

Stadt Kappeln

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 für das Gebiet "An der Stettiner Straße"

(Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Stand: Satzungsbeschluss / Ausfertigung



PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION
CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461 / 254 81 FAX 0461 / 263 48 INFO@GRZWO.DE

Satzung der Stadt Kappeln über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Stettiner Straße“

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 12.11.2025 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 für das Gebiet „An der Stettiner Straße“, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 45 unter Nr. 1 werden folgendermaßen ergänzt:

1. Nutzungsbeschränkungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sowie § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 i.V.m. §13 a BauNVO)

1.3 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ferienwohnungen sowie sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

1.4 In den festgesetzten Reinen Wohngebieten (WR) sind sonstige kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Stettiner Straße“ (Rechtskraft 06.03.2001) und seiner 1. - 4. Änderung (Rechtskraft 29.12.2001 / 11.12.2004 / 28.01.2006 / 10.07.2012).

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom **25.01.2023**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am **31.01.2023**, im „Schlei-Boten“ sowie im Internet unter www.kappeln.de. Auf die Bereitstellung im Internet ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel im Rathaus Kappeln hingewiesen worden.
2. Durch Beschluss des Bauausschusses vom **14.07.2025** wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.
3. Der Bauausschuss hat am **14.07.2025** den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **25.07.2025** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Veröffentlichung im Internet wurde mit den Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 1 bis 4 am **24.07.2025** im „Schlei-Boten“ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 mit Begründung wurden in der Zeit vom **28.07. bis 29.08.2025** (Veröffentlichungsfrist) unter www.kappeln.de im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lag der Planentwurf mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist Mo.- Fr. von 08.00 – 12.30 Uhr, sowie Do. von 14.00 – 17.30 Uhr zur Einsichtnahme öffentlich aus und wurde zudem gemeinsam mit dem Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal BOB-Sh zugänglich gemacht.
6. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **12.11.2025** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Stadtvertretung hat am **12.11.2025** die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 für das Gebiet „An der Stettiner Straße“ bestehend aus dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Kappeln, den 19.11.2025


Bürgermeister
J. Stoll



8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Kappeln, den 19.11.2025


Bürgermeister
J. Stoll



9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse des Amtes und die Stelle, bei der die Satzung mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.11.2025 im „Schlei-Boten“ sowie im Internet unter www.kappeln.de ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 21.11.2025 in Kraft getreten.

Kappeln, den 21.11.2025


Bürgermeister
J. Stoll



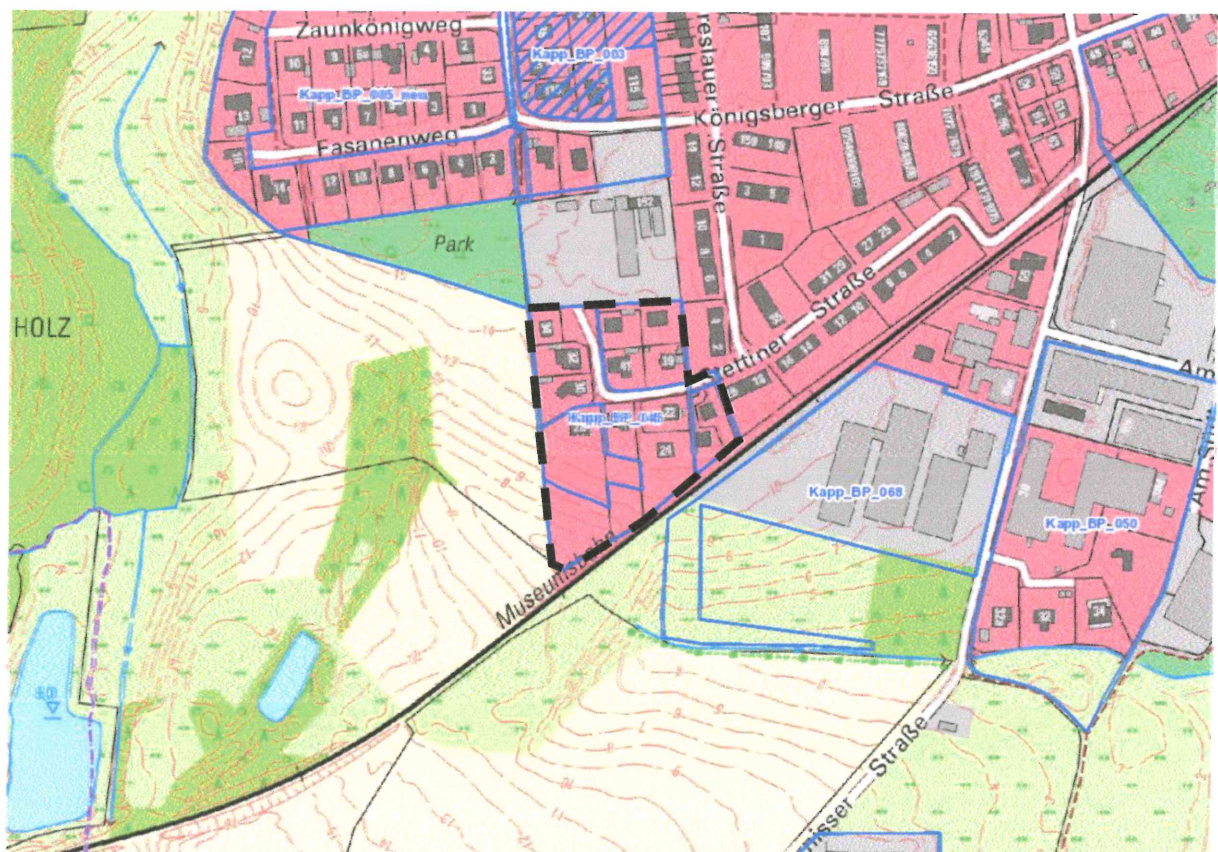
1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebiets von Kappeln im Winkel zwischen den rückwärtigen Grundstücksflächen der Breslauer sowie Königsberger Straße im Ortsteil Dothmark.

Die Grenzen des Geltungsbereichs der 5. Änderung des B-Planes Nr. 45 „An der Stettiner Straße“ entsprechen dem B-Plan Nr. 45. Im Norden grenzt das Plangebiet an eine brachliegende Gärtnerei als rückwärtiges Grundstück der Königsberger Straße an. Im Osten schließt ein Wohngebiet an. Der Süden des Plangebiets wird durch die Gleisanlagen der Angelner Dampfeisenbahn begrenzt. Im Westen geht das Plangebiet in die freie Landschaft über.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Abb. 1: Lage des Plangebietes



Quelle: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, eigene Bearbeitung.

2 Planungsziel und Planungserfordernis

Planungsziel des B-Planes Nr. 45 „An der Stettiner Straße“ war die Entwicklung eines Wohngebiets, dessen Nutzung dem Charakter der vorhandenen angrenzenden Bebauung entspricht und die Siedlungsstruktur weiterentwickelt. Dementsprechend wurden sowohl ein Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO als auch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dem Ursprungsbebauungsplan wurde die planungsrechtliche Grundlage für rund 15 Wohngebäude in offener (Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen) geschaffen, die im Zuge der Änderungen auf 13 Einzelhäuser hin angepasst wurde.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist die im gesamten Stadtgebiet zu beobachtende Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferienwohnungen. Es ist zu befürchten, dass diese Entwicklung im Kontext des laufenden Generationenwechsels im Quartier auch hier zu erheblichen Veränderungen der Nutzungsstruktur führt.

Die fortschreitende Umwandlung von Dauerwohnraum in gewerblich genutzte Ferienwohnungen ist sowohl unter stadtplanerischen als auch wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten problematisch, weil hierdurch zunehmend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung bzw. für den regionalen Wohnungsmarkt verloren geht.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um Dauerwohnraum zu sichern und dem zunehmenden Umnutzungsdruck im Stadtgebiet entgegen zu steuern. Daher hat die Stadtvertretung beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 45 mit dem Ziel der Regulierung der Ferienwohnnutzung zu ändern ist. Zur Sicherung der Planung und Vermeidung der Genehmigung zusätzlicher Ferienwohnungen während des Planungsprozesses wurde am 30.01.2023 eine Veränderungssperre nach §§ 16 und 14 BauGB beschlossen, die 2025 um ein weiteres Jahr verlängert wurde, da das Planverfahren noch nicht abgeschlossen ist.

Zur Vorbereitung dieser Planänderung und der parallel verlaufenden weiteren Bebauungsplanänderungen für Wohngebiete hat die Stadt Kappeln zahlreiche Gespräche mit dem Touristikverein und Vermietern geführt sowie gemeinsam mit der Bauverwaltung des Kreises Schleswig-Flensburg eine öffentliche Veranstaltung zum Thema „Ferienwohnungen und ihre Zulässigkeit“ durchgeführt.

3 Planverfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Stettiner Straße“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Vorgesehen ist eine im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung (Ferienwohnen) auszuschließen. Damit wird der Zulässigkeitskatalog nach § 3 BauNVO und § 4 BauNVO nur geringfügig geändert. Die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 45 sind somit nicht berührt.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Zudem wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und somit von der Erstellung des Umweltberichts abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

4 Informelle Planungen

Die nachfolgend aufgeführten konzeptionellen Ausarbeitungen zeigen den Handlungsbedarf bezüglich der Sicherung des Wohnungsbestandes auf und untermauern damit das mit dieser Planung verfolgte Planungsziel. Die wesentlichen Kernaussagen sind wie folgt zusammengefasst:

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge, Kappeln und Nahbereich (2018)

Trotz rückläufiger Einwohnerzahl entwickelt sich der Wohnungsmarkt in der Stadt Kappeln dynamisch. Leerstehende Objekte sind kaum vorhanden, Angebotsmieten und -kaufpreise sind in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Parallel hat auch die Bautätigkeit deutlich zugenommen, wobei das Gros an fertiggestellten Wohneinheiten auf neue Ferienwohnungen im Ostsee Resort Olpenitz entfällt.¹

Schon 2011 weist Kappeln mit 4 % an Ferien- oder Freizeitwohnungen² einen überdurchschnittlich hohen Anteil am Gesamtwohnungsbestand auf. Einige der freierwerdenden Häuser oder Wohnungen werden mit dem Zweck der Selbstnutzung als Zweitwohnsitz oder Vermietung als Ferienwohnung erworben. Insgesamt ist eine zunehmende Konkurrenz zwischen dem Mietwohnungs- und Ferienwohnungsmarkt auszumachen.³

Konzeptgutachten „Grenzen des Wachstums“, Konzept zur qualitativen Entwicklung und Selbstbeschränkung des regionalen Tourismus in der Region Ostseefjord Schlei (2022)

Für die Stadt Kappeln wird wegen der sehr hohen Tourismusintensität auf die möglichen Risiken für den regionalen Wohnungsmarkt verwiesen. Konkret stellen starke Preisanstiege und die damit verbundene Verdrängung von Einheimischen und Arbeitskräften eine zunehmende Problemlage dar.⁴

Neben der Zuspitzung auf dem Wohnungsmarkt wird auf die saisonale Überlastung öffentlicher Infrastrukturen hingewiesen, welche schon jetzt mit dem festzustellenden Überangebot an Unterkünften einhergeht. Zudem wird seitens der Einwohnerschaft eine abnehmende Tourismusakzeptanz festgestellt.⁵

Das Konzeptgutachten gibt für den Teilraum Stadt Kappeln die eindeutigen Empfehlungen eines Ausbau-Stopps sowie ggf. Rückbaus von Beherbergungskapazitäten und damit auch Ferienwohnungen.⁶

Wohnraumbedarfsanalyse Kappeln (2024)

Die Wohnraumbedarfsanalyse zeigt auf, dass in den Jahren 2011 – 2022 der Anteil der Zweit- und Ferienwohnungen in Kappeln erheblich gestiegen ist. Dies lässt sich, neben Neubauaktivitäten, vor allem auf die im regionalen Vergleich überdurchschnittlich stark ausgeprägte Umwandlung von Dauerwohnraum zurückführen. Gleichzeitig sind im Stadtgebiet keinerlei Reserven im Wohnungsbestand mehr zu identifizieren; Leerstände sind quasi nicht vorhanden. Zwar

¹ UmbauStadt GbR et al. (2018): Stadt Kappeln – Zukunftskonzept Daseinsvorsorge, S. 40.

² Laut Zensus 2022 betrug der Anteil an Ferien- oder Freizeitwohnungen im Jahr 2022 6,3 %.

³ ebenda, S. 40-44.

⁴ PROJECT M GmbH & Planersocietät (2022): Konzeptgutachten „Grenzen des Wachstums“, S. 60 & 61.

⁵ ebenda, S. 63 & 64.

⁶ ebenda, S. 52.

wurde in jüngster Vergangenheit neuer Wohnraum geschaffen. Dieser entfällt jedoch zum größten Teil auf Ferienwohnungen und touristische Unterkünfte im Ostseeresort Olpenitz. Der Kappeler Wohnungsmarkt unterliegt deshalb seit Jahren einer dynamischen Entwicklung. Allen voran die Angebotsmieten für Mietwohnungen sind deutlich angestiegen. Mittlerweile ist es selbst für Haushalte mit mittleren Einkommen nur sehr schwer möglich, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Daher hat sich die Konkurrenzsituation zwischen der touristischen Nutzung von Wohnraum bzw. der Nutzung von Wohnraum als Zweitwohnsitz einerseits und der Nutzung von (Dauer)-Wohnraum durch die ortsansässige Bevölkerung andererseits spürbar verstärkt.⁷

Um die Attraktivität Kappels als Wohn-, Gewerbe- und Tourismusstandort auch weiterhin zu gewährleisten sollte aus Sicht der Gutachter gezielt gegengesteuert werden. Neben passgenauen Neubauaktivitäten wird eindringlich die Anwendung von (bauplanungsrechtlichen) Instrumenten zur Reduzierung der Umwandlung empfohlen wie u.a. die Regulierung der Umnutzung in Ferienwohnungen über Bebauungspläne.⁸

5 Planungsrechtliche Einordnung

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts handelt es sich bei Wohnen und Ferienwohnen um zwei unterschiedliche Nutzungskategorien. Der Begriff des Wohnens ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet.

Dagegen dient eine Ferienwohnnutzung zur Erzielung von Einkünften durch Überlassung der Wohnung an einen ständig wechselnden Personenkreis zum vorübergehenden Aufenthalt. Diese Nutzungsart ist nicht durch eine Genehmigung als Wohngebäude für eine dauerhafte Nutzung als Wohnung gedeckt. Die Nutzung von Dauerwohnraum als Ferienwohnung bedarf einer baugenehmigungspflichtigen Nutzungsänderung.

Der Bebauungsplan Nr. 45 „An der Stettiner Straße“ trat am 06.03.2001 in Kraft. Festgesetzt sind als Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA), Anwendung findet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Dementsprechend dienen Reine Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO dem Wohnen, wohingegen Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen.

Lange Zeit war strittig, ob Ferienwohnungen in Wohngebieten zulässig sind. Klar geregelt war bis dahin der Begriff des Ferienhauses über § 10 BauNVO. Mit der Einführung der Legaldefinition für Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO (2017) wurde die Zulässigkeit in Wohngebieten klargestellt. Da es sich um eine deklaratorische Ergänzung handelt, hat diese auch klarstellenden Charakter für Bebauungspläne, die vor der Änderung der BauNVO 2017 aufgestellt wurden.

So sind Ferienwohnungen im Nutzungskatalog des § 3 BauNVO (Reine Wohngebiete) nicht als eigene Nutzungsart aufgeführt. In einem Reinen Wohngebiet können Ferienwohnungen nur zu den kleinen Beherbergungsbetrieben zählen. In diesem Sinne könnten sie nur als Aus-

⁷ ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung (2024): Wohnraumbedarfsanalyse Kappeln, S. 26 & 32.

⁸ ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung (2024): Wohnraumbedarfsanalyse Kappeln, S. 26 & 47-53.

nahme (soweit die Anwendung von § 3 Abs. 3 BauNVO nicht ausgeschlossen ist) bei untergeordneter Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung zugelassen werden. Die Ausnahmen können in einem gewissen Rahmen zugelassen werden. Dabei ist bei der Entscheidung über die Zulässigkeit darauf zu achten, dass der Gebietscharakter bewahrt bleibt. So sind im Reinen Wohngebiet bereits quantitativ oder qualitativ verhältnismäßig geringfügige Beeinträchtigungen durch andere Nutzungen mit dem Gebietscharakter grundsätzlich unvereinbar.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ferienwohnungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Unterart des nicht störenden Gewerbebetriebs oder bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung als Betrieb des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Der Gebietscharakter ist durch das Vorherrschen der Wohnnutzung gekennzeichnet.

Eine allgemeingültige absolute Grenze für die Zulassung von Ausnahmen ist weder für Reine Wohngebiete noch für Allgemeine Wohngebiete definiert. Vielmehr würde die Genehmigung von Ausnahmen nach dem „Windhundverfahren“ erfolgen.

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes, neben dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 45, vier Änderungen zur Anwendung:

| B-Plan / Änderung | Baugebiet | BauNVO | Textliche Festsetzung Bzgl. Art der baulichen Nutzung |
|--|------------------|---------------|--|
| B-Plan Nr. 45 (06.03.2001) | WR | 1990 | - |
| | WA | 1990 | In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen – Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke – unzulässig. |
| In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – unzulässig. | | | |
| 1. Änderung (29.12.2001) | WR | 1990 | <i>B-Planänderung betrifft nur Bauweise/Baugrenze</i> |
| | WA | 1990 | |
| 2. Änderung (11.12.2004) | WR | 1990 | <i>B-Planänderung betrifft nur Baugrenze</i> |
| | WA | 1990 | |
| 3. Änderung (28.01.2006) | WR | 1990 | <i>B-Planänderung betrifft nur Baugrenze</i> |
| | WA | 1990 | |
| 4. Änderung (10.07.2012) | WA | 1990 | In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen – Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke – unzulässig. |
| | | | In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – unzulässig. |

Die nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Art der Nutzung in den jeweiligen Teilgebieten des B-Plans 45 samt seinen Änderungen.

Abb. 2 Auszug Planzeichnung B-Plan Nr. 45 „An der Stettiner Straße“



Quelle: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, GIS Schleswig-Flensburg, eigene Bearbeitung.

Im Bebauungsplan Nr. 45 (4. Änderung) ist ein Teil des Plangebiets als Reines Wohngebiet und ein Teil als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Baugebietstyp des Reinen Wohngebietes (WR) dient dem Wohnen. Das Reine Wohngebiet wird entscheidend durch die allgemeine Zulässigkeit von Wohngebäuden nach § 3 Abs. 2 BauNVO geprägt. Daraus folgt die klare Dominanz der Wohnnutzung. Dementsprechend sind auch nur wenige Ausnahmen nach Abs. 2 vorgesehen. Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 45. Darunter fallen auch „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“. Unter dem Begriff des Beherbergungsbetriebs kann auch das Vermieten von Ferienwohnungen an Feriengäste fallen, wenn die Ferienwohnung eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung hat.

Für die im Plangebiet ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete (WA) wurde der Nutzungskatalog der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO nur zum Teil Bestandteil des B-Planes und auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzung nach Abs. 3 wurden weitestgehend ausgeschlossen. Damit wurde das planerische Ziel der Schaffung eines Wohngebiets bekräftigt. In den allgemeinen Wohngebieten sind Ferienwohnungen lediglich bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung als Betrieb des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Planungsziel der Aufstellung des B-Planes Nr. 45 (und seiner Änderungen) war die Entwicklung eines Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebiets. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war die Zulässigkeit von Ferienwohnungen nicht Planungsinhalt und schon gar nicht Planungsziel.

Innerhalb der Grenzen des B-Planes Nr. 45 sind 12 Wohngebäude genehmigt. Für keine der vorhandenen Wohneinheiten liegt eine Genehmigung für Ferienwohnen vor.

Ein Blick in die gängigen Vermietungsportale lässt zudem erkennen, dass keine Einheit als Ferienwohnung genutzt wird.

Die Wohnraumbedarfsanalyse (vgl. Kap. 4) hat aufgezeigt, dass stadtweit Handlungsbedarf zur Beschränkung der Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen besteht. Mit dieser Planänderung soll die genehmigte Nutzungsstruktur des vorhandenen Wohngebiets gesichert und daher die Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferienwohnungen ausgeschlossen werden.

6 Planinhalte – Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 45 (und seinen Änderungen) setzt Teile des Plangebiets als Reines Wohngebiet sowie als Allgemeines Wohngebiet fest.

Der Baugebietstyp des Reinen Wohngebietes (WR) dient dem Wohnen. Wie oben dargelegt werden Ferienwohnungen in einem Reinen Wohngebiet (WR) zu den kleinen Beherbergungsbetrieben (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) gezählt. In diesem Sinne könnten sie nur als Ausnahme bei untergeordneter Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung zugelassen werden.

Die mit der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes beabsichtigte Dominanz des Wohnens und der damit einhergehende Schutz der Wohnruhe soll mit dieser Planänderung auch für die Zukunft gesichert werden. Zur Sicherung des Gebietscharakter der „Reinen Wohngebiete“ soll eine eindeutige allgemeingültige bauplanungsrechtliche Steuerung erfolgen, die die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ausschließt.

Die mit der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes beabsichtigte Dominanz des Wohnens und der damit einhergehende Schutz der Wohnruhe soll mit dieser Planänderung auch für die Zukunft gesichert werden.

Das Allgemeine Wohngebiets (WA) ist durch das Vorherrschen der Wohnnutzung gekennzeichnet. Mit den geltenden Festsetzungen des B-Plans Nr. 45 wurden Änderungen des Nutzungskatalogs nach § 4 BauNVO vorgenommen. Wie oben dargelegt sind im Allgemeinen Wohngebiet Ferienwohnungen bei untergeordneter Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO jedoch ausnahmsweise zulässig.

Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und auch deren weitere Errichtung ist unter stadtplanerischen sowie wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten problematisch, weil hierdurch zunehmend Wohnraum dem städtischen Wohnungsmarkt entzogen wird. Der anhaltenden Umnutzung von dringend benötigtem Wohnraum im Stadtgebiet soll mit dieser Planänderung entgegengewirkt werden und der Gebietscharakter des Wohngebiets mit Einzelhäusern für Dauerwohnen gesichert werden.

Mit der 5. Änderung des B-Planes Nr. 45 soll die Regulierung der Nutzung „Ferienwohnen“ erfolgen. Nur durch die Änderung des Bebauungsplanes kann eine eindeutige und dauerhaft wirksame Begrenzung der Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen erreicht sowie

die Errichtung von Gebäuden mit Ferienwohnungen oder auch von Hotels sowie Pensionen vermieden werden.

Durch textliche Festsetzung erfolgt in Feinsteuerung nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ein Ausschluss von sonstigen kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes in den als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Gebieten sowie von Ferienwohnungen sowie sonstigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes in denen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Gebieten. Der Ausschluss von Ferienwohnungen durch textliche Festsetzung der 5. Änderung B-Plan Nr. 45 umfasst auch Gebäude, die vollumfänglich der Ferienwohnnutzung unterliegen. Obgleich mit der 5. Änderung des B-Plans weitere Einschränkungen des Zulässigkeitskatalogs nach § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO vorgenommen werden, bleibt der jeweilige Gebietscharakter gewahrt.

Im Übrigen gelten die von der Planänderung nicht betroffenen Festsetzungen des B-Planes Nr. 45 für das Gebiet „An der Stettiner Straße“ unverändert fort.

7 Umwelt

Da der Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, wird entsprechend § 13 Abs. 3 S. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen. Gleichwohl sind sich aufdrängende Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Weiterhin sind die Eingriff-Ausgleich-Regelung und der Artenschutz zu beachten.

Da die bislang gültigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 45 weitestgehend unverändert bestehen bleiben, sind erkennbar keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in Schutzgüter zu gewärtigen. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) nicht zu erkennen.

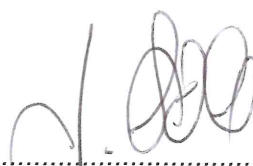
Es ist insgesamt nicht zu erkennen, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes maßgebliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

8 Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Das Erfordernis ergänzender Erschließungsmaßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln wären, ist nach heutigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung vom 12.11.2025 gebilligt.

Stadt Kappeln am 19.11.2025


.....
(Bürgermeister)
J. Stoll



Auszug Planzeichnung B-Plan Nr. 45 „An der Stettiner Straße“



Quelle: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, GIS Schleswig-Flensburg, eigene Bearbeitung.