

# Satzung der Stadt Kappeln über den Bebauungsplan Nr.67 für das Gebiet "Lotseninsel"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 31.08.2011 folgende Satzung der Stadt Kappeln über den Bebauungsplan Nr. 67 für das Gebiet "Lotseninsel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:  
 Planzeichnung (Teil A)



## Planzeichenerklärung

- I. Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 11 BauNVO)
- SO Sonstiges Sondergebiet:
  - SO<sub>BNE</sub> -Bildungszentrum für nachhaltige Entwicklung-
  - SO<sub>Tour</sub> -Touristische Infrastruktur-
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GR 250 m<sup>2</sup> Grundfläche, z.B. 250 m<sup>2</sup> (§ 16 BauNVO)
  - I Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 BauNVO)
  - III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- WSA Fläche für Gemeinbedarf: -Wasser- und Schiffsamt-
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche
  - naturbelassene Zeltwiese-
  - Spiel und Erholung-
  - öffentliche Grünfläche -Badestrand-
10. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserfläche
  - GS -Gemeinschaftsleganlage-
  - FA -Fähranleger-
15. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67 "Lotseninsel"
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

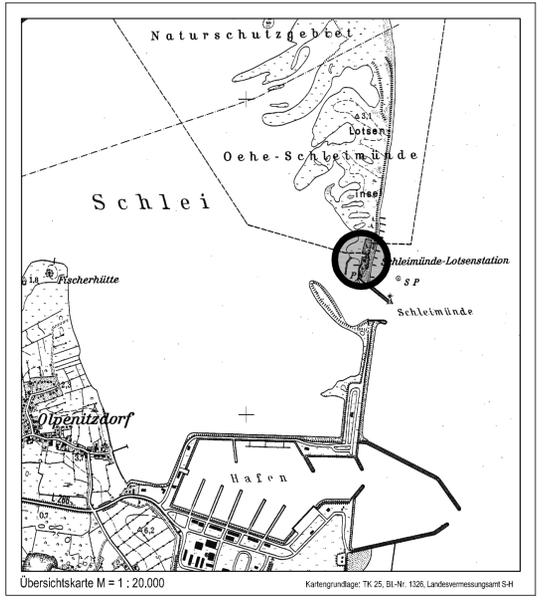
- Verfahrensvermerke
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 05.05.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11.05.2010 im Internet unter [www.kappeln.de/Politik&Verwaltung/Offentl.Bekanntmachungen](http://www.kappeln.de/Politik&Verwaltung/Offentl.Bekanntmachungen). Auf die Bereitstellung im Internet ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel im Rathaus Kappeln hingewiesen worden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 01.07.2010 durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 LV.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.05.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Bau- und Planungsausschuss hat den Vorentwurf am 17.01.2011 gebilligt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.01.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Bau- und Planungsausschuss hat am 20.06.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 und die Begründung haben in der Zeit vom 04.07. bis zum 04.08.2011 während folgender Zeiten: Mo.-Fr. von 08.00 bis 12.30 Uhr, sowie Do. von 14.00 bis 17.30 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.03.2011 im Internet unter [www.kappeln.de/Politik&Verwaltung/Offentl.Bekanntmachungen](http://www.kappeln.de/Politik&Verwaltung/Offentl.Bekanntmachungen) bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel im Rathaus Kappeln hingewiesen worden.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.06.2011 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Stadt Kappeln, den .....
- Trausen  
-Bürgermeister-
9. Der tatsachenmäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Schleswig, den .....
- Ö.b.V.I.
10. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.06. und 31.08.2011 geprüft.
11. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 67 am 31.08.2011 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
12. Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und dem Text Teil (B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.
- Stadt Kappeln, den .....
- Trausen  
-Bürgermeister-
13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ..... ortsüblich im Internet unter [www.kappeln.de/Politik&Verwaltung/Offentl.Bekanntmachungen](http://www.kappeln.de/Politik&Verwaltung/Offentl.Bekanntmachungen) und durch Hinweis an der Bekanntmachungstafel im Rathaus Kappeln bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen.
- Der Bebauungsplan ist mithin am ..... in Kraft getreten.
- Kappeln, den .....
- Trausen  
-Bürgermeister-

## Text (Teil B)

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet "Bildungszentrum für nachhaltige Entwicklung"
- (1) Das sonstige Sondergebiet "Bildungszentrum für nachhaltige Entwicklung" dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der Umweltbildung und Umweltinformation dienen.
- (2) Zulässig sind:
- Räume für das Informationszentrum,
  - Einrichtungen für Seminare wie Schlafräume, Seminarräume, Ostseelabor und Veranstaltungssaal,
  - zwei Wohnungen für Betreuer des angrenzenden Naturschutzgebietes,
  - Räume für die Verwaltung
  - Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung der Insel.
- (3) Die Nutzung "Sozialräume für Mitarbeiter der Wasser- und Schiffsverkehrsverwaltung ist solange zulässig bis die dementsprechenden Räumlichkeiten innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "WSA" hergerichtet sind.
- (4) Für Räume mit Wohnnutzung ist die Oberkante der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe von mindestens 3,50 m üNN einzuhalten.
- 1.2 Sonstiges Sondergebiet "Touristische Infrastruktur"
- (1) Das sonstige Sondergebiet "Touristische Infrastruktur" dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung der Besucher der Lotseninsel dienen.
- (2) Zulässig sind:
- Einrichtungen für den Hafenmeister der Insel,
  - sanitäre Einrichtungen für die Gemeinschaftssteganlage, Zeltwiese und Tagesgäste,
  - eine Schank- und Speisewirtschaft,
  - ein Kioskbetrieb
  - weitere Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung der Insel.
- (3) Die Nutzung von Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb der Wasser- und Schiffsverkehrsverwaltung ist solange zulässig bis die dementsprechende Herrichtung der baulichen Anlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "WSA" hergerichtet sind.
- (4) Für Räume mit Wohnnutzung ist die Oberkante der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe von mindestens 3,50 m üNN einzuhalten.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- In den sonstigen Sondergebieten "Bildungszentrum für nachhaltige Entwicklung" und "Touristische Infrastruktur" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100% überschritten werden.
- 3. Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Die Fläche für den Gemeinbedarf "WSA" dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb der Aufgaben der Wasser- und Schiffsverkehrsverwaltung des Bundes und anderer Zwecke im öffentlichen Interesse. Die notwendigen Sozialräume für Bedienstete der Wasser- und Schiffsverkehrsverwaltung sind als untergeordnete Nebenanlage zulässig. Weiterhin sind Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung der Insel zulässig.
- 4. Bauliche Nutzung in Wasser- und Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16 BauNVO)
- 4.1 Private Grünfläche: "naturbelassene Zeltwiese"
- Die private Grünfläche "naturbelassene Zeltwiese" dient der Unterbringung von Standplätzen für Zelte. Zulässig sind Standplätze für maximal 10 Zelte von (Wasser-) Wanderern und ein Grillplatz.
- 4.2 Private Grünfläche: "Spiel und Erholung"
- In der festgesetzten Grünfläche "Spiel und Erholung" sind folgende Nutzungen zulässig: Spielplatz, Grillplatz, ein Saunagebäude mit einer Grundfläche von maximal 20 m<sup>2</sup> und temporäre Sonderveranstaltungen. Für die Dauer der Sonderveranstaltungen ist das Aufstellen von Zelten oder Hütten zulässig.
- 4.3 Wasserflächen
- 4.3.1 Die Wasserfläche "Gemeinschaftsleganlage" dient der Unterbringung einer Gemeinschaftsleganlage. Zulässig sind Steganlagen mit maximal 19 Bootslegplätzen.

- 4.3.2 Der in der Wasserfläche "Fähranleger" vorhandene Fähranleger sichert die öffentliche Erschließung der Lotseninsel an die Bundeswasserstraße Ostsee (Schlei). Zulässig ist das Anlegen von Fahrgast-, Transport- und Rettungsschiffen.
- 4.3.3 Zudem ist die Nutzung der festgesetzten Wasserflächen mit ihren Anlagen durch die Wasser- und Schiffsverkehrsverwaltung zur Erfüllung ihrer hoheitlichen Aufgaben zulässig.
- 5. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 1a BauGB)
- Erhaltung einer naturnahen privaten Grünfläche "Zeltwiese"
- Die vorhandene Salzgrünlandvegetation ist durch eine extensive Pflege zu fördern. Hierfür ist ein Pflegeschnitt ab September jeden Jahres zulässig.
  - In der Fläche ist der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln unzulässig.
  - Die Anpflanzung oder Aussaat standortfremder Gehölze ist nicht zulässig.
  - Ein Rückschnitt und ggf. Rodung von standortfremden Gehölzen (insbesondere Kartoffelrose / Rosa rugosa) ist in dem jeweils geltenden Zeitraum des Gehölzschnitts zulässig.
- Erhaltung einer naturnahen privaten Grünfläche "Spiel und Erholung"
- Die vorhandene Salzgrünlandvegetation ist durch eine extensive Pflege zu fördern. Hierfür ist ein Pflegeschnitt ab September jeden Jahres zulässig.
  - Bei vorhandener Dünenvegetation (u.a. Strandhafer, Strandbeifuß, Mauerpfeffer, Krähenbeere, Kriechweide) ist eine Schnittnutzung nicht zulässig.
  - In der Fläche ist der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln unzulässig.
  - Die Anpflanzung oder Aussaat standortfremder Gehölze ist nicht zulässig.
  - Ein Rückschnitt und ggf. Rodung von standortfremden Gehölzen (insbesondere Kartoffelrose / Rosa rugosa) ist in dem jeweils geltenden Zeitraum des Gehölzschnitts zulässig.
- 6. Örtliche Bauvorschriften** (§ 84 LBO)
- 6.1 Dacheindeckung: Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachhaut sind unter Einhaltung der Dachneigung zulässig.
- 6.2 Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen bedarf aufgrund des Umgebungsschutzbereiches des Kulturdenkmals "Leuchtturm Schleimünde" der denkmalrechtlichen Genehmigung.
- Hinweise:**
- Naturschutz  
Das Plangebiet liegt vollständig im Gewässerschutzstreifen gem. § 35 LNatSchG.
- Hochwasserschutz  
Der gesamte Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich unter NN +3,50m und es besteht bei extremen Ostseehochwasser Überflutungsfahrgefahr. Darüber hinaus ist je nach Exposition und entsprechender Windrichtung und Windstärke mit Wellenschlag zu rechnen, durch den Bauwerke beschädigt werden können. Bis zu einer Ebene von 3,50 m üNN sind Gebäude oder sonstige Einrichtungen durch bauliche Vorkehrungen oder sonstige Sicherungsmaßnahmen entsprechend zu schützen. Bei der Lagerung von flüssigen Brennstoffen sind besondere Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.
- Leitungsrecht  
Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Leitungen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Der Verlauf weiterer Leitungen ist aus einem der Begründung anliegenden Plan ersichtlich.

- II. Darstellungen ohne Normcharakter
- 27 Flurstücksnummer, z.B. 37
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - vorhandene Gebäude
  - ... Geländeöhe, z.B. 2,20 m üNN
  - Verlauf der Stromkabel (unterirdisch)
  - Verlauf der Abwasserleitungen
  - Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 36 und 37
- III. Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 6a BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die als potentielle Überschwemmungsgebiete gelten (unterhalb 3,5m NN)
- Ergänzende Angaben / Nutzungsregelungen (außerhalb des Geltungsbereiches)
- LSG Landschaftsschutzgebiet (§ 15 LNatSchG)
  - NSG Naturschutzgebiet (§ 13 LNatSchG)
  - Natura 2000: Vogelschutzgebiete, FFH Gebiete (§ 22 LNatSchG)



## Satzung der Stadt Kappeln über den Bebauungsplan Nr. 67 für das Gebiet "Lotseninsel"

Planzeichnung / Text

Bearbeitet im Auftrage der Stadt Kappeln: <b>PLANUNGSGRUPPE PLEW</b>	Bearbeitungsstand: <b>AUSFERTIGUNG</b>
STUHRALLEE 31 FÖN 0461 / 2 54 81 FAX 0461 / 2 63 48 24937 FLENSBURG INFO@PLANUNGSGRUPPE-PLEW.DE	September 2011