

# STADT KAPPELN

## 3. (vereinfachte) ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45

FÜR DAS GEBIET:  
„AN DER STETTINER STRASSE“

### BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :  
Stadtvertretung vom 02.11.2005  
Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :  
BIS · SCHARLIBBE  
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 02.11.2005

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
  - 4.1 Entwicklungsgebot
  - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 4.3 Landschaftsplan
  - 4.4 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Inhalte der Planänderung

---

### Anmerkung :

Die Fachgutachten des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 45 behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit (*und sind in der Stadtverwaltung bei Bedarf einzusehen*).

### Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 13 Nr. 1 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB-Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB i. V.m. § 13 Nr. 3 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

## 1. Planungserfordernis

Mit der Aufstellung einer 3. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 45 will die Stadtvertretung innerhalb des überwiegend realisierten Wohngebiets die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den zusätzlichen Bau von Wintergärten oder Terrassen schaffen, wobei die überbaubaren Flächen und die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unverändert bleiben.

Diese Änderung wird aufgrund des zwischenzeitlich stetig steigenden Wohnflächenbedarfs und der seinerzeit aus heutigen Gesichtspunkten niedrig festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) erforderlich.

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 wird die städtebauliche Grundkonzeption, die dem Ursprungs-Bebauungsplan zugrunde liegt, nicht berührt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen, die zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wintergärten und Terrassen über das bisherige Maß der baulichen Nutzung hinausgehen, berühren nach Auffassung der städtischen Gremien nicht die Grundzüge der städtebaulichen Planung, da mit Beibehaltung der überbaubaren Flächen keine nachhaltigen Änderungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen mit diesem Änderungsverfahren verbunden sind.

Die von der Stadtvertretung am 02.11.2005 als Satzung beschlossene 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 beinhaltet die Ergebnisse aus den Fachplanungen des Ursprungs-Bebauungsplanes und die behördlichen Vorabstimmungen, die Planungsaufgabe betreffend und die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Satzungsbeschluss.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Mit Einführung des EAG Bau zum 20.07.2004 haben sich die Rechtsgrundlagen des BauGB teilweise geändert. Dieses Änderungsverfahren wird nach den ab dem 20.07.2004 geltenden Rechtsvorschriften des BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wurden durch die städtischen Gremien vor Durchführung der Beteiligungsverfahren geprüft und keine gegenteiligen Erkenntnisse gewonnen.

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.

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

Der räumliche Plangeltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 umfasst den gesamten Plangeltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 45.

### **4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben**

Die Gemeindevertretung hat auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 einschließlich der rechtskräftigen 1. und 2. Änderung nunmehr die Aufstellung einer 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Stettiner Straße“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den ausnahmsweise zulässigen Bau von Wintergärten oder Terrassen zu schaffen.

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

Mit Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, eingehalten werden, da bodenrechtlich relevante Änderungen mit diesem vereinfachten Änderungsverfahren nicht verbunden sind.

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

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach Auffassung der Stadtvertretung grundsätzlich nicht berührt, da mit der ausnahmsweise zulässigen Errichtung von Wintergärten die städtebauliche Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 45 nicht berührt wird.

Auf eine landesplanerische Stellungnahme wurde Mail vom 02.09.2005 verzichtet, da landesplanerische Belange durch dieses Änderungsverfahren nicht berührt sind.

#### **4.3 Landschaftsplan (§ 6 Abs. 1 LNatSchG)**

Der Landschaftsplan der Stadt Kappeln gilt als festgestellt.

Mit der Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 werden gegenüber der Ursprungsfassung keine zusätzlichen Flächen im Aussenbereich bzw. im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte Grün- und Ausgleichsflächen in Anspruch genommen.

Die Zielsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes und der Landschaftsplanung bleiben unverändert.

#### 4.4 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.

#### 5. Inhalte der Planänderungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

##### Maß der baulichen Nutzung :

Als Ausnahme zu dem im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird für alle Wohnbaugrundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches mit diesem Änderungsverfahren zusätzlich die ausnahmsweise zulässige Errichtung von Wintergärten oder Terrassen in einer Flächengröße von bis zu maximal 25 m<sup>2</sup> pro Wohnbaugrundstück zugelassen.

Die überbaubaren Flächen in allen Teilgebieten des Plangebiets bleibt unverändert. Die Realisierung der vorangestellten Ausnahme kann auf den bereits bebauten Grundstücken innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sichergestellt werden.

##### Eingriffsbilanzierung :

Mit der Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 und der Ausnahmeregelung zur Errichtung von Wintergärten oder Terrassen über das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hinaus wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des "Landschaftsplanerischen Fachbeitrages" zum Bebauungsplan Nr. 45 (vom 09.01.2001) geringfügig geändert.

Der Kompensationsbedarf betrug für den Ursprungs-Bebauungsplan demnach 2.000 m<sup>2</sup>. Als Ausgleichsflächen wurden die in einer Flächengröße von 2.450 m<sup>2</sup> festgesetzten Grünflächen mit 1.000 m<sup>2</sup> und die in einer Flächengröße von 1.600 m<sup>2</sup> festgesetzte Maßnahmenfläche mit 1.000 m<sup>2</sup> berechnet.

Mit der 3. vereinfachten Änderung ergeben sich folgende Modifizierungen in der Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung :

##### Flächenversiegelung auf den Grundstücken :

ausnahmsweise zulässige

Errichtung von Wintergärten

für max. 13 Wohnbaugrundstücke

13 x 25 m<sup>2</sup> = 325 m<sup>2</sup>

Planungsrechtlich zusätzlich ermöglichte Grundstücksversiegelung = 325 m<sup>2</sup>

zusätzliche Flächenversiegelung  
innerhalb des Änderungsbereiches

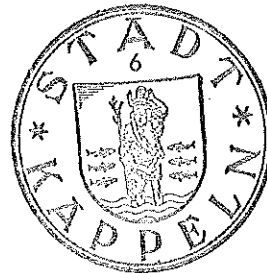
$$325 \text{ m}^2 \times 0,5 = 162,5 \text{ m}^2$$

Somit ergibt sich mit diesem Änderungsverfahren ein Kompensationsbedarf von rund 163 m<sup>2</sup>, die innerhalb der ursprünglichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und nachgewiesen werden können, da die seinerzeit vorgenommen Abzüge an den Grün- und Ausgleichsflächen unverhältnismäßig hoch und der vorangestellte Kompensationsbedarf demgegenüber verhältnismäßig gering ist.

Die städtischen Gremien gehen in ihrer gemeindlichen Abwägung daher davon aus, dass bereits mit den planungsrechtlich festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen des Ursprungs-Bebauungsplanes der o.g. Kompensationsbedarf innerhalb der Flächen aufgefangen werden kann und kein zusätzlicher Ausgleich mit diesem Änderungsverfahren erforderlich sein wird.

Mit Verfügung des Kreises Schleswig-Flensburg vom 07.09.2005 wird bestätigt, dass mit diesem Änderungsverfahren naturschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

*Die Begründung wurde durch die Stadtvertretung am  
02.11.2005 gebilligt.  
Kappeln, den 03.11.2005*



*Feodoria*  
(Feodoria)  
- Bürgermeister -