

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 13. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65**

### **DER STADT KAPPELN**

#### **"PORT OLPENITZ"**

**betreffend die Adventure-Golf-Anlage an der Kapitänsstraße im  
südöstlichen Bereich vom OstseeResort Olpenitz**

---

**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 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln, Kreis Schleswig-Flensburg betreffend die Adventure-Golf-Anlage an der Kapitänstraße im südöstlichen Bereich vom OstseeResort Olpenitz

#### 1. Anlass und Auswirkung der Planung

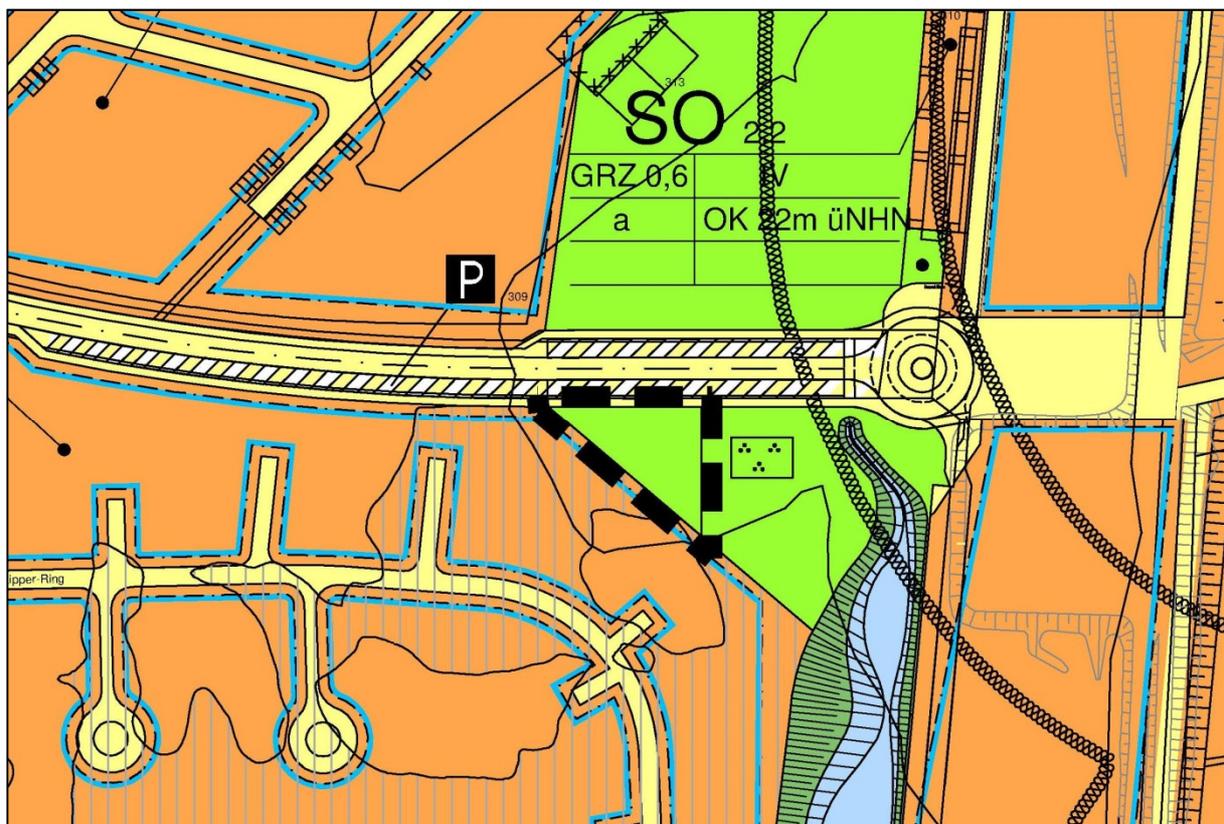
Der Bebauungsplan Nr. 65 'Port Olpenitz' ist am 31.12.2009 in Kraft getreten.

Zwischenzeitlich wurden 12 Änderungen ins Verfahren gesetzt, von denen bisher 10 wirksam geworden sind.

Die Begründungen in den Fassungen vom 31.12.2009 sowie der 1. bis 7. und 10. bis 12. Änderung behalten vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend nicht hiervon abgewichen wird.

Die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Das Plangebiet befindet sich im Osten des OstseeResorts Olpenitz im östlichen Bereich der Kapitänstraße und hat eine Größe von ca. 850 m<sup>2</sup>.



Ausschnitt aus dem B-Plan 65 'Port Olpenitz' der Stadt Kappeln  
Lage des Plangebietes der 13. Änderung

(ohne Maßstab)

Der Planbereich umfasst Teilflächen des Flurstückes 450 der Flur 2, Gemarkung Olpenitzdorf. Die Flächen des Plangebietes sind Bestandteil der vorhandenen Adventure-Golf-Anlage und werden in Erwartung der vorgesehenen Bebauung derzeit gärtnerisch gepflegt.

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 wurde für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage/Freizeit' festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen ist die Zulässigkeit bestimmter baulicher Anlagen (z.B. Pavillions, Minigolfbahnen, Boulebahnen, Kletterparks oder Bolzplätze) geregelt. Auf dieser Grundlage ist innerhalb der Grünfläche eine Adventure-Golf-Anlage mit einem sehr kleinen Kiosk errichtet worden. Im Zuge der weiteren Entwicklung soll nun im westlichen Bereich der Grünfläche ein Servicegebäude für die Adventure-Golf-Anlage errichtet werden. Dies ist auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen jedoch nicht möglich. Daher soll das Plangebiet der 13. Änderung des Bebauungsplanes nun als sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung 'Adventuregolf' festgesetzt werden. In dem Servicegebäude sollen neben den Einrichtungen zur Betreuung und Unterhaltung der Adventure-Golfanlage auch sanitäre Anlagen und eine Gastronomie untergebracht werden. Im Außenbereich sind ergänzend Terrassenflächen für Außensitzplätze und ein kleiner Spielplatz vorgesehen.

Im Dachgeschoss soll eine kleine Wohnung für einen Betriebsleiter eingerichtet werden können, die während der Saisonöffnungszeiten genutzt werden darf.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes möchte die Stadt Kappeln das touristische Freizeitangebot im OstseeResort Olpenitz sinnvoll und angemessen ergänzen.

## 2. Durchführung des Änderungsverfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat am 30.10.2019 die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 beschlossen. Die 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.

- Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen aus der Sicht der Stadt Kappeln für diese Änderung des Bebauungsplanes vor.

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

Der Änderungsbereich ist derzeit als Grünfläche 'Parkanlage/Freizeit' festgesetzt. Zur Errichtung des geplanten Gebäudes ist jedoch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO erforderlich. Zudem werden im Rahmen der textlichen Festsetzungen weitere Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung gemacht.

### 4. Geänderte Festsetzungen der 13. Änderung des Bebauungsplanes

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

Das Plangebiet wird vollständig als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Adventuregolf' festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb der angrenzenden Adventure-Golf-Anlage. Diese Festsetzung erfolgt auf der Grundlage der angestrebten Nutzung.

Zulässig sind Serviceeinrichtungen im Zusammenhang mit der angrenzenden Adventure-Golf-Anlage, Gastronomie einschl. Außensitzplätzen und ein Spielplatz. Im Dachgeschoss ist auch eine Wohnung für den Betriebsleiter zur Nutzung während der Saisonöffnungszeiten der Adventure-Golf-Anlage zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll ein angemessener Betrieb der Golf-Anlage ermöglicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planungsgebiet durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,30 sowie maximal einem Vollgeschossen orientiert sich in angemessener Weise an der städtebaulich gewollten aufgelockerten, Bebauung und den Anforderungen des Vorhabenträgers. Da innerhalb der Sondergebietsfläche auch umfangreiche Terrassenflächen sowie Zuwegungen und vereinzelte Nebenanlagen zu erwarten sind, wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Zufahrten, Terrassenflächen für die Außensitzplätze der Gastronomie und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 0,6 überschritten werden darf.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 12,5 m über NHN (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 8,5 m) festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass das Gebäude nicht höher wird als die angrenzenden Ferienhäuser und gleichzeitig wird eine Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt, die sich in Lage und Größe an den Anforderungen des Vorhabenträgers zum Betrieb der Adventure-Golf-An-

lage orientiert. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung, dass die Terrassenflächen für die Außen-sitzplätze der Gastronomie auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Hiermit soll die Nutzung der Terrassenflächen sichergestellt werden, auch wenn diese Nutzung ggf. der Hauptnutzung zugeordnet werden sollte und daher nur innerhalb der Baugrenzen zulässig wäre.

## 5. Umweltprüfung

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes 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 Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführende 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 eine Umweltprüfung nicht erforderlich. 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.

Durch die Kleinflächigkeit und die Geringfügigkeit der mit den o.g. Änderungen verbundenen Auswirkungen 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 12. Änderung dieses Bebauungsplanes gelten vollumfänglich weiter und sind zu beachten.

Teile des Plangeltungsbereiches befinden sich in einem Hochwasserrisikogebiet gem. § 59 Abs. 1 LWG entlang der Schlei. Hierzu zählen auch die Bereiche, in denen bauliche Anlagen vorgesehen sind. Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen ist eine Bebauung an anderer Stelle innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht möglich.

Zur Begrenzung der Hochwasserrisiken soll die Möglichkeit der Errichtung baulicher Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten nur dann eröffnet werden, wenn dort ein ausreichender Schutz vor Hochwasser vorhanden ist.

Dieser Schutz kann gewährleistet werden, entweder durch einen Landesschutzdeich oder eine Schutzanlage, die einen einem Landesschutzdeich vergleichbaren Schutzstandard aufweist oder bei Baumaßnahmen, bei denen mit der Herstellung der baulichen Anlage die erforderlichen Schutzvorkehrungen geschaffen werden (siehe § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

Ein Landesschutzdeich oder Schutzanlagen mit einem dem Landesschutzdeich vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard existieren hier nicht.

Hochwasserschutzmaßnahmen einzelner baulicher Anlagen können durch die Bauausführung (z.B. hoch gelegene Gebäude) oder hochwasserangepasste Nutzung im unteren Gebäudebereich (z.B. Garage statt Wohnraum) geschaffen werden.

In der Bauleitplanung ist ein ausreichender Hochwasserschutz verbindlich festzulegen.

Es sind bei Gebäuden, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes befinden:

- a) Räume mit Wohnnutzung erst ab einer Höhe von  $NHN + 3,00$  m Oberkante Fertigfußboden zulässig,
- b) Räume mit gewerblicher Nutzung erst ab einer Höhe von  $NHN + 2,50$  m Oberkante Fertigfußboden zulässig,
- c) Sonstige Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter a) oder b) fallen, erst ab einer Höhe von  $NHN + 3,00$  m Oberkante Fertigfußboden zulässig,
- d) die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen erst ab einer Höhe von  $NHN + 3,00$  m Oberkante Fertigfußboden zulässig,
- e) für Verkehrs- und Fluchtwege eine Mindesthöhe von  $NHN + 2,50$  m aufzuweisen.

Ausnahmen von den Festlegungen a) bis d) können zugelassen werden, soweit durch andere bauliche Maßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz bis zu den festgesetzten Mindesthöhen gewährleistet wird. Als andere bauliche Maßnahmen gelten z.B. Türschotten, besondere Fensterdichtungen, Sicherung von Lüftungseinrichtungen und Lichtschächten, Sicherungsmaßnahmen der Haustechnik und Hausanschlüsse sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, Rückstaeinrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei Bauwerken und Lagerbehältern.

Eine Ausnahme von der Festsetzung e) kann zugelassen werden, soweit durch organisatorische Maßnahmen die rechtzeitige Evakuierung des Risikogebietes gesichert ist.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird empfohlen, erforderliche Gründungen erosionsicher gegen Unterspülung zu errichten. Die Nutzung eines Kellers, soweit unterhalb von  $NHN + 3,00$  m liegend, sollte minimiert oder ganz vermieden werden.

Die Grenze des Hochwasserrisikogebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

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

Kappeln, den

.....

(Traulsen)  
Der Bürgermeister