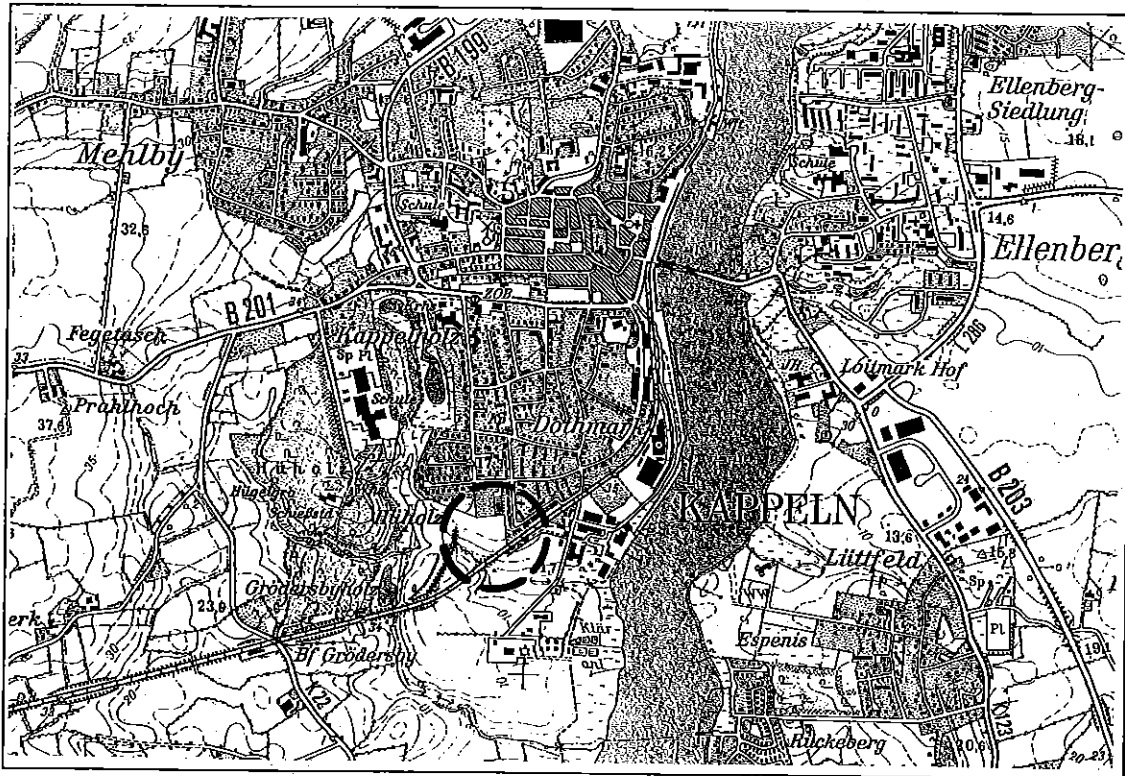


# STADT KAPPELN 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45



FÜR DAS GEBIET:  
„AN DER STETTINER STRASSE“



## BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :  
Stadtvertretung vom 23.06.2004  
Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :  
BIS SCHARLIBBE  
24613 Aukrug

Datum : 13.04.2004,  
red. ergänzt : 23.06.2004

## Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
  - 3.1 Entwicklungsgebot
  - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 3.3 Landschaftsplan
  - 3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
  - 3.5 FFH-Verträglichkeitsprüfung
4. Städtebauliche Zielsetzung
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Verkehr
8. Immissionsschutz
9. Ver- und Entsorgung

**Die Anlagen der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 45 (mit Stand vom 13.12.2000 / Satzung) behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit als Planungsgrundlage für dieses Änderungsverfahren**

### Verfahrensübersicht:

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

## 0. Vorbemerkungen

Die Stadt Kappeln beabsichtigt mit der Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Stettiner Straße“ für ein Baugrundstück im südwestlichen Planbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes aufgrund modifizierter Vorstellungen und unter Berücksichtigung der in der direkten Umgebung vorhandenen Wohnhäuser die für das Teilgebiet WR 1, Stettiner Straße Haus-Nr. 28, festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nach Westen hin zu erweitern, um somit die Bebauung untereinander weiter aufzulockern.

Im Vorfelde dieses förmlichen Bauleitplanverfahrens hat die Stadt Kappeln am 18.12.2003 eine Anwohnersammlung zu diesem Thema durchgeführt, um bei der beabsichtigten Änderung des „Baufensters“ frühzeitig die nachbarschaftlichen Belange und Wünsche berücksichtigen zu können und eine einvernehmliche Akzeptanz für die Planänderung vorzubereiten.

Mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

Mit der Änderung des materiellen Rechts ist in Übereinstimmung mit dem Kreis Schleswig-Flensburg ein „normales“ Änderungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 45 erstellten Fachgutachten behalten ihre Gültigkeit und bleiben Planungsgrundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen.

Die von der Stadtvertretung am 23.06.2004 als Satzung beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 beinhaltet die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen des Ursprungs-Bebauungsplanes und die Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Anregungen privater Personen aus den Beteiligungsverfahren entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Die Begründung ist entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt worden.

## 1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB übernommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Der räumliche Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 wird begrenzt im Nordwesten durch die Grundstücksflächen Stettiner Straße Haus - Nr. 30 und die „Stettiner Straße“ als Grundstückszuwegung, im Osten durch die Grundstücksflächen Stettiner Straße Haus - Nr. 26 und die rückwärtigen Grundstücksflächen Stettiner Straße Haus - Nr. 24, im Süden durch die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche und im Westen durch die freie Landschaft.

## **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben**

Die städtischen Gremien haben auf Grundlage des nach § 6 Abs. 3 LNatSchG festgestellten Landschaftsplanes und auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Stettiner Straße“ einschließlich der 1. Änderung nunmehr eine 2. Änderung des Ursprungs-Bebauungsplanes beschlossen, um das noch unbebaute Grundstück Stettiner Straße Nr. 28 die überbaubaren Flächen („Baufenster“) nach Westen zu erweitern und somit von dem vorhandenen Gebäude Stettiner Straße Haus - Nr. 26 stärker abrücken zu können. Mit der geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Flächen wird die private Grünfläche geringfügig im westlichen Bereich verkleinert und die Anpflanzungsflächen beider Grundstücke (Nr. 26 und Nr. 28) nach Süden zur Ausgleichsfläche verschoben.

Art und insbesondere das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für dieses Grundstück, Teilgebiet WR 1, soll durch dieses Änderungsverfahren nicht verändert werden. Dies war auch Voraussetzung einer positiven Erklärung der an das Grundstück Nr. 28 angrenzenden Nachbarn zur Änderung der überbaubaren Fläche, dadurch allen Interessen nachgekommen werden kann und die städtebauliche Grundkonzeption (Bebauungsdichte) erhalten bleibt.

Die räumlichen Abgrenzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes werden durch dieses Änderungsverfahren nicht berührt.

### **3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)**

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Stettiner Straße“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, vollständig eingehalten werden, da Änderungen in der grundlegenden städtebaulichen Konzeption und der Plangebietserschließung mit diesem Bebauungsplanänderungsverfahren nicht verbunden sind und die Verschiebung der Abgrenzungen der Wohnbaufläche gegenüber der Grünfläche mit 3,0 äußerst geringfügig ist.

### **3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)**

Die Stadt Kappeln als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelszentrums soll auch wohnbaulich weiter ausgebaut werden, so dass eine landesplanerische Begrenzung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens (20%-Regelung) aufgrund der in zentralen Orten erwünschten größeren planerischen Vorsorge für den Wohnungsbau (vgl. Ziffer 7.1 Landesraumordnungsplan 1998) nicht besteht.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses siedlungsnahen Teilbereiches in der Stadt Kappeln entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wurde bereits durch die Darstellung des gesamten Plangebiets als potentielle Wohnbaufläche im festgestellten Landschafts- und im Flächennutzungsplan ausreichend Rechnung getragen.

Mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 22.08.2000 wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 45 bestätigt, dass gegen das geplante und zwischenzeitlich teilweise realisierte Wohngebiet keine Bedenken bestehen.

Die städtischen Gremien gehen davon aus, dass aufgrund der mit dem Änderungsverfahren leicht modifizierten planungsrechtlichen Festsetzungen die grundsätzlichen Ausführungen der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 22.08.2000 durch dieses Änderungsverfahren nicht berührt werden und raumordnerische sowie landesplanerische Belange den Planungsabsichten nicht entgegen stehen werden.

Die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H am 13.05.2004 mitgeteilt, dass aufgrund der geringfügigen Änderungen keine landesplanerische Stellungnahme abgegeben wird, so dass die landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 22.08.2000 auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 ihre Gültigkeit behält.

### **3.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)**

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 für den zuvor beschriebenen Teilbereich werden unter Beibehaltung des bisherig planungsrechtlich festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung keine schwereren Eingriffe in Natur und Landschaft als bisher durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 geplant vorbereitet, so dass nach § 6 Abs. 1 LNatSchG keine Verpflichtung besteht, umgehend bzw. gleichzeitig einen Landschaftsplan aufzustellen bzw. zu ändern.

Bereits im Aufstellungsverfahren zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 45 wurde durch die frühzeitige Einbindung der Ergebnisse und der Konfliktdarstellung aus der örtlichen Landschaftsplanung (Landschaftsplan) in Verbindung mit dem seinerzeit erstellten landschaftsplanerischen Fachbeitrag die plangebietsbestimmenden Landschaftselemente frühzeitig berücksichtigt und durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zur Ausgleichsregelung planungsrechtlich gesichert.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 werden die grünordnerischen Maßnahmen aus dem Ursprungsplan lagemäßig zwar berührt, jedoch in Qualität und Quantität nicht verändert. Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen obliegt weiterhin dem Erschließungsträger entsprechend den vertraglichen Regelungen mit der Stadt Kappeln.

### **3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)**

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt.

Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung. Die verspätete Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001. Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB wird u.a. durch Aufnahme des § 2a „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2001) durchgeführt. Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Da das bisherige Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird, besteht eine Umwelterheblichkeit im Einzelfall dieses Vorhabens.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierüber wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch einen entsprechenden Hinweis in der Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt.

### **3.5 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)**

Im oder am Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

## **4. Städtebauliche Zielsetzung (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Die städtischen Gremien haben die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Stettiner Straße“ beschlossen, um auf dem bisher unbebauten Grundstück „Stettiner Straße“ Haus - Nr. 28 ein Einfamilienhaus mit der höchstzulässigen Grundfläche von 170 m<sup>2</sup> zu plazieren zu können, dass die nachbarschaftlichen Belange (Besonnung) und die privaten Interessen untereinander in Einklang gebracht werden können.

Hierzu ist gegenüber den festgesetzten überbaubaren Flächen des Ursprungs-Bebauungsplanes eine geringfügige Erweiterung des „Baufensters“ und somit ein Abrücken des geplanten Wohnhauses nach Westen erforderlich.

Durch diese geringe Veränderung der überbaubaren Flächen können die nachbarschaftlichen Belange aufeinander abgestimmt und die gereifte Bebauung selbst kann hierdurch aufgelockert werden.

Die Reduzierung der privaten Grünfläche im westlichen Bereich des Grundstückes Stettiner Straße Nr. 28 ist als sehr geringfügig anzusehen und führt aus städtebaulicher- und landschaftlicher Sicht nicht zu einer grundsätzlichen Änderung des bestehenden Konzeptes. Die Anpflanzungsflächen bleiben erhalten und werden geringfügig nach Süden verschoben.

Weiterhin wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Stadt- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 19 Abs. 1 BNatSchG n.F. i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Das geplante Einfamilienhaus innerhalb des Änderungsbereiches wird unter Beachtung der zwischenzeitlich erfolgten Erschließung und auf Grundlage der Erschließungsplanung (Grundstückszufahrten) unverändert von dem bisher festgesetzten Bereich direkt von der „Stettiner Straße“ aus erschlossen.

#### **5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 45 werden durch die 2. Änderung nicht verändert. Gleiches gilt für die örtlichen Bauvorschriften.

#### **6. Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 + Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)**

Da mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan keine Änderungen im Maß der baulichen Nutzung (versiegelte Fläche / GRZ) vorgenommen werden, gelten die Ausführungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages als Bestandteil des Ursprungs-Bebauungsplanes uneingeschränkt fort. Zusätzliche Ausgleichserfordernisse werden mit diesem Änderungsverfahren nicht ausgelöst.

Dies wurde mit Verfügung des Kreises Schleswig-Flensburg mit Verfügung vom 11.05.2004 inhaltlich bestätigt.

#### **7. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die innere Erschließungsstraße einschließlich dem geplanten Ausbau entsprechend der beschlossenen Erschließungsplanung bleibt von diesem Änderungsverfahren unberührt.

**8. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Die im Rahmen des Ursprungs-Bebauungsplanes erarbeiteten gutachterlichen Ausführungen zur Verträglichkeit zwischen geplantem Wohngebiet und dem davon nordwestlich gelegenen Bolzplatz bleiben durch dieses Änderungsverfahren unberührt. Die zu ändernden Teilgebiete liegen außerhalb des Einflussbereiches des Bolzplatzes.

**9. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)**

Das Baugrundstück innerhalb des Änderungsbereiches wird entsprechend der beschlossenen und zwischenzeitlich realisierten Plangebietserschließung an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Stettiner Straße“ angeschlossen.

Die Ausführungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 45 zu den tiefbau-technischen Belangen und zu den Belangen der Ver- und Entsorgung behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Kappeln, den 10.12.2004



(Feodora)  
- Bürgermeister -