



# STADT KAPPELN

KREIS SCHLESWIG-FLENSBURG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 16

### 4. ÄNDERUNG

#### VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§3(1)	§4(1)	§3(2)	§3(3)	§10(1)	§10(2)	§10(3)
●	●	●	●	●	○	○

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES  
WURDE AUSGEARBEITET VON:

GOSCH — SCHREYER — PARTNER  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Stand: 20.06.2000

## Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Einzelheiten der Planung
  - 3.1 Verlagerung der Aufforstungsflächen und des Waldabstandsbereiches
  - 3.2 Erweiterung der gewerblichen Bauflächen
  - 3.3 Grünordnerische Überlegungen
4. Ver- und Entsorgung
5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung
6. Flächengrößen

**Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16**  
**„Mehlby – Holzkoppel“ - der Stadt Kappeln**

**1. Rechtliche Grundlagen**

Für das Stadtgebiet der Stadt Kappeln gilt der Flächennutzungsplan, der am 10.01.2000 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein unter dem Aktenzeichen IV 64-512.111-59/45 genehmigt worden ist. Die Bekanntmachung dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist vor kurzem erfolgt, so dass der Flächennutzungsplan zumindest für den fraglichen Teilbereich rechtswirksam ist.

Da aber auch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die jetzt vorgesehenen Nutzungsänderungen nicht berücksichtigen konnte, wird nunmehr bereits eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird. Auf den Erläuterungsbericht zu dieser 1. Flächennutzungsplanänderung wird dazu ebenfalls verwiesen.

Für das jetzige Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 16 „Mehlby-Holzkoppel“ der Stadt Kappeln, zu dem bereits drei Änderungen rechtskräftig geworden sind. Sowohl der Ursprungsbebauungsplan als auch eventuell betroffene Änderungsbebauungspläne werden nach Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 für die fraglichen Bereiche unwirksam.

**2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und wird wie folgt eingegrenzt:

- Nordosten - südwestliche Grenze des Flurstückes 378/3
- Nordwest - südöstliche Grenze des Flurstückes 30/66 (Wanderweg)
- Südwest - verlängerte straßenseitige Gebäudekante -Tennistreff- und verlängerte hintere Gebäudekante -Tennistreff- in südöstlicher Richtung
- Südost - nordwestliche Gebäudekante –Tennistreff- und Grenze zur Viehtränke (Flurstück 378/3)

Sämtliche Flurstücke –Gemarkung: Mehlby– Flur 1.

Das Plangelände liegt im rückwärtigen, nordwestlichen Teil des Gewerbegebietes Mehlbydiek hinter den dortigen gewerblichen Betrieben und umfasst die rückwärtigen Bereiche der Gewerbegrundstücke Mehlbydiek 10 – 18. Die Grundstücke werden gewerblich, und das Grundstück Mehlbydiek 16 zurzeit sportlich als Tennisanlage genutzt.

Der rückwärtige Bereich, der an die gewerblichen Grundstücke nordwestlich angrenzt, ist zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Freifläche, die im Flächennutzungsplan ursprünglich als Aufforstungsbereich vorgesehen war. Daran anschließend beginnt die freie Landschaft, die forst- und landwirtschaftlich genutzt wird.

### **3. Einzelheiten der Planung**

#### **3.1 Verlagerung der Aufforstungsflächen und des Waldabstandsbereiches**

Der alte und der neue Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln legen angrenzend an die gewerblichen Baubereiche des Mehlbydiek Aufforstungsflächen fest. Von diesen Waldflächen muss der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstandsbereich in Form eines 30 m breiten Schutzstreifens eingehalten werden, der auf den gewerblichen Grundstücken an deren Nordwestseite lag und dort eine entsprechende Bebauung verhinderte.

Da diese Aufforstungsfläche nicht voll zum Tragen kommt, wurde jetzt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in der 1. Änderung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Aufforstungsfläche so verschoben, dass nunmehr der vorgeschriebene Waldabstandsbereich erst an der Grenze zu den gewerblichen Grundstücken beginnt und deshalb außerhalb des Gewerbegebietes in der freien Landschaft liegt.

Die Verlagerung des Waldabstandsbereiches in den Außenbereich ermöglicht eine rückwärtige Bebauung der gewerblichen Grundstücke wie in der nächsten Ziffer dieser Begründung näher erläutert wird.

Der 30 m breite Waldabstandsschutzstreifen wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vorgesehen und entsprechend den Vorgaben des grünordnerischen Beitrages bepflanzt werden. Dieser Grünbereich leitet dann von den gewerblichen Bauflächen in die freie Landschaft bzw. in die angrenzenden Aufforstungsbereiche über.

#### **3.2 Erweiterung der gewerblichen Bauflächen**

Da die ehemalige Waldabstandsfläche auch die übrigen gewerblichen Grundstücke auf der Ostseite des Mehlbydiek, also Mehlbydiek 10 – 18, betroffen hat, konnten dort bis jetzt auf den rückwärtigen Grundstücksteilen innerhalb dieser Zone keine Gebäude errichtet werden.

Die Waldabstandsfläche entfällt natürlich auch auf diesen Grundstücken jetzt, so dass die Bauflächen entsprechend in diesem Bereich hinein erweitert werden können.

Die Ausnutzungsziffern für diese neuen Bauflächen entsprechen natürlich den Ausweisungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Die Verlagerung der Aufforstungsflächen und damit des Waldabstandsreiches trägt also auch zur Verfestigung der gewerblichen Nutzung im Gewerbegebiet Mehlbydiek bei und stärkt damit die wirtschaftliche Situation in Kappeln. Es kann gewährleistet werden, dass die ansässigen Betriebe auch in Zukunft Erweiterungsmöglichkeiten haben und deshalb ihren Standort weiterhin in Kappeln behalten können.

### **3.3 Grünordnerische Überlegungen**

Wie bereits erwähnt, war auf der jetzt als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Schutzabstandsfläche ursprünglich eine Aufforstung mit Waldbäumen vorgesehen.

Die ehemalige Anbauverbotszone (Waldschutzabstand) gehörte mit der Grundnutzung zum Gewerbegebiet. D.h. diese Fläche durfte zwar nicht mit Hochbauten bebaut, aber sie konnte versiegelt werden. Durch die Möglichkeit zur Versiegelung, die sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 ergab, kann für diese Änderung des Bebauungsplanes kein Ausgleichsbedarf hergeleitet werden.

### **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der neuen gewerblichen Bauflächen ist über die vorhandenen Baubereiche und die dort hergestellten Ver- und Entsorgungseinrichtungen unproblematisch möglich.

### **5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung**

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht notwendig. Deshalb kommen auch keine Finanzierungskosten zur Bebauungsplanverwirklichung auf die Stadt Kappeln zu.

Die Finanzierung der notwendigen landschaftspflegerischen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wird die Stadt Kappeln in einem Erschließungsvertrag mit dem Eigentümer des Gewerbegebietes regeln.

6. Flächengrößen

Das Plangebiet wird flächenmäßig wie folgt genutzt:

neue Bauflächen	9910 m <sup>2</sup>	0,99 ha
öffentliche Grünfläche	6.580 m <sup>2</sup>	0,66 ha
Wanderweg	710 m <sup>2</sup>	0,07 ha
<hr/>		
Größe des Plangebietes insgesamt:	17.200 m <sup>2</sup>	1,72 ha

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Kappel in der Sitzung am 05.11.2003..... gebilligt.

Kappel, den 11.11.2003



  
(Theodor) Der Bürgermeister