

# **BEGRÜNDUNG**

## **ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21**

### **DER STADT KAPPELN**

#### **"OLPERÖR WEG"**

---

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 (§ 4A (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

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

## **B E G R Ü N D U N G**

### **zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Olperör Weg" der Stadt Kappeln, Kreis Schleswig-Flensburg**

#### 1. Anlass und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 21 wurde am 06.02.1984 von der Stadtvertretung beschlossen. Eine 1. Änderung bzgl. der Stellplätze auf den Grundstücken wurde am 13.02.2013 als Satzung beschlossen.

Die Begründungen in den Fassungen vom 06.02.1984 bzw. 13.02.2013 behalten vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend nicht hiervon abgewichen wird.

Der Ortsteil Olpenitzdorf liegt rd. 5 km östlich der Stadt Kappeln an der Landesstraße 286 und wird durch die Kreisstraße 56 erschlossen. Das Plangebiet liegt am Nordrand der bebauten Ortslage Olpenitzdorf.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 3,7 ha.

Die Grundstücke innerhalb des B-Plan-Gebietes sind überwiegend bebaut.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Der räumliche Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung umfasst Teilflächen des Flurstückes 31/3 der Flur 1, Gemarkung Olpenitzdorf und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: Durch das Flurstück 31/7 der Flur 1, Gemarkung Olpenitzdorf

im Osten: Durch das Flurstück 31/8 der Flur 1, Gemarkung Olpenitzdorf

im Süden: Durch die Flurstücke 50/3, 51 und den südlichen Teil des Flurstückes 31/3 der Flur 1, Gemarkung Olpenitzdorf

im Westen: Durch das Flurstück 46 der Flur 1, Gemarkung Olpenitzdorf

Auf dem ca. 2.915 m<sup>2</sup> großen Grundstück Olperör Weg 13 im Nordwesten des Plangebietes befindet sich derzeit ein Wohnhaus mit Nebenanlagen. Im Bebauungsplan ist im südöstlichen Bereich des Grundstückes ein zusätzliches Baufenster für ein künftiges Wohnhaus festgesetzt. Im Zuge der Nachverdichtung soll nun auch im nordwestlichen Bereich des Grundstückes über ein weiteres Baufenster eine Möglichkeit zur Errichtung eines Wohnhauses geschaffen werden. Durch die Lage des neuen Baufensters wird eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des baulichen Bestandes ermöglicht.

Die vorgeschriebene Dachneigung wird angepasst, um auch modernere Dachformen zu ermöglichen.

Die Erschließung des Grundstückes ist durch das im Bebauungsplan verankerte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

## 2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21, die zur Änderung anstehen

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur eingeschossige Einzelhäuser mit Sattel- bzw. Walmdach (Dachneigung zwischen 42° und 48°) zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,2.

## 3. Geänderte Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Aus o.g. Gründen soll der B-Plan 21 dahingehend geändert werden, dass ein weiteres Baufelder mit einer Größe von ca. 12 x 29 m im Nordwesten des Grundstückes festgesetzt wird. Die zulässige Dachneigung wird von bisher 42°-48° auf nun 20°-48° geändert, um auch modernere Dachgestaltungen zu ermöglichen. Da das Baufeld im Randbereich des Plangebietes angesiedelt ist, stellt eine geringere Dachneigung eine sinnvolle Ergänzung der städtebaulichen Gestaltungsmöglichkeiten dar.

Die sonstigen bestehenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

## 4. Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13a BauGB

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat am 28.08.2013 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 beschlossen. Die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für diese Änderung des Bebauungsplanes vor.

## 5. Umweltprüfung

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen in Bezug auf das zusätzliche Baufeld und die geänderte Dachneigung kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

## 6. Hinweise

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl I S. 962) weder durch die Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung Kappeln am ..... gebilligt.

Kappeln, den

.....

(Traulsen)  
Bürgermeister