassen jeweils kleine Teilflächen der angrenzenden Sondergebiete für Ferienhäuser und Ferienwohnungen (SO 1.1).



Ausschnitt aus dem B-Plan 65 'Port Olpenitz' der Stadt Kappeln - Lage der Teilbereiche (ohne Maßstab)

Die Gesamtgröße der 3 Teilbereiche beträgt ca. 11.130 m².

Die überplanten Flächen sind derzeit noch nicht bebaut und liegen brach. Im Nahbereich sind bereits einige Häuser im Bau und nahezu fertig gestellt.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 möchte die Stadt Kappeln der weitergehenden Projektentwicklung von Port Olpenitz Rechnung tragen. In den Änderungsbereichen sind im Zuge der konkreten Projektplanung Nutzungsansprüche entwickelt worden, die aufgrund der derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollumfänglich realisiert werden können.
Am SO 2.5 (Yachtclub) sind Gebäude geplant, deren erdgeschossige Terrassen über die angrenzenden Böschungen hinausragen sollen. Hierzu müssen die festgesetzten Baugrenzen in diesen Bereichen um bis zu 3,50 m überschritten werden. Dies betrifft nur die Terrassen, jedoch nicht den Hauptbaukörper.
Im Nordosten des Yachtclubs ist eine Slipanlage für kleine Boote (Jollen) vorgesehen. Diese ragt auch etwas in die angrenzende Grünfläche 'Badstelle, Freibad' hinein. Die Zulässigkeit dieser Anlage wird über eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen ermöglicht.

Im Teilbereich 2 soll auch eine Slipanlage errichtet werden. Diese ist auch für größere Boote bis 8 m Länge und bis zu einem Gewicht von 3,0 Tonnen vorgesehen. Diese Slipanlage kann mit Fahrzeugen angefahren werden und muss dementsprechend eine befestigte Zufahrt erhalten. Die Zulässigkeit dieser Anlage wird über eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen ermöglicht.

Im Teilbereich 3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Stellplätzen geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um Stellplätze, die aufgrund der zugelassenen Nutzungen in den Sondergebieten benötigt werden. Die Zulässigkeit dieser Stellplätze wird über eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen ermöglicht.
Im Nordosten dieses Teilbereiches soll das Geh- und Leitungsrecht zur fußläufigen Verbindung mit dem Nordhaken um ca. 6,50 Meter nach Westen verschoben werden, um die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück 'Auf der Ostsee' 1 (Flurstück 165) zu erweitern. Hierzu werden die Baugrenzen an die neue Lage des Geh- und Leitungsrechtes angepasst.

Die vorgenannten Änderungen sind von großer Bedeutung für die weitere Projektrealisierung in diesem Bereich von Port Olpenitz. Unter der Bedingung, dass für die vorgesehenen Änderungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, stehen weitere Realisierungsabschnitte in Aussicht. Diese wiederum sind von großer Bedeutung für die gesamte Projektentwicklung. Insofern besteht ein öffentliches Interesse an dieser Planänderung.

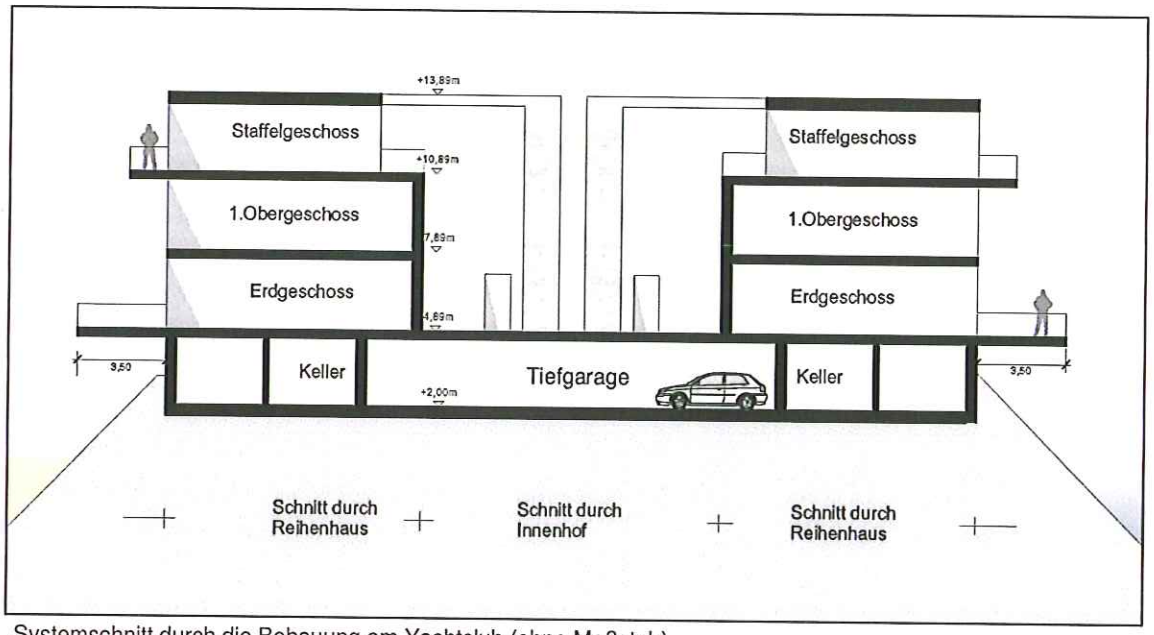
2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65, die zur Änderung anstehen

Für die Änderungsbereiche sind Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung, der Baugrenzen, der Bauweise und der zulässigen Gebäudehöhe im Bebauungsplan enthalten. Die bestehenden Festsetzungen werden nicht geändert sondern lediglich um weitere Festsetzungen ergänzt

3. Geänderte Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Aus o.g. Gründen sollen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 65 in den drei beschriebenen Teilbereichen ergänzt werden.

Im Teilbereich 1 (SO 2.5 Yachtclub) werden die bisher zulässigen Nutzungen um eine Slipanlage für Jollen ergänzt. Für die angrenzende Grünfläche wird festgesetzt, dass die Slipanlage in die Grünfläche hineinragen darf.
Weiterhin wird für diesen Teilbereich textlich festgesetzt, dass die Baugrenzen im Bereich der angrenzenden Wasserfläche und der Grünfläche mit erdgeschossigen Balkonen um bis zu 3,50 m überbaut werden dürfen.



Systemschnitt durch die Bebauung am Yachtclub (ohne Maßstab)

Im Teilbereich 2 werden die bisher zulässigen Nutzungen um eine Slipanlage für Boote bis zu einer Länge von 8,00 m ergänzt.

Im Teilbereich 3 werden die zulässigen Nutzungen um Stellplätze ergänzt. Im Nordosten dieses Teilbereiches werden das Geh- und Leitungsrecht um ca. 6,50 Meter nach Westen verschoben und die Baugrenzen entsprechend angepasst.

4. Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB

Durch die beabsichtigten Änderungen der Festsetzungen in der Planzeichnung und im Text werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 (1) BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Unter diesen o.g. Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Auf die Fassung eines formalen Aufstellungsbeschlusses wurde verzichtet.

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

5. Umweltprüfung

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Durch die Geringfügigkeit der mit den o.g. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen verbundenen Erweiterungen der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Sondergebiete sowie der Verschiebung des Geh- und Leitungsrechtes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck sowie des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein zum Bebauungsplan 65 sowie zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes gelten vollumfänglich weiter und sind zu beachten.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung Kappeln vom 07.11.2012 gebilligt.

Kappeln, den 20.11.2012

.....

(Traulsen)
Der Bürgermeister

STADT KAPPELN