



Kappeln

STADT KAPPELN
Wochenendhausgebiet
„Vorm Deich / Hinterm Deich“
1. Änderung BP 35

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
fon 04821.682.80 | fax .81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Alter Markt 12 | 18055 Rostock
fon 0381.375678.0 | fax .20
info@ac-rostock.de
www.ac-rostock.de

Dipl.-Ing. Martin Stepany
Dipl.-Ing. Torsten Schibisch

Plangebiet, Rahmenbedingungen



- ⇒ Gebietsgröße: ca. 8,5 ha
- ⇒ ca. 150 Grundstücke, fast vollständig bebaut
- ⇒ Wochenendhäuser, Dauerwohnen, Yachthafen, Wald, Grün- / Freiflächen

Stadt Kappeln - Wochenendhausgebiet „Vorm Deich / Hinterm Deich“

Plangebiet



Stadt Kappeln - Wochenendhausgebiet „Vorm Deich / Hinterm Deich“

Plangebiet

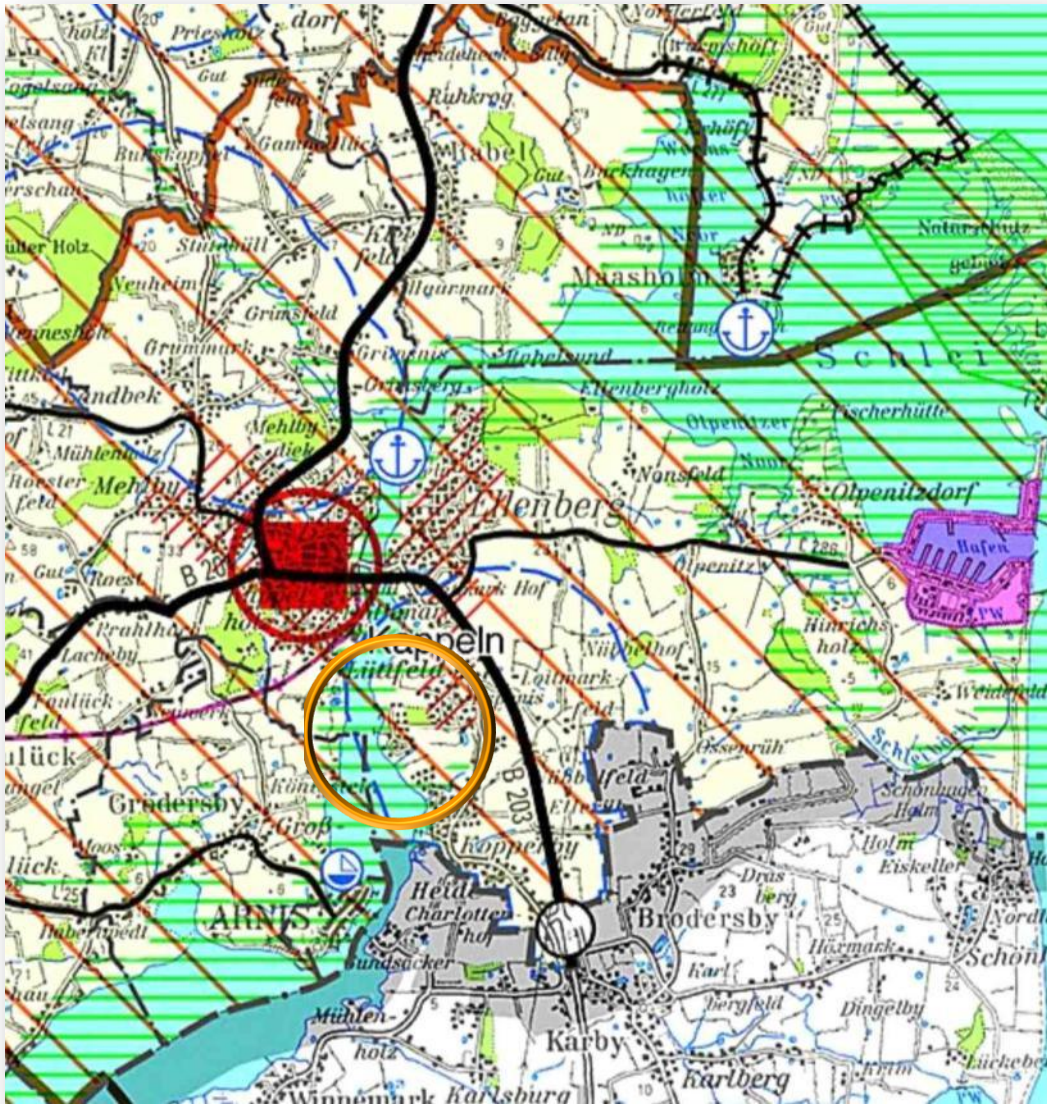
AC PLANERGRUPPE



Stadt Kappeln - Wochenendhausgebiet „Vorm Deich / Hinterm Deich“

Geltendes Planrecht

AC PLANERGRUPPE



Regionalplan

Bedeutung für Tourismus
(Region)

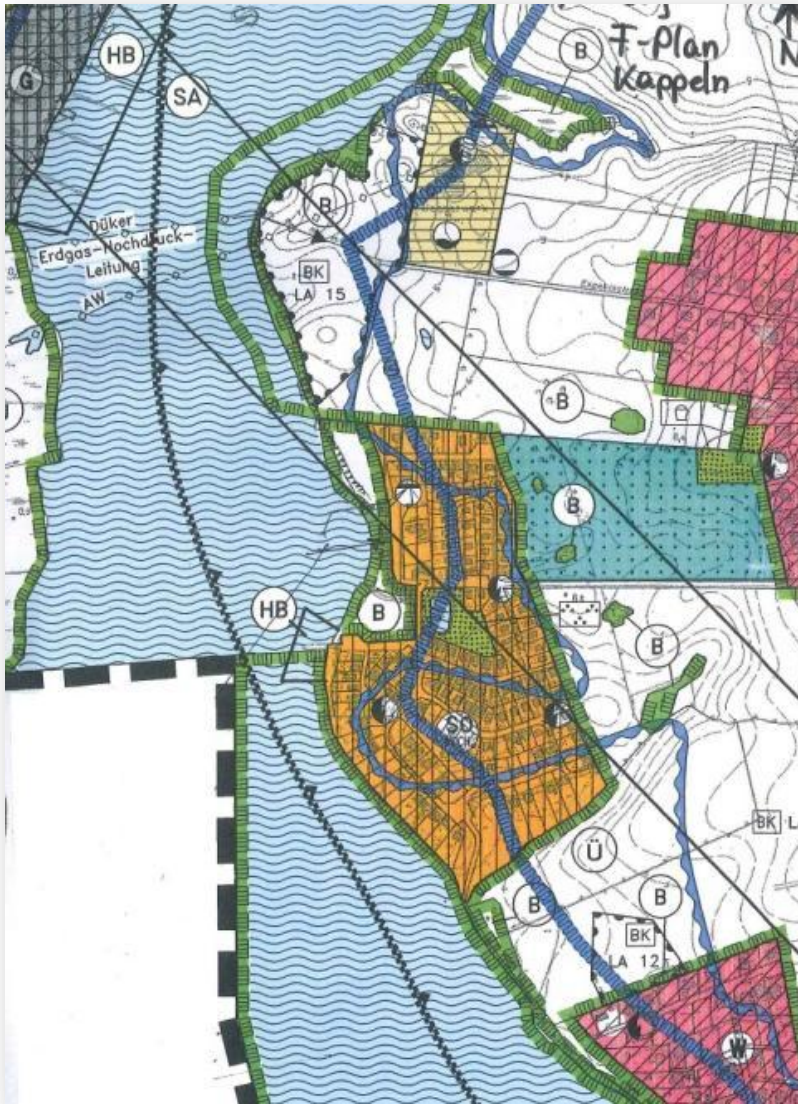
Bedeutung für Natur und
Landschaft (**Schlei**)

Außerhalb eines baulich
zusammenhängenden
Siedlungsgebiets (**Lüttfeld**)

Stadt Kappeln - Wochenendhausgebiet „Vorm Deich / Hinterm Deich“

Geltendes Planrecht

AC PLANERGRUPPE



Darstellungen Flächennutzungsplan

Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“
(Einzelhausbebauung)

Grünfläche

Wasserfläche

Hafenbecken

Überschwemmungsgebiet

Gewässerschutzstreifen

Biotope

Landschaftsschutzgebiet

Stadt Kappeln - Wochenendhausgebiet „Vorm Deich / Hinterm Deich“

Naturschutzrechtliche Vorgaben



Darstellungen Landschaftsplan

Reihen- und Einzelhausgebiet

Rundum Landschaftsschutzgebiet

Gesetzlich geschützte Biotope
(Röhricht, Salzwiese, Kleingewässer)

Eignungsflächen für den Biotopverbund
entlang der Schlei und südliche
Niederung

Weitere Vorgaben

FFH-Gebiet (Schlei)

Europäisches Vogelschutzgebiet
(Schlei)

Bebauungsplan 35

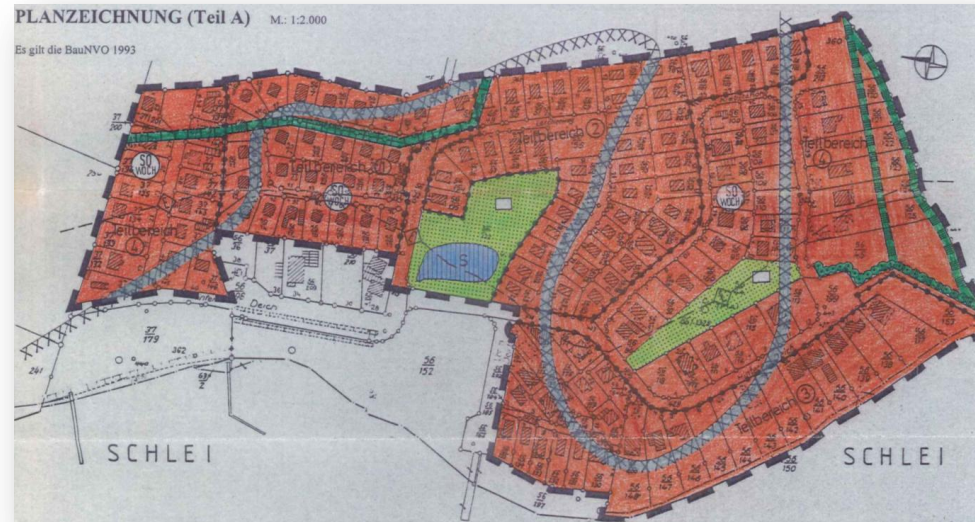
Satzungsbeschluss 1998

„Einfacher B-Plan“

„Einfügungsgebot“

Festsetzungen

- ⇒ Sondergebiet
„Wochenendhausgebiet“
- ⇒ Max. zulässige Grundfläche: 60 m² für Wochenendhäuser / 50 m² für Nebenanlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen)
- ⇒ Max. zulässig ist 1 Vollgeschoss
- ⇒ Gestalterische Vorschriften (versch. Dachformen in 4 Teilbereichen)
- ⇒ Naturschutz: Waldschutzstreifen, Biotop, Überschwemmungsgebiet, Grünflächen



06.02.2008: Aufstellungsbeschluss für 1. Änderung des BP 35

Ziele

- ⇒ Teilweise Ermöglichung von dauerhaftem Wohnen im bestehenden Wochenendhausgebiet
- ⇒ Erhöhung der zulässigen Grundflächen der Wochenendhäuser

Themen

- ⇒ Überprüfung der tatsächlichen Nutzungen bzw. Nutzungswünsche vor dem Hintergrund der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35
- ⇒ Ausloten der planungs- und umweltrechtlichen Möglichkeiten sowie technischen Voraussetzungen der teilweisen Umwidmung zu dauerhaftem Wohnen
- ⇒ Anpassung der Festsetzungen an tatsächlich vorhandene Nutzungen bzw. an Nutzungswünsche

Darstellung einzelner Teilgebiete



TEILGEBIET NORD (Hinterm Deich Nord)

- Randlage
- Mitttelgroße Grundstücke (350 - 500 m²)
- Mittlere Straßenraumbreite (6,00 - 7,50 Meter)



TEILGEBIET OST (Rückeberg Nord, Lerchenstraße, Kiebitzhöhe Nord)

- Lage in zweiter Reihe (kein direkter Wasserbezug)
- Kleine Grundstücke (200 - 550 m²)
- Schmäler Straßenraum (5,00 - 6,50 Meter)



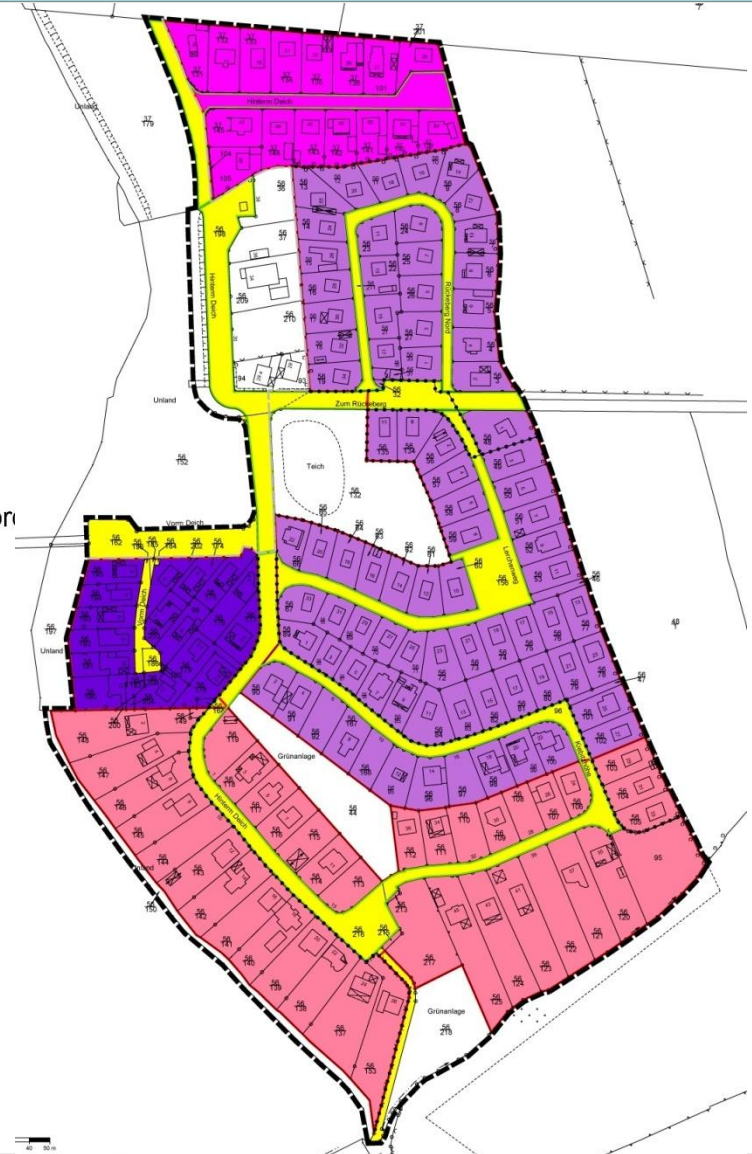
TEILGEBIET SÜD (Hinterm Deich Süd, Kiebitzhöhe Süd)

- Attraktive Lage mit Seeblick
- Z.T. sehr große Grundstücke (320 - 1.100 m²)
- Breiter Straßenraum (6,00 - 8,00 Meter)



TEILGEBIET WEST (Vorm Deich, Hinterm Deich Mitte)

- Attraktive, separate Lage mit Seeblick
- Kleine Grundstücke (350 - 500 m²)
- Schmäler Straßenraum (4,70 Meter)



Einzelaspekte

AC PLANERGRUPPE

- ⇒ Unterschiedliche Bedürfnisse der Bewohner (z.B. Wochenendruhe)
- ⇒ Steuerbarkeit der Durchmischung von Dauerwohnen und Wochenendnutzung
- ⇒ Ansprüche an Infrastrukturausstattung (Schulen, Kindergarten, Einkaufen)
- ⇒ Straßenraumprofile, Parkplätze,
- ⇒ Ver- und Entsorgung, Müllabfuhr, etc.
- ⇒ Grünflächen, Wasser
- ⇒ Naturbedeutsame Flächen und Gebiete

Anforderungen an den Straßenraum

1. Anliegerwege (Rückeberg Nord, Lerchenstraße, Kiebitzhöhe, Vorm Deich)
 - ⇒ Breiten ab 5,00 m (Vorm Deich 4,70 m)
 - ⇒ Ausreichend bspw. für Mischverkehrsfläche
2. Anliegerstraße (Hinterm Deich, Zum Rückeberg)
 - ⇒ Breiten 6,00 bis 8,00 m
 - ⇒ Ausreichend bspw. für Anliegerstraße (2-Richtungsfahrbahnen, Gehweg, Tempo 30)

LEITFRAGE

Besteht Änderungsbedarf beim Maß der baulichen Nutzung?

Einhaltung Gebäudegrundflächen (60 m²)

⇒ Wird tlw. überschritten



Einhaltung Anzahl Vollgeschosse (1)

⇒ Wird weitestgehend eingehalten
(nach Inaugenscheinnahme)



LEITFRAGE

Besteht Änderungsbedarf bei der Art der baulichen Nutzung?

Melderecht / Wohnsitze

- 56 Dauerbewohner (Hauptwohnsitz)
- 13 Potenzieller Dauerbewohner (Nebenwohnsitz)
- 78 Wochenendhausnutzer (keinen Wohnsitz gemeldet)
- 11 Keine Einschätzung möglich (unbebaut bzw. außerhalb bisherigem Plangebiet)
- - Offensichtlich zusammen genutzte Grundstücke



Alternativen für die Zukunft des Gebietes

1. Status Quo beibehalten: Sondergebiet Wochenendhausgebiet
 - höhere Nutzungsmaße könnten eingefangen werden; Dauerwohnen aber nicht
 - scheidet aus
2. Trennen: Wochenendhausnutzung - Dauerwohnen räumlich gliedern
 - Dauerwohnen überall im Gebiet verteilt
 - scheidet aus
3. Mischen: Sondergebiet für Wohnen und Erholung (Wochenendhausnutzung - Dauerwohnen nebeneinander)
 - Wochenendnutzung bleibt vorrangiges Ziel; Dauerwohnen wird grundsätzlich zulässig
 - wird weiterverfolgt; Steuerung über Maß der baulichen Nutzung

Konzeptidee

Vorschlag: Sondergebiet für Wohnen und Erholung

D.h. gleichberechtigtes Nebeneinander von
Dauerwohnen und temporärem Wohnen

- ⇒ Wo liegen die besonderen Probleme?
- ⇒ Erfahrungen aus anderen Gemeinden
- ⇒ Hinweise des InMin (Landesplanung)
- ⇒ Keine weiteren Nutzungen außer Wohnen?

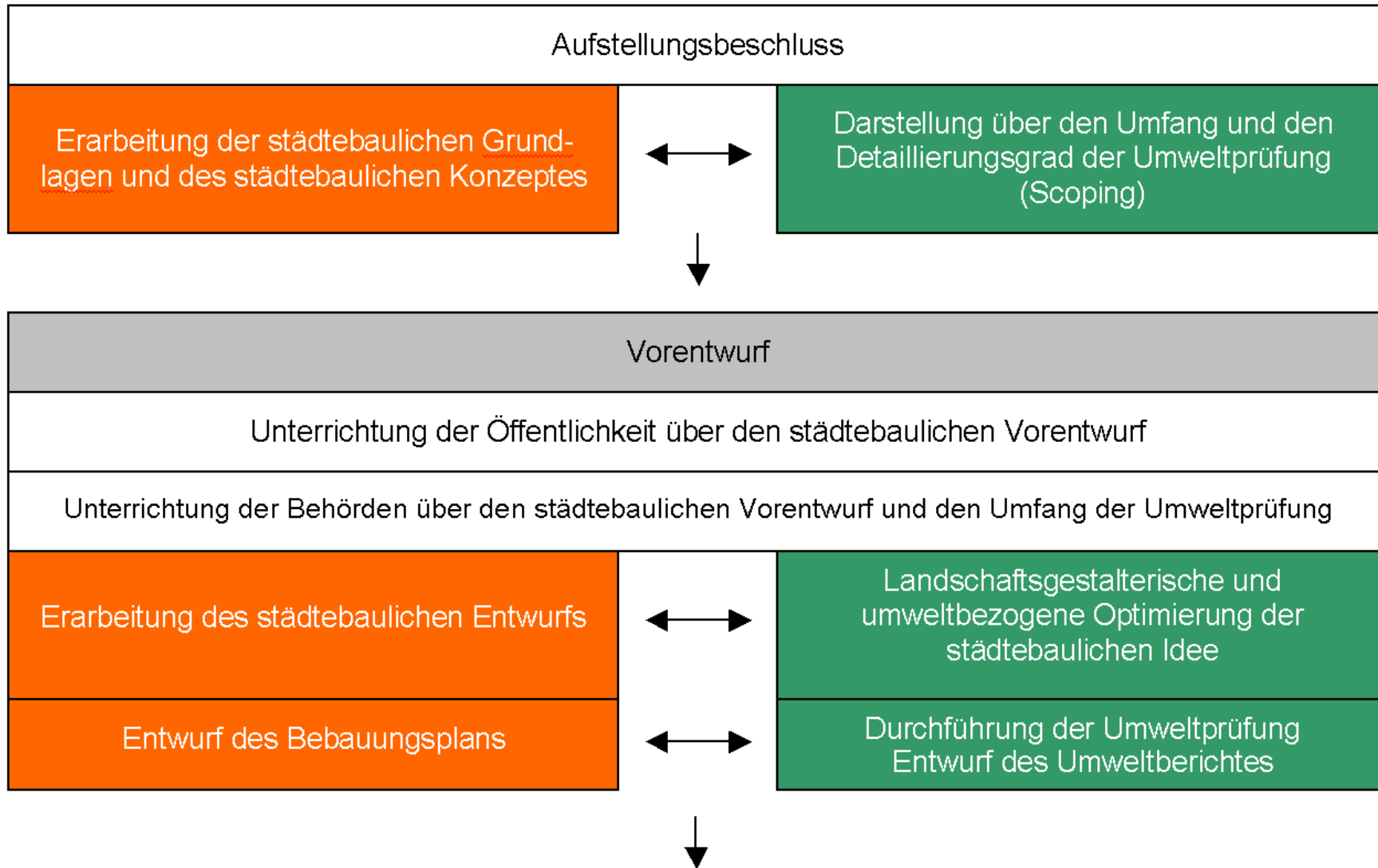


Vorgesehene Festsetzungen

- ⇒ Sondergebiet Wohnen und Erholung
- ⇒ Erschließungssystem aus Tempo-30-Straßen / Verkehrsberuhigten Bereichen / Privatstraßen
- ⇒ Erhöhung der max. zulässigen Grundfläche von 60 m² auf 70 m²
- ⇒ Grundfläche für Nebenanlagen weiterhin bei 50 m²
- ⇒ Erhalt des offenen Charakters durch Einschränkung der Bebauung bis an die Grundstücksgrenze heran
- ⇒ Weiterhin Beschränkung auf max. 1 Vollgeschoss
- ⇒ Öffnung der Festsetzungen für Dachformen und –neigungen
- ⇒ Beibehalten der Festsetzungen zum Schutz der Grünflächen
- ⇒ Nachrichtliche Übernahme und Berücksichtigung der geltenden Natur- / Wasserschutzgesetze

Verfahrensablauf

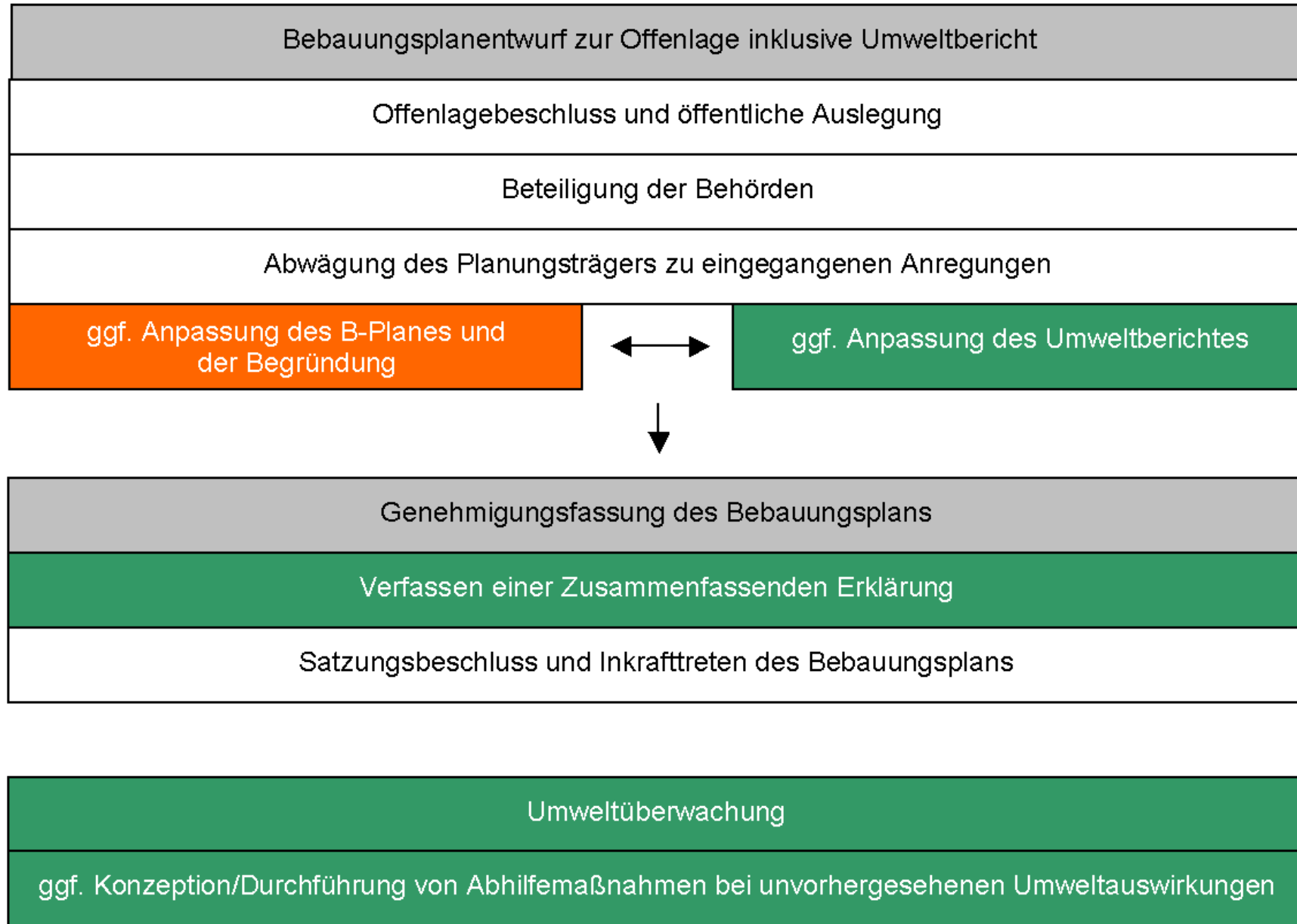
AC
PLANERGRUPPE



Stadt Kappeln - Wochenendhausgebiet „Vorm Deich / Hinterm Deich“

Verfahrensablauf

AC PLANERGRUPPE



An aerial photograph showing a large, calm lake with a turquoise hue. To the right of the lake, there is a dense residential area with many small houses and buildings. The surrounding landscape is green with fields and some trees. The text "Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!" is overlaid in the center of the image.

Vielen Dank
für die Aufmerksamkeit!