
BEKANNTMACHUNGEN

BEKANNTMACHUNG

Beschluss der 2. Änderung des B-Planes Nr. 74 „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln für das Gebiet der ehemaligen Marinewaffenschule in Ellenberg zum Ausschluss von Beherbergungs- und nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben

Die Stadtvertretung Kappeln hat in ihrer Sitzung am 28.09.2022 die 2. Änderung des B-Planes Nr. 74 der Stadt Kappeln für die „Schleiterrassen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen. Dieses wird hiermit bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung tritt mit Beginn des 13.10.2022 in Kraft. Alle Interessierten können die B-Plan-Änderung und die Begründung von diesem Tage ab in der Stadtverwaltung Kappeln, Rathaus, Reeperbahn 2, Bauamt, Zimmer Nr. 21, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Ergänzend sind diese Dokumente ins Internet eingestellt und unter der Adresse www.kappeln.de einzusehen.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Kappeln geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorganges. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diese Bebauungsplanänderung in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

24376 Kappeln, den 12.10.2022

Stadt Kappeln
Der Bürgermeister
gez. Stoll
Bürgermeister



Stand: 28. September 2022

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 74 DER STADT KAPPELN

"Schleiterrassen" der Stadt Kappeln für das Gebiet der ehemaligen Marinewaffenschule in Ellenberg



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	6
2	Begründung der Planung	7
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	7
2.2	Erschließung	10
2.3	Grünplanung	10
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	11
3	Emissionen und Immissionen	11
3.1	Emissionen	11
3.2	Immissionen	11
4	Ver- und Entsorgung	11
5	Hinweise	12
5.1	Bodenschutz	12
5.2	Altlasten	12
5.3	Archäologie	12
5.4	Hochwasserschutz	13
5.5	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt	14
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
7	Städtebauliche Daten	15
7.1	Flächenbilanz	15
7.2	Bauliche Nutzung	15
8	Kosten für die Stadt	15
9	Verfahrensvermerk	16

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 74 und seine 1. und 3. Änderung weisen für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Diese Festsetzung basiert auf dem ursprünglichen Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 74, hier ein Wohngebiet zum Dauerwohnen zu entwickeln. Entsprechend beinhaltet die Planung wenig Infrastruktur für den Tourismusbereich.

Zwischenzeitlich ist festzustellen, dass durch die Nähe zum Stadtzentrum und zur Ostsee immer mehr Hauptwohnungen in Ferienwohnungen umgewandelt werden.

Das Ziel der Planung besteht daher darin, die im Änderungsbereich gelegenen Allgemeinen Wohngebiete so zu sichern, dass diese auch zukünftig als Hauptwohnsitze für Bürger der Stadt dienen. Auf Grund der Lage sollen Ferienwohnungen ausgeschlossen werden.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der **Bebauungsplan Nr. 74** schließt in Text-Ziffer 1.2.3 in den Baufeldern 8, 9, 22 und 23 Ferienwohnungen nach § 13a BauGB aus.

Die **1. Änderung** bleibt bei der Systematik des Bebauungsplanes Nr. 74 zu Ferienwohnungen.

Die **3. Änderung** überplant u. a. die Baufelder 22 bis 24. Sie bleibt aber bei der Systematik des Ursprungsplanes.

Aus dieser Festsetzungsform ist erkennbar, dass Ferienwohnungen ursprünglich in nur einem eng begrenzten Bereich gewollt waren.

Nun wird immer deutlicher, dass der Druck auf die Umwandlung des Plangebietes von Dauer- auf Ferienwohnungen wächst. Gleichzeitig fehlt es an Hauptwohnraum für die Bürger der Stadt. Daher besteht das Ziel der Planung darin, dass Hauptwohnungen im Plangebiet zu stärken.

Die Neuaufstellung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) stellt durch den neuen § 13a BauNVO – nach Ansicht des Gesetzgebers – nun deklaratorisch klar, dass der Begriff „Ferienwohnung“ unter einem nicht störenden Gewerbebetrieb bzw. einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes fällt und somit in fast allen Baugebieten nach § 3 bis 7 BauNVO ausnahmsweise oder allgemein zulässig ist.

Nicht ausgeschlossen sind im Bebauungsplan Nr. 74 und seinen Änderungen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe § 4 Absatz 3 Nummer 2 und
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1.

Somit sind „Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind

(Ferienwohnungen)“ als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig und zusätzlich „Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ nach § 4 Absatz 3 Nummer 1 ausnahmsweise in allen Baufenstern zulässig.

Das Ziel der 2. Änderung besteht nun darin, das zur Verfügung stehende Planungsrecht dahingehend zu nutzen, dass im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 74 und seiner 1. und 3. Änderung in allen WA-Gebieten Ferienwohnungen – auf Grundlage der Rechtslage – ausgeschlossen werden. Somit besteht ein städtebauliches Erfordernis dahingehend, den Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 74 und seiner 1. und 3. Änderung ist bebaut.

Somit handelt es sich hier um eine rechtliche Anpassung der städtebaulichen Ziele an das ursprüngliche Planungsziel, hier Hauptwohnungen für die Bürger der Stadt zu schaffen.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich, bei lebensnaher Betrachtung, in Erwägung ziehen lässt.

Das Planungsrecht des Bebauungsplanes soll lediglich die ursprünglichen Planungsziele der Stadt rechtlich eindeutiger absichern. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „lebensnahen Betrachtung“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	18.11.2020 + 16.06.2021
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		13.06.2022
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	27.06.2022 – 27.07.2022
x	Beschluss der Stadtvertretung	§ 10 BauGB	28.09.2022

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet nur die rechtliche Anpassung der städtebaulichen Ziele an das ursprüngliche Planungsziel, hier Hauptwohnungen für die Bürger der Stadt zu schaffen. Sie führt zu keiner wesentlichen Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.



Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Der Bereich des Plangebietes ist bereits zum großen Teil bereits bebaut. Die Planung beinhaltet nur rechtliche Anpassungen der städtebaulichen Ziele an das ursprüngliche Planungsziel, hier Hauptwohnungen für die Bürger der Stadt zu schaffen. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen, sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet in einem Bereich, der nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar bzw. weitgehend von Bebauung umgeben ist. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neue Versiegelung.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist nicht erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gelten der Bebauungsplan Nr. 74 mit seiner 1. und 3. Änderung. Diese setzen das Plangebiet als „*Allgemeine Wohngebiete*“ nach § 4 BauNVO fest.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Die Planung beinhaltet nur die rechtliche Anpassung der städtebaulichen Ziele an das ursprüngliche Planungsziel, hier Hauptwohnungen für die Bürger der Stadt zu schaffen. Sie führt zu keiner wesentlichen Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. Daher werden keine neuen Tatsachen geschaffen, die nicht bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 und seiner 1. Änderung untersucht worden sind.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet "*Schleiterrassen*" liegt in der Stadt Kappeln und umfasst das Gebiet der ehemaligen Marinewaffenschule in Ellenberg.

Die Fläche ist begrenzt im Westen durch die Schlei / Ostsee, im Norden und Osten vom Königsberger Ring und der Barbarastraße sowie im Süden von der Neustädter Straße.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist zum großen Teil bebaut.



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist selbst bzw. von fast allen Seiten umbaut. Zudem sind in der Umgebung keine Nieder- oder Anmoorböden oder schluffige / tonige Böden bekannt. Daher ist das Plangebiet technisch bebaubar.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Der Text-Teil des Bebauungsplan Nr. 74 beinhaltet folgende Festsetzungen:

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 74

1.2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig :

in den Baufeldern WA 1 bis 20 und 24 sind nicht zulässig die Nutzungen nach Nr. 2: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

in den Baufeldern WA 21 bis 23 sind nicht zulässig die Nutzungen nach Nr.2: Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, und ausnahmsweise zulässig die Nutzungen nach Nr.2: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, deren maximale Verkaufsfläche 300 m² nicht überschreitet

und:

1.2.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Baufeldern WA 8, 9, 22 und 23 Nutzungen als Ferienwohnungen nach § 13 a BauNVO nicht zulässig.

Eine vergleichbare Festsetzung beinhaltet die Text-Ziffer 1.1.1 der 1. Änderung und die Text-Ziffer 1.2.1 der 3. Änderung.

Wie bereits unter Punkt 1.1.2 erläutert, werden so

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe § 4 Absatz 3 Nummer 2 und
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1

nicht ausgeschlossen. Folglich sind **Ferienwohnungen** über beide Hauptnutzungen ausnahmsweise zulässig. Da der Begriff „Ausnahme“ nicht eindeutig definiert ist, können so durchaus bis insgesamt zu 30 % der möglichen Wohnungen im Plangebiet als Ferienwohnungen zugelassen werden. Dies hätte eine ungewollte städtebauliche Fehlentwicklung zur Folge.

Die Text-Ziffer 1.2.3 des Bebauungsplanes Nr. 74 lässt für die Baufelder 8, 9, 22 und 23 Ferienwohnungen nach § 13a BauGB ausnahmsweise zu, obwohl es den Hauptbegriff „Ferienwohnungen“ im Nutzungskatalog nach § 4 BauNVO nicht gibt. Da die

BauNVO abschließend ist, können in § 4 BauNVO keine eigenen Begriffe aufgenommen werden. Somit greift diese Festsetzung nicht.

Um für den Bebauungsplan Nr. 74 und der 1. bzw. 3. Änderung eine gleiche Rechtsgrundlage zu erzielen, wird die „Art der baulichen Nutzung“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO“ für alle Gebiete zukünftig einheitlich wie folgt geregelt.

Dazu werden folgende textlichen Festsetzungen ersatzlos gestrichen:

- im Bebauungsplan Nr. 74 die Text-Ziffern 1.2,
- in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 die Text-Ziffer 1.1 und
- in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 die Text-Ziffer 1 und 2.

und durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:

Die Festsetzungen zu (1), (2), (4) und (5) wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 74 und der 1. bzw. 3. Änderung unverändert übernommen:

- „1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den WA-1 bis WA-24-Gebieten die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen "Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seiner 1. und 3. Änderung und somit im Plangebiet unzulässig.
- 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist in den WA-1 bis WA-20 und WA-24-Gebieten die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführte Nutzung "die der Versorgung dienenden Läden" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seiner 1. und 3. Änderung und somit im Plangebiet unzulässig.“
- 1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den WA-1 bis WA-24-Gebieten die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen "Gartenbaubetriebe, Tankstellen" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seiner 1. und 3. Änderung und somit im Plangebiet unzulässig.
- 1.1.5 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist in den WA-21 bis WA-23-Gebieten die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführte Nutzung "die der Versorgung dienenden Läden" nur bei einer Verkaufsfläche bis maximal 300 m² ausnahmsweise zulässig.

Ferienwohnungen könnten zukünftig als Beherbergungsbetriebe genehmigt werden, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind. Weder Hotels noch Ferienwohnungen sind im Plangebiet gewollt, da sie nicht typisch in der Lage sind. Daher bleiben sie zukünftig unzulässig gemäß nachfolgendem Punkt (3):

- 1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist in den WA-1 bis WA-24-Gebieten die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets gewahrt bleibt.

Räume oder ganze Gebäude in Form von Ferienwohnungen, sind im Plangebiet nicht gewünscht. Sie würden die gewollte Struktur des WA-Gebietes verändern. Daher werden Gebäude und Räume für Ferienwohnungen zukünftig als „sonstige nicht

störende Gewerbebetriebe“ nach § 13a BauNVO gemäß folgender Festsetzung (6) vollkommen ausgeschlossen:

- 1.1.6 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist in den WA-1 bis WA-24-Gebieten die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Ausnahme (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets gewahrt bleibt.

Weiterhin regelt der Bebauungsplan Nr. 74, dass gemäß § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB in den Baufeldern WA 4, 14 bis 21 auch die Errichtung von **Stellplatz- und Gemeinschaftsstellplatzanlagen** zulässig ist. Diese Zuordnung kann nur über das Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)“ erreicht werden, mit einer textlichen beispielsweise Festsetzung, dass an anderer Stelle keine Stellplätze zulässig sind. Zudem erfordern mehr Stellplätze in der Regel einen erhöhten Versiegelungsgrad, der nach § 19 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vorzubereiten wäre.

Da die Stellplätze vorhanden sind, erfolgt die Anpassung der Festsetzung an den Bestand, wie folgt:

Eine eindeutige Ausweisung von Stellplatzflächen war nicht Ziel der Ursprungsplanung. Daher erfolgt die bedarfsgerechte Anpassung des Versiegelungsgrades unter „Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)“. Hier wird neu definiert, dass durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen in den WA-14 bis WA-21-Gebieten die Gesamtgrundflächenzahl bis 0,70 überschritten werden darf. Hiervon ist somit die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauGB abzuziehen, um den Versiegelungsgrad für die Stellplätze und deren Zufahrten etc. zu ermitteln.

Der Bebauungsplan Nr. 74 und der 1. bzw. 3. Änderung definiert die **Anzahl der zulässigen Wohnungen** unter „Art der baulichen Nutzung“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO“. Hier handelt es sich jedoch um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Entsprechend erfolgt die Anpassung der Festsetzung auf die Rechtslage wie folgt:

15. (neu) Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 15.1 In den WA-1- bis WA-9, WA-11- bis WA-13 und WA-22 bis WA-24-Gebieten sind maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.
- 15.2 In dem WA-10-Gebiet sind maximal 10 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird folglich nicht verändert.

Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 74 und der 1. bzw. 3. Änderung gelten unverändert fort. Entsprechend treffen die Inhalte der Begründungen in allen Punkten dazu unverändert zu.

2.2 Erschließung

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 74 und der 1. bzw. 3. Änderung erfolgt keine Änderung der Erschließung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74 und der 1. bzw. 3. Änderung treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Planung beinhaltet keine Änderungen in den grünordnerischen Festsetzungen.

2.3.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft, sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

Folglich werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft nicht berührt.

Landschaftsbild: Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Es erfolgen keine Veränderungen, die zu ausgleichspflichtigen Eingriffen führen.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die 2. Änderung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 74 und der 1. bzw. 3. Änderung gelten daher unverändert fort.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

In den allgemeinen Wohngebieten sind auch weiterhin nur Nutzungen bis 55 dB (A) tags und nachts 40 d B(A) bestehen für Emissionen, die durch Gewerbelärm verursacht werden und 45 d B(A) für Emissionen, die durch Verkehrslärm verursacht werden, zulässig.

Im Plangebiet entstehen keine neuen Nutzungsstrukturen, die nicht schon vorhanden sind. Durch die Planung werden daher keine zusätzlichen Beeinträchtigungen hervorgerufen.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Immissionsrelevante Rahmenbedingungen haben sich in der Umgebung nicht geändert. Daher gelten die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 74 und der 1. bzw. 3. Änderung unverändert fort.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Durch die Planung erfolgt zwar eine Veränderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung, jedoch wirkt sich diese Änderung nicht auf die Ver- und Entsorgung aus. Es wird daher auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 74 und der 1. bzw. 3. Änderung verwiesen.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Hinweis: Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln — „(Stand 2003). Sofern für die Anlage von Baustraßen und Lagerflächen Recycling-Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.

5.3 Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den

Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

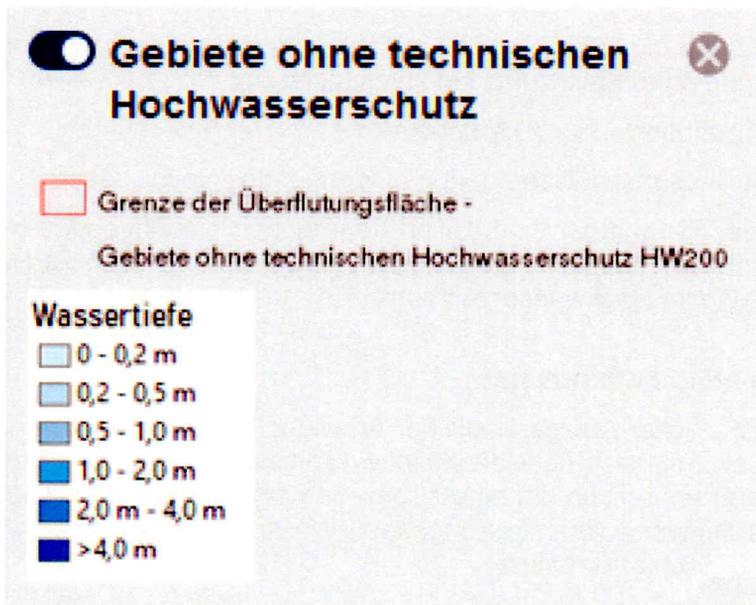
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

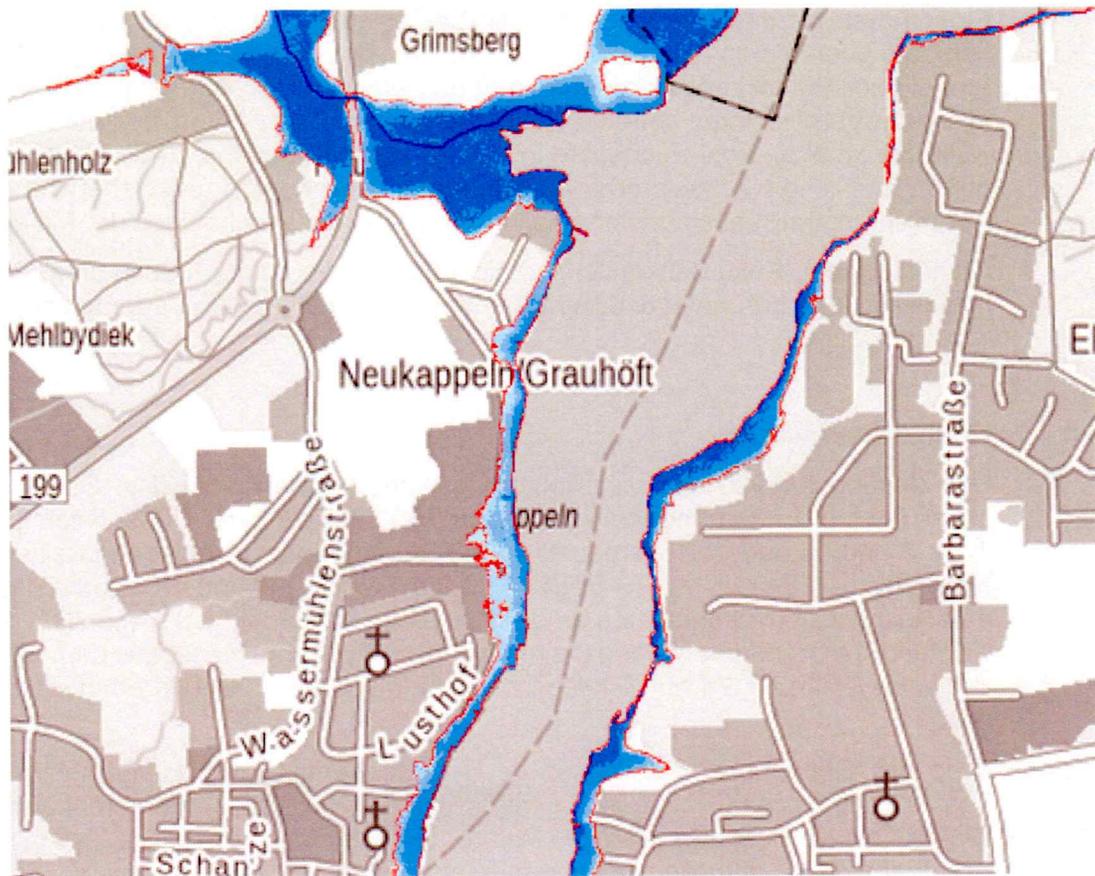
5.4 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans liegt an der Küste Schleswig-Holsteins in einer Entfernung von weniger als 150 m hinter einer Düne. Nach § 82 Abs. 1 Nr. 3 und 4 Landeswassergesetz (LWG) dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 150 m vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder Strandwalles und in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Auf Grund des Vorliegens eines Flächennutzungsplans, aus dem bereits der Bebauungsplan Nr. 74 entwickelt wurde, kommt das o. g. Bauverbot nicht zum Tragen.

Teile des Geltungsbereichs liegen im Hochwasserrisikogebiet. Maßgeblich für die Festsetzung dieser Gebiete ist die veröffentlichte Hochwassergefahrenkarte HWGK HW200, die für diesen Bereich den Referenzwasserstand von NHN + 2,40 m abbildet. Abrufbar sind die aktuellen Hochwasserkarten unter:

Bild 5: <http://hochwasserkarten.schleswig-holstein.de/> vom 04.12.2021





Für die Errichtung baulicher Anlagen im Hochwasserrisikobereich gelten folgende Auflagen:

- erforderliche Gründungen sind erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten
Flachgründungen ohne Kolkenschutz sind nicht zulässig.
- Gebäude sind auftriebssicher zu errichten
- Sicherung von Hausanschlüssen gegen eindringendes Hochwasser
- Abschottung der Tiefgaragen und Kellerräume gegen eindringendes Hochwasser, z. B. durch Dammbalkensysteme oder geeignete Tore oder die Beschränkung der Nutzung im Hochwasserzeitraum.

5.5 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z. B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des vorgenannten Gesetzes weder durch ihre 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, Baustellenbeleuchtungen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Es wird darauf verwiesen, dass es nicht gestattet ist, dem Bund gehörende Wasserflächen oder Grundstücke in Gebrauch zu nehmen.

Für die Nutzung bundeseigener Landflächen - hier Teilbereiche des Strandes (Anlage) und Wasserflächen ist zusätzlich der Abschluss eines Nutzungsvertrages erforderlich, der die privatrechtlichen Belange und Entgelte regelt.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB ist nicht vorgesehen.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB sind nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst 206.900 m² (20,7 ha).

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet keine Erhöhung von Wohnungszahlen vor.

8 KOSTEN FÜR DIE STADT

Es entstehen der Stadt Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtvertretung Kappeln hat die 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 74, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28. September 2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



Kappeln, *11.10.2022*



(Joachim Stoll)
- Bürgermeister -

Die 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 74 trat am in Kraft.

