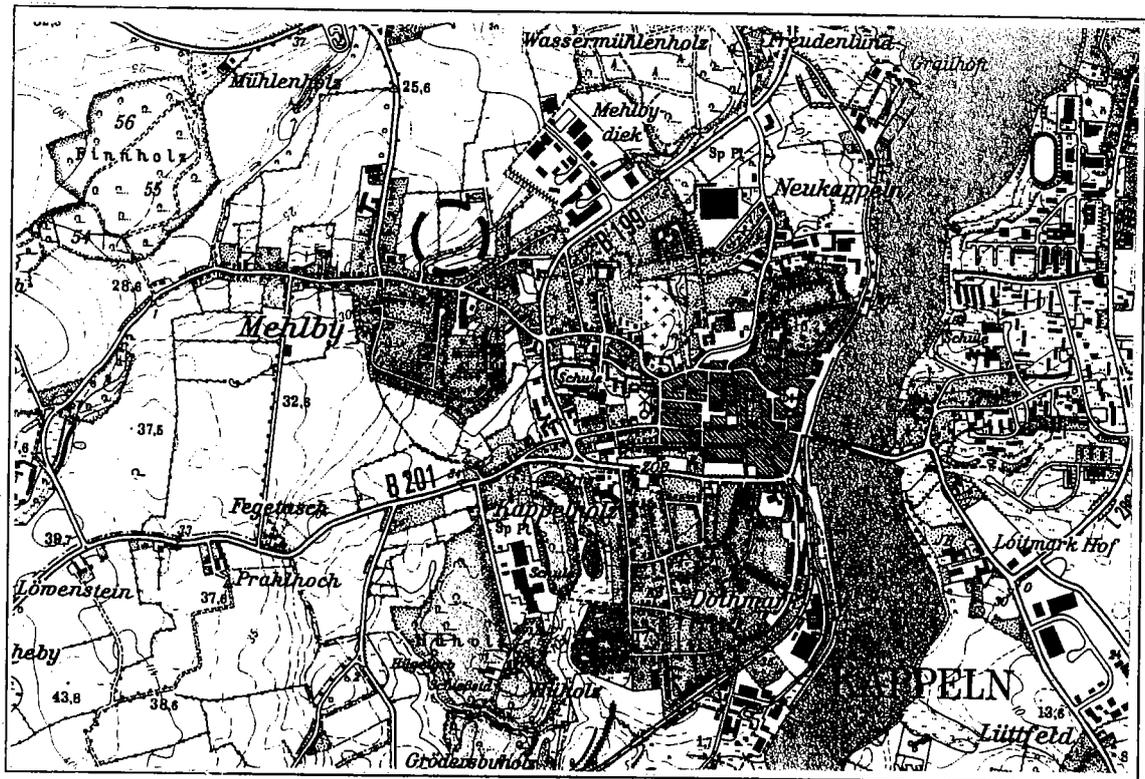


STADT KAPPELN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40 „ÖSTLICH DER FLENSBURGER STRASSE“



FÜR DEN TEILBEREICH :
SÜDLICH DES WENDEHAMMERS DER STRASSE „SUSSKOPPEL“
UND NÖRDLICH DES FELDWEGES



BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :
Ratsversammlung vom 25.09.2002
Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :
BIS SCHARLIBBE
24613 Aukrug

Datum : 12.07.2002,
ergänzt : 17.07.2002,
red. ergänzt 02.09.2002

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 Umweltverträglichkeitsprüfung
4. Städtebauliche Zielsetzung
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Ver- und Entsorgung
9. Hinweis

Anlage:

- „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag“ im Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Östlich der Flensburger Straße“ der Stadt Kappeln, 12.07.2002

Die übrigen Anlagen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 40 behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit als Planungsgrundlage für dieses Änderungsverfahren

Verfahrensübersicht:

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

0. Vorbemerkungen

Die Stadt Kappeln beabsichtigt mit der Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Östlich der Flensburger Straße“ für einen kleinen Teilbereich im südlichen Planbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein zusätzliches Wohnbaugrundstück innerhalb des zwischenzeitlich überwiegend realisierten Wohngebietes zu schaffen. Die städtebauliche und landschaftsgerechte Einbindung des geplanten Wohnbaugrundstückes soll durch Beibehaltung der Plangrundsätze, die Gegenstand des Ursprungs-Bebauungsplanes waren, gesichert werden.

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

Mit Änderung des materiellen Rechts ist nach Auskunft des Kreises Schleswig-Flensburg ein „normales“ Änderungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 40 erstellten Fachgutachten behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit und bleiben wesentliche Planungsgrundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen. Aufgrund der mit diesem Änderungsverfahren verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft und mit Inanspruchnahme einer bisher festgesetzten privaten Grünfläche hat die Stadt Kappeln parallel zur Bebauungsplan-Änderung einen „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ erstellen lassen.

Die von der Ratsversammlung am 25.09.2002 als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 einschließlich dem „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ beinhaltet die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen des Ursprungs-Bebauungsplanes und die gemeindliche Gesamtabwägung zu Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und zu Anregungen privater Personen aus den Beteiligungsverfahren.

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 1. Änderung wird begrenzt im Norden durch den Wendepunkt der Straße „Sueskoppel“, im Osten durch das Grundstück „Suesskoppel“ Haus- Nr. 27, im Süden durch den vorhandenen Feldweg und im Westen durch den ebenfalls vorhandenen Fußweg.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Änderungsverfahrens umfaßt lediglich eine Fläche von ca. 1.100 m² mit Flächenfestsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes und einer privaten Grünfläche. Die genaue Flächenermittlung bleibt der Grenzfeststellung durch einen ÖbVI / Katasteramt vorbehalten.

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. 40 „Östlich der Flensburger Straße“ einschließlich des festgestellten Grünordnungsplanes eine Änderung des Ursprungs-Bebauungsplanes beschlossen, um für einen kleinen Teilbereich am südlichen Plangebietsrand die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein zusätzliches Baugrundstück zu schaffen.

Die für diesen Teilbereich des zwischenzeitlich weitestgehend realisierten Wohngebietes bisher festgesetzte private Grünfläche ist noch nicht angelegt worden. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich auch für dieses Grundstück an den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes, dieses Teilgebiet betreffend, orientieren.

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Östlich der Flensburger 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.



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

Die Stadt Kappeln als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums 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 und über den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 nach Westen hinaus als potentielle Wohnbaufläche im festgestellten Landschafts- und im Flächennutzungsplan ausreichend Rechnung getragen.

Die städtischen Gremien gehen davon aus, dass mit diesem Änderungsverfahren und den damit verfolgten gemeindlichen Planungsabsichten zur Schaffung eines zusätzlichen Baugrundstückes als kleinere Arrondierung des Wohngebietes raumordnerische und regionalplanerische Belange dem nicht entgegen stehen werden.

Mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 20.08.2002 wird bestätigt, dass die dargelegten Planungsziele den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen stehen.

3.3 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 im 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 m² bis weniger als 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Bei einer Flächengröße von lediglich ca. 1.100 m² wird dieses Änderungsverfahren zu einer Versiegelung führen, die absolut unter dem o.g. Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung von 20.000 m² liegt, so dass die Umwelterheblichkeit im Einzelfall dieses Vorhabens nicht besteht.

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

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

Die städtischen Gremien haben die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Östlich der Flensburger Straße“ beschlossen, um im Anschluss an die zwischenzeitlich realisierte und vorhandene Wohnbebauung beiderseits der Straße „Suesskoppel“ auf einer bisher als private Grünfläche am südlichen Plangebietsrand ein zusätzliches Baugrundstück zu schaffen. Die Fläche des hier zur Überplanung anstehenden und aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 40 verbliebenen Grundstückes beträgt ca. 1.090 m².

Diese nicht unwesentliche Flächengröße, die aufgrund der Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan für eine zusätzliche Bebauung derzeit nicht nutzbar ist, hat die städtischen Gremien veranlasst, das städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Belange (Ortsrandeingrünung nach Süden und Westen) sowie unter Beibehaltung der ortsplanerischen Anforderungen (Sicherung der Fußwegeverbindungen angrenzend im Westen und Süden) fort zu entwickeln.

Für das hier neu zu schaffende Wohnbaugrundstück sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen, wie für die nördlich davon vorhandenen Wohngebäude, gelten, d.h. es ist ausschließlich an eine Einfamilienhaus- oder Doppelhausbebauung gedacht.

Die südliche Eingrünung in Form einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünfläche“ bleibt von der Grundkonzeption erhalten, jedoch in der Flächenausdehnung insgesamt in reduzierter Größe. Dies betrifft jedoch nur die Abgrenzung zu dem westlich vorhandenen Fußweg. Die südliche Eingrünung bleibt, ähnlich wie bei den nördlich davon gelegenen Grundstücken, in einer Tiefe von 7,5 m bis 10,0 m erhalten.

Weiterhin wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 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 § 21 Abs. 1 BNatSchG n.F. i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die geplante Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches wird unter Beachtung der zwischenzeitlich erfolgten Erschließung und auf Grundlage der Erschließungsplanung (Grundstückszufahrten) derart planerisch vorgesehen und planungsrechtlich festgesetzt, dass eine Einfamilienhausbebauung in Anpassung an das nördlich vorhandene Wohngebäude entstehen kann und, wenn die äußeren Rahmenbedingungen es zulassen, entsprechend den Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan auch eine Doppelhausbebauung innerhalb der nunmehr festgesetzten überbaubaren Flächen ermöglichen.

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

Die innerhalb des Änderungsbereiches für eine Bebauung vorgesehene Fläche wird weiterhin nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Durch eine grundstücksbezogene „Einzelbaukörper - Festsetzung“ wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der bisherigen städtebaulichen Konzeption und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Wohnbebauung im Anschluss an die vorhandene Bebauung innerhalb des Wohngebietes „Suesskoppel“ gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die geplante Einzel- und Doppelhausbebauung durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ = 0,4, wie im Ursprungs-Bebauungsplan) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die im Ursprungs-Bebauungsplan im Sinne des „Einfügen“ in die benachbarte Bauungsstruktur und zum Schutz der örtlichen Gebäudestruktur festgesetzten örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen und auf die Gestaltung privater Freiflächen gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) werden textlich und planzeichnerisch inhaltlich in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 übernommen.

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

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 ist gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan eine Änderung in dem Maß der baulichen Nutzung (versiegelte Fläche) verbunden. Die mit der Planänderung verbundenen Eingriffe sind jedoch nicht so erheblich, dass der festgestellte Grünordnungsplan überarbeitet werden muss. Er wird parallel zu diesem Änderungsverfahren durch einen „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ ergänzt.

Mit dem zusätzlich geschaffenen Baugrundstück sind gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan zusätzliche Ausgleichserfordernisse verbunden, die im Rahmen der landschaftsplanerischen Begleitung bilanziert worden sind und durch eine textliche Festsetzung in der Satzung zur Bebauungsplanänderung dem „Eingriffs-Grundstück“ zugeordnet worden sind. Das bilanzierte Kompensationserfordernis ist auf der stadteigenen Ausgleichsfläche (Aufforstungsfläche Nähe Finnholz und Roester Au) abzulösen.

7. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Die im Rahmen des Ursprungs-Bebauungsplanes erarbeiteten gutachterlichen Ausführungen zur Verträglichkeit zwischen geplantem Wohngebiet „Suesskoppel“ und dem davon südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb bleiben in ihren grundsätzlichen Ausführungen bestehen.

Jedoch rückt die Wohnbebauung mit diesem Änderungsverfahren sehr geringfügig näher an den landwirtschaftlichen Betrieb heran.

Entsprechend den letzten Rechtsprechungen des OVG Schleswig vom 17. Juni 1999 und vom März 2000 ist es durchaus zulässig, dass der volle bzw. sogar der halbierte Abstand zu landwirtschaftlichen Betrieben unterschritten wird, wenn die umgebende Siedlungsstruktur insgesamt noch dörflich geprägt ist. Zudem ist in diesem Planungsfall der landwirtschaftliche Betrieb durch die ihn direkt umgebende Wohnbebauung bereits heute schon in seiner Entwicklung eingeschränkt, so dass die mit dieser Planänderung verbundene Wohnbebauung in einem Abstand von gut 225 m nicht zu Beschränkungen führen wird, die nicht bereits heute schon durch angrenzende Wohnbebauungen gegeben sind.

Mit der zusätzlichen Wohngebietsausweisung und der bereits realisierten Wohnbebauung im Bereich „Suesskoppel“ ist der landwirtschaftliche Betrieb in seiner ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der westlich des Bebauungsplanes Nr. 40 liegenden Flächen nicht betroffen. Zeitlich begrenzte Belastungen durch Geruchs- und Lärmemissionen, die mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden sein können, sind aufgrund der in diesem Stadtbereich noch landwirtschaftlich geprägten Situation als sozial-adäquat anzusehen und stehen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB nicht entgegen.

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

Das Teilgebiet WA 8 und somit das Baugrundstück innerhalb des Plangebiets und somit auch innerhalb des Änderungsbereiches werden entsprechend der zwischenzeitlich realisierten Plangebietserschließung an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Straße „Suesskoppel“ angeschlossen.

Die Ausführungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 40 zu den tiefbautechnischen Belangen und zu den Belangen der Ver- und Entsorgung behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit.

9. Hinweis

Wasserschongebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes für die Wassererfassungsanlagen des Wasserwerkes Kappeln (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine direkten wasserrechtlichen Konsequenzen verbunden, es soll jedoch im Vorfeld einer geplanten späteren Wasserschutzgebietsausweisung die Berücksichtigung des Grundwasserschutzes ermöglichen.

Beim Bau und Betrieb der Regen- und Schmutzwasserableitungsanlagen sollte im Hinblick auf die mögliche Lage des Planungsgebietes innerhalb des Wasserschutzbereiches vorsorglich das Regelwerk A 142 und M 146 der abwassertechnischen Vereinigung beachtet werden. Besonders wichtig ist demnach für Abwasserkanäle und -leitungen innerhalb von Wasserschutzbereichen die Prüfung auf Wasserdichtheit nach EN 1610.

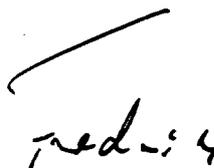
Folgenden Punkten ist während der Bauphase aus Sicht des Grundwasserschutzes besondere Beachtung zu schenken :

- vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen
- es ist qualifiziertes Fachpersonal mit Nachweis einzusetzen
- Baustoffe und Bauhilfsstoffe dürfen nicht wassergefährdend sein
- Baumaschinen und -geräte sind gegen Kraftstoff- und Ölverluste abzusichern
- Abwässer dürfen nicht versickert werden.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung Kappeln am 25.09.2002 gebilligt.

Stadt Kappeln, den **18.12.2002**




(Feodora)
- Bürgermeister -