

BEGRÜNDUNG

ÜBER DIE 12. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65

DER STADT KAPPELN

"PORT OLPENITZ"

betreffend das Ferienhausgebiet am Südring im südlichen Bereich
vom OstseeResort Olpenitz

ENTWURF

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

BEGRÜNDUNG

zur 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln, Kreis Schleswig-Flensburg betreffend das Ferienhausgebiet am Südring im südlichen Bereich vom OstseeResort Olpenitz

1. Anlass und Auswirkung der Planung

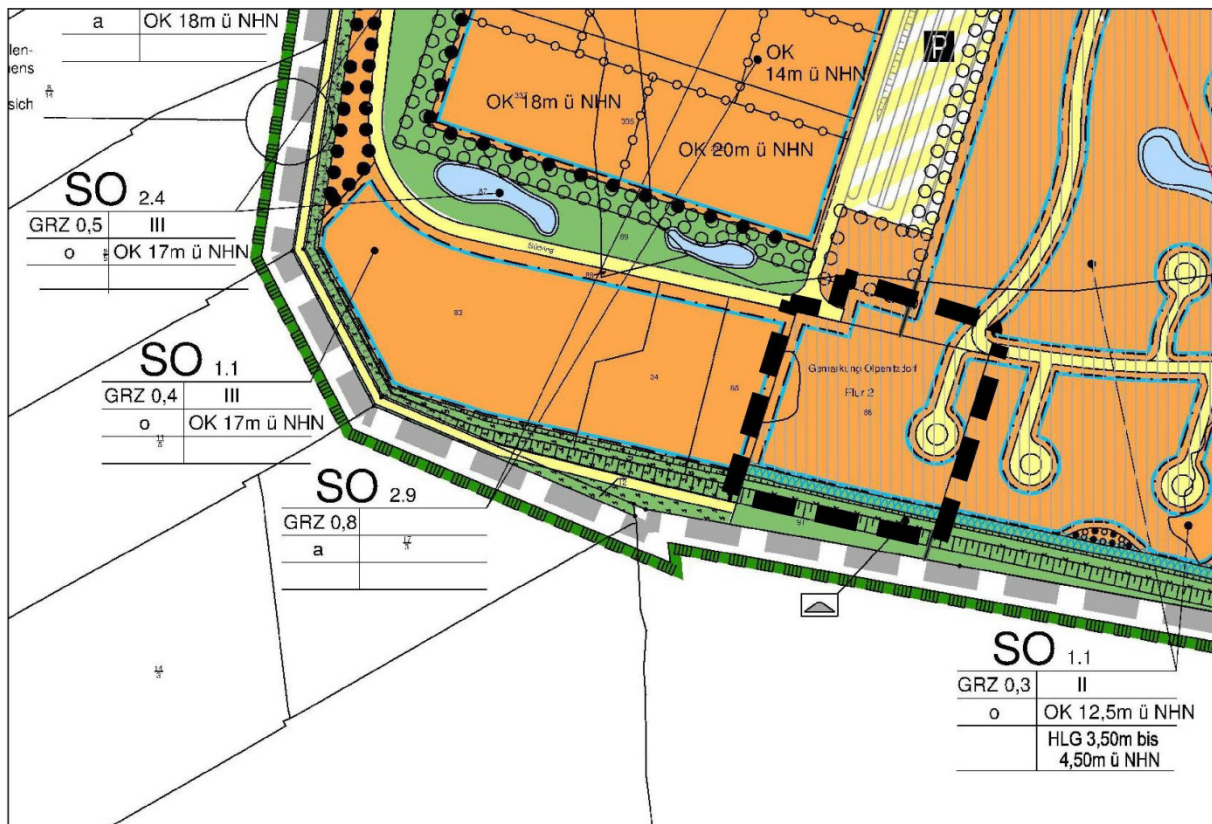
Der Bebauungsplan Nr. 65 'Port Olpenitz' ist am 31.12.2009 in Kraft getreten.

Zwischenzeitlich wurden 11 Änderungen ins Verfahren gesetzt, von denen bisher 9 wirksam geworden sind.

Die Begründungen in den Fassungen vom 31.12.2009 sowie der 1. bis 7. und 10. bis 11. Änderung behalten vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend nicht hiervon abgewichen wird.

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Das Plangebiet befindet sich im Süden des OstseeResorts Olpenitz am südöstlichen Ende der Straße Südring. Es hat eine Größe von ca. 9.000 m².



Ausschnitt aus dem B-Plan 65 'Port Olpenitz' der Stadt Kappeln
Lage des Plangebietes der 12. Änderung

(ohne Maßstab)

Der Planbereich umfasst das Flurstück 86 sowie Teilflächen der Flurstücke 90 und 373 der Flur 2, Gemarkung Olpenitzdorf. Die Flächen des Plangebietes liegen in Erwartung der vorgesehenen Bebauung derzeit brach. Im Süden verläuft der Regionaldeich.

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 wurde für das Plangebiet ein Bauung mit Ferienhäusern vorbereitet. Die Flächen waren Bestandteil des großen (östlich anschließenden) Ferienparkes, der von der Helma Ferienimmobilien GmbH entwickelt wird. Der westlich angrenzende Bereich am Südring (Bestandteil der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65) wurde bereits von der Firma Skanlux mit Ferienhäusern bebaut.

Im Zuge der weiteren Entwicklung soll nun auch das Plangebiet der 12. Änderung des Bebauungsplanes von der Firma Skanlux mit Ferienhäusern bebaut werden. Hierzu ist auch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes anzupassen. Es ist daher lediglich die Verschiebung der Verkehrsflächen und eine Anpassung der Baugrenzen an das neue Bauungskonzept vorgesehen.

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

Der Änderungsbereich ist derzeit überwiegend als Sondergebiet SO 1.1 'Ferienhausgebiet' festgesetzt. Im Süden ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Deich' vorhanden. Zudem ist eine kleine Erschließungsstraße mit Wendehammer festgesetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert und allen textlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter. Es werden lediglich Anpassungen in der Planzeichnung vorgenommen.

3. Geänderte Festsetzungen der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Aus o.g. Gründen soll die Planzeichnung des Bebauungsplanes 65 angepasst werden.

In der Planzeichnung wird die Verkehrsfläche der Straße 'Südring' um ca. 50 m nach Osten verlängert. Weiterhin wird die Erschließungsstraße, die bisher vom Matrosen-Ring aus in das Plangebiet führt, aus der Planzeichnung gestrichen. Hiermit soll erreicht werden, dass die Ferienhäuser auf dem Flurstück 86 alle von Südring aus erschlossen sind. Eine befahrbare Verbindung zwischen den Straßen 'Südring' und Matrosen-Ring' ist nicht vorgesehen. In der Bilanzierung werden insgesamt ca. 200 m² bisheriger Verkehrsfläche in Bauflächen für Ferienhäuser umgewandelt.

Zudem werden die Baugrenzen an die neuen Festsetzungen der Verkehrsflächen angepasst.

Im Text (Teil B) erfolgen keine Änderungen.

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.

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. Anpassung der Planzeichnung verbundenen Änderung des Baukonzeptes für die Ferienhäuser 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 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Lübeck sowie des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein zum Bebauungsplan 65 sowie zur 1. bis 7. und 10. bis 11. Änderung dieses Bebauungsplanes gelten vollumfänglich weiter und sind zu beachten.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung Kappeln vom gebilligt.

Kappeln, den

.....

(Traulsen)

Der Bürgermeister