

**Begründung  
zur Satzung der  
5. textlichen Änderung  
Bebauungsplanes Nr. 74**

der  
Stadt Kappeln  
Kreis Schleswig-Flensburg

für das Gebiet:

„Schleiterrassen“

Verfahrensstand nach BauGB

**Entwurf**

Stand 22.01.2024

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74, 5. Änderung „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln**

<b>Inhaltsübersicht</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Grundlagen	3
1.2	Plangrundlage	3
1.3	Planvorgaben	3
<b>2.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	<b>4</b>
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	4
<b>3.</b>	<b>Planungsanlass und Planungserfordernis</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>6</b>

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVOBL. S. 1422)

### **1.2 Plangrundlage**

Die textlichen Festsetzungen gelten für den unter Nr. 2 abgebildeten Geltungsbereich (WA 10-Gebiet mit dem überbaubaren Teil des Bebauungsplanes Nr. 74, in Kraft getreten am 07.03.2018 sowie den 1., 2., 3. und 4. Änderungen (in Kraft getreten am 15.10.2020, 13.10.2022, 21.10.2021 bzw. 16.06.2023) der Stadt Kappeln.

Weiterhin gelten die Hinweise aus dem Bebauungsplan Nr. 74.

### **1.3 Planvorgaben**

- Flächennutzungsplan

Die Stadt Kappeln hat zur Vorbereitung auf den Bebauungsplan Nr. 74 die 39. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt, die am 25.06.2016 wirksam geworden ist.

Diese Änderung weist sowohl Wohnbauflächen als auch Sonstige Sondergebiete – Sportboothafen – aus.

Da eine Teilfläche dieser Bebauungsplanänderung aus der Genehmigung genommen wurde, ist die 49. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt worden, die am 07.03.2018 wirksam wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 74, 5. Änderung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sowohl aus der 39. als auch 49. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

- Landschaftsplan

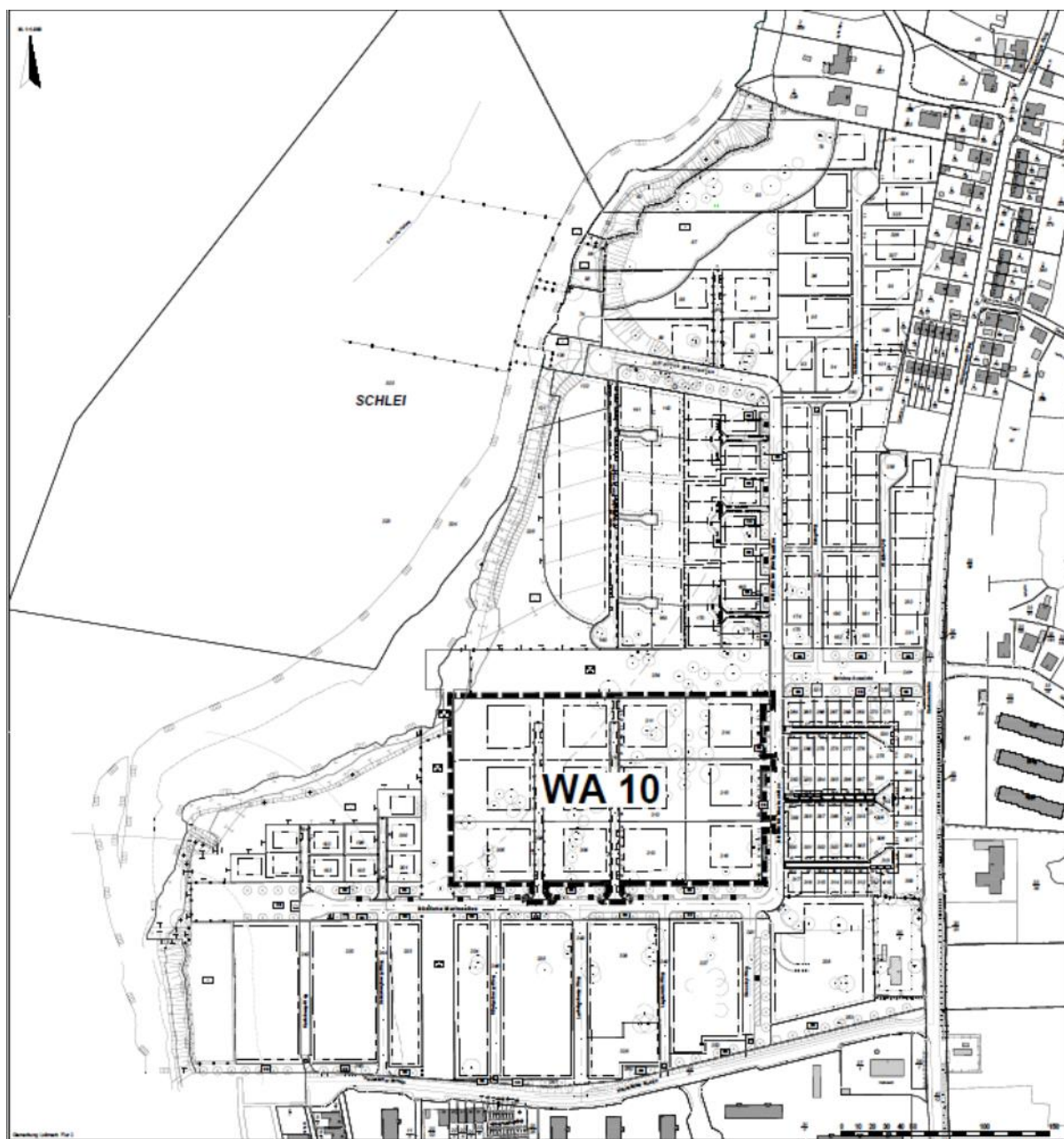
Der Landschaftsplan stellt auf den höher gelegenen Flächen ein großflächiges Sondergebiet Bundeswehr sowie eine westlich angrenzende Grün- und Freifläche (Sportplatz) dar. Der tiefer gelegene Küstenraum der Schlei ist als Eignungsfläche für den Biotopverbund gekennzeichnet. Hier befanden sich im Jahr 1997 Flächen für die Forstwirtschaft, feuchtes Dauergrünland und Rohrriete der Brackmarsch. Ein durchgängiges Band entlang der Schlei ist als geschütztes Biotop nach § 15a LNatSchG (heute: § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG) gekennzeichnet (Salzwiesen, Brackwasserrohrriete, Steilküsten).

- Bebauungsplan

Für das überplante Gebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 74, der am 07.03.2018 in Kraft getreten ist sowie

- die 1. Änderung, in Kraft getreten am 15.10.2020,
- die 2. Änderung, in Kraft getreten am 13.10.2022,
- die 3. Änderung, in Kraft getreten am 21.10.2021,
- die 4. Änderung, in Kraft getreten am 16.06.2023.

## 2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches



**■ ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln**

### 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 beinhaltet das Gebiet WA-10 der „Schleiterrassen“ und liegt im Stadtteil Ellenberg. Das Gebiet wird im Süden und Westen durch die Straße „Südliche Marineallee“ begrenzt. Die Lage des Geltungsbereiches dieser 5. Änderung des B-Planes Nr. 74 kann zudem dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt entnommen werden.

### **3. Planungsanlass und Planerfordernis**

Im Ursprungsplan wurde für das Baufeld WA 10 festgesetzt, dass maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind.

Innerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 wurde für das Baufeld WA 10 festgesetzt, dass 10 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind und die Flächen für die Stellplätze außerhalb der Baugrenzen komplett auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen sind. Die geplante Größe dieser Grundstücke lässt eine derartige Festsetzung durchaus zu.

Es ist allerdings versäumt worden, die Stellplatzvorgaben entsprechend der jetzt geplanten Mehrfamilienhausbebauung anzupassen.

Um hier auch eine Gleichbehandlung mit den südlich davon gelegenen Baufeldern zu gewährleisten, wo derartige Festsetzungen nicht existieren, ist diese Planänderung notwendig geworden.

### **4. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Es sind folgende Änderungen vorgenommen worden:

Ziffer 4.2 Nebenanlagen sollen auch hier pro Wohngebäude mit mehr als 8 Wohneinheiten bis max. 50 m<sup>2</sup> zulässig sein.

Ziffer 5.1 es wurde der Passus entfernt, dass bei der Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen diese komplett auf die festgesetzte GRZ mit anzurechnen sind. Weiterhin ist der § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO hierbei nicht anzuwenden.

Ziffer 5.2 wurde mit übernommen

Ziffer 5.3 es soll die Stellplatzsatzung vom 04.10.2022 der Stadt Kappeln gelten. Zusätzlich werden pro Mehrfamilienhaus mit mehr als 2 Wohneinheiten 1,5 Stellplätze für Besucher gefordert.

Zu Ziffer 4.2

Um den Gleichbehandlungsgrundsatz zu gewährleisten, wird auch im WA 10-Gebiet festgesetzt, dass Nebenanlagen pro Wohngebäude mit mehr als 8 Wohneinheiten bis max. 50 m<sup>2</sup> zulässig sind.

Diese Festsetzung wird bereits auf den südlich gelegenen Baufeldern mit Geschosswohnungsbau getroffen.

Zu Ziffer 5.1

Die Herausnahme bedeutet, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50% überschritten werden dürfen.

Zu Ziffer 5.2

Um zu vermeiden, dass lange Zufahrten zu den Garagen/Stellplätzen entstehen, wird aus Bodenschutzgründen diese Festsetzung bestehen bleiben.

Eine zu starke Versiegelung sollte vermieden werden, um auch für die erwarteten starken Niederschläge gerüstet zu sein.

Zu Ziffer 5.3

Die genannte Stellplatzsatzung ist für diese Bebauungsplanänderung gültig. Sie setzt für Mehrfamilienhäuser u.a.

**1 Stellplatz je Wohneinheit bis 75 m<sup>2</sup>,**

**1,5 Stellplätze je Wohneinheit bis 100 m<sup>2</sup>**

fest.

Um in diesem eng bebauten Gebiet den Parkdruck zu minimieren, sind zusätzlich je Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten 1,5 weitere Stellplätze zu errichten.

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

Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden vom Vorhabenträger übernommen, so dass der Stadt diesbezüglich keine Kosten entstehen.

Bodenordnende Maßnahmen, die über privatrechtlichen Grunderwerb hinausgehen, sind zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht notwendig.

## **6. Beschluss über die Begründung**

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat die Begründung in der Sitzung am.....gebilligt.

Kappeln, den .....

.....  
(J. Stoll) Bürgermeister