

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 52 für den Bereich „Lüttfelder Straße“ in Kappeln-Lüttfeld

### 0. Vorbemerkungen

Am 17.12.2003 hat die Stadt Kappeln die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 52 „Lüttfelder Straße“ beschlossen.

Mit den Planungsinstrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung soll im Sinne des „Ordnungsprinzips“ nach § 1 Abs. 3 BauGB eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

Der von der Stadtvertretung am 03.03.1999 beschlossene Flächennutzungsplan und mit Erlass des Innenministers vom 10.01.2000 genehmigte Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht wie auch der Landschaftsplan der Stadt Kappeln weisen diese Fläche als Wohnbaufläche aus.

Somit entwickelt sich dieser B-Plan Nr. 52 „Lüttfelder Straße“ aus dem bestehenden F-Plan.

### 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.

Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Der Flächennutzungsplan hat sich auf das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken und kann aufgrund veränderter Planungsziele der Gemeinde in Teilbereichen durch deren Änderungsverfahren neue städtebauliche Ziele vorbereiten. Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (bzw. Änderungen) sind die Bebauungspläne zu entwickeln.

### 3. Städtebauliche Zielsetzungen und Planinhalte (§ 1 Abs. 3 und § 5 Abs. 2 BauGB)

Die Lüttfelder Straße liegt im Ortsteil Kappeln-Lüttfeld, zum einen Teil in der Gemarkung Loitmark, zum anderen Teil in der Gemarkung Kopperby.

Die Straße zweigt von der Eckernförder Straße (K 123) ab und verläuft in südlicher Richtung.

Das Wohngebiet besteht überwiegend aus 1- und 2-Familienhäusern. In dem Bereich dieses B-Planes Nr. 52, der östlich der Lüttfelder Straße liegt bis zum „Alter Schulweg“, handelt es sich um Einfamilienhäuser, die um 1950 errichtet wurden und aus

diesem Grund noch relativ große Nutzgärten hatten, die bis an das östlich angrenzende Kleingartengelände heranreichen.

In der heutigen Zeit werden die unbebauten Flächen größtenteils nicht mehr als Gärten genutzt, so dass auf den teilweise sehr tiefen Grundstücken eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern in sogenannter 2. Reihe (Hinterliegerbebauung) ermöglicht werden soll.

Innerhalb der Baugrenzen können Einzelwohnhäuser mit jeweils max. 2 Wohnungen errichtet werden.

Die Dachneigung wird im nördlichen Bereich mit 40°-48° , im südlichen Bereich mit 25°-30° festgesetzt. Diese Abstufung ergibt sich aus der Geländegegebenheit, dass nach Süden hin ansteigt.

#### 4. Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landes- UVP- Gesetz

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach § 3 Landes- UVP- Gesetz nicht erforderlich, da es sich um eine Wohnhausbebauung in geringem Umfang handelt. Maximal können 12 Wohnhäuser entstehen.

#### 5. Natur, Landschaft und Grünordnung (§§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Lüttfelder Straße“ ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen verbunden.

Im Landschaftsplan der Stadt Kappeln ist auf einem Teil dieser Gesamtfläche vermerkt, dass es sich um eine Altablagerung mit Nr. 006 des Altlastenkatasters des Kreises S- F handelt. Außerdem befindet sich dort das archäologische Denkmal mit Nr. 38 der Landesaufnahme, das unter Schutz und Erhaltung gestellt wurde. Diese Vermerke des Landschaftsplanes der Stadt Kappeln wurden im B- Plan übernommen.

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine Eingriffsregelung zu treffen.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung:

|  |                      |
|--|----------------------|
| Größe der Bauflächen einschl. Zuwegung von der Straße:         | 9.100 m <sup>2</sup> |
| Einzelhäuser, Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen |                      |
| 9.100 x (0,25 + 50 %):   | 3.412 m <sup>2</sup> |

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Hieraus ergibt sich gem. Runderlass IV 63-510.335/ X33-5120 vom 03.07.1998 ein <b>Ausgleichsbedarf</b> von 3.412 m <sup>2</sup> x 0,5 | <b>1.706 m<sup>2</sup></b> |
| Vorschlag:  |                            |

|  |                      |
|--|----------------------|
| 1. Grundstückseinfriedung mit lebender Hecke           |                      |
| Ausgleichsberechnung: (270 m + 225 m + 215 m) x 1,50 m | 1.065 m <sup>2</sup> |

|  |                    |
|--|--------------------|
| 2. Pflanzung von zwei Obstbäumen je Grundstück, r= 3 m (Krone) |                    |
| Ausgleichsberechnung: 3 m x 3 m x 3,14 x 2 x 12 Grundstücke    | 679 m <sup>2</sup> |

**1.744 m<sup>2</sup>**  
=====

Im Bebauungsplan wird somit festgesetzt:

Da es sich derzeit um ein Wohngebiet handelt und die bestehenden Gartenflächen teilweise einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, werden die zukünftigen Grundstückseigentümer/Bauherrn dazu verpflichtet, im Fall einer Bebauung das neue Baugrundstück mit einer lebenden Hecke aus heimischen, standortgerechten Pflanzen einzugrünen und zwei Obstbäume (Mittelstamm) zu pflanzen.

#### **6. Erschließung und Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließung muss jeweils über das Vordergrundstück erfolgen, wobei es möglich ist, bei zwei nebeneinanderliegenden Grundstücken einen gemeinsamen Erschließungsweg herzustellen. Die Zuwegung muss privatrechtlich, z. B. über eine Baulast, geregelt werden.

Die jeweils erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

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

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die örtlichen Unternehmen.

Für die neuen Grundstücke gilt der Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung der Stadt Kappeln.

Für die Wasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband Nordschwansen zuständig.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt über die Abwasserentsorgung Kappeln GmbH (AKG).

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Kappeln vom 23.06.2004 gebilligt.

Kappeln, den 08.07.2004



  
(Feodoria)  
Bürgermeister