

## B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung der Stadt Kappeln, Kreis Schleswig- Flensburg, über die Veränderungssperre für die Bereiche der nachfolgend aufgezählten Änderungen von rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Kappeln**

**Nr. 1 „Ellenberg“; hier 12. Änderung**

**Nr. 5 „Dothmark“; hier: 2. Änderung**

**Nr. 9 „Volle, für das Gebiet Salzwiese und Uferweg“, hier: 2. Änderung**

**Nr. 13 „Mehlby“; hier: 6. Änderung**

**Nr. 21 „Olperörweg“; hier: 3. Änderung**

**Nr. 25 „Altes Krankenhaus“; hier: 1. Änderung**

**Nr. 31 „Espenisstraße“; hier: 2. Änderung**

**Nr. 40 „Östlich der Flensburger Straße, jetzt: Süeskoppel“; hier: 4. Änderung**

**Nr. 43 „Östliche der Eckernförder Straße/Südlich Am Winkel, jetzt: Faaborgweg“; hier: 4. Änderung**

**Nr. 44 „Schulstraße/Fegetascher Weg; jetzt Ustkaweg“; hier: 2. Änderung**

**Nr. 45 „An der Stettiner Straße“; hier: 5. Änderung**

**Nr. 48 „Olpenitzdorf; jetzt: Wiesengrund“; hier: 1. Änderung**

**Nr. 53 „Gebiet zw. der Flensburger Straße und der Straße Süeskoppel; jetzt: Meratebogen und Innere Süeskoppel“; hier: 4. Änderung**

**Nr. 54 „nördlicher Königsberger Ring“; hier: 1. Änderung**

**Nr. 86 „Wohngebietserweiterung im nordöstl. Königsberger Ring“; hier: 1. Änderung**

**Nr. 88 „Erweiterung Wohngebiet in der nördl. Schulstr.; jetzt: Vorm Amalienfeld und Hinterm Bauernteich“; hier: 1. Änderung**

Mit den vorgenannten Bebauungsplänen hat die Stadt Kappeln teilweise Reine und teilweise Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Planungsziele waren von jeher die Schaffung von Wohnraum für die regionale Bevölkerung.

Inzwischen hat sich der gesamte Bereich in und um Kappeln sehr stark touristisch entwickelt, so dass immer mehr Wohnraum zur Unterbringung von Feriengästen genutzt wird. Viele Wohnobjekte wurden zudem von auswärtigen Personen erworben und werden als Renditeobjekt ebenfalls touristisch vermietet. Dadurch hat sich ein eklatanter Mangel an Dauerwohnraum in Kappeln entwickelt.

Um dieser Entwicklung entgegenzusteuern hat die Stadtvertretung am 22.06.2021 bereits die Aufstellung eines einfachen B-Planes Nr. 94 zur Regulierung der „Ferienwohnnutzung in den nicht überplanten Siedlungsbereichen der Stadt Kappeln“ und eine 3. Änderung des B-Planes Nr. 34 mit dem gleichen Planungsziel für den „Innenstadtbereich“ beschlossen.

Inzwischen wird jedoch deutlich, dass auch in den bestehenden, rechtskräftigen B-Plänen, in denen ein Reines bzw. ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, eine immer größer werdende Anzahl an Wohnungen oder Häusern als Ferienobjekte betrieben werden, bzw. als solche umgenutzt werden sollen.

In den B-Plan-Bereichen ist eine Ferienwohnnutzung gemäß §§ 3 und 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern der Gebietscharakter sich dadurch nicht verändert und diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht explizit ausgeschlossen sind.

Um somit den Wohnraum künftig überwiegend für die Bevölkerung zum dauerhaften Wohnen zur Verfügung stellen zu können, soll nun auch für die bestehenden, rechtskräftigen B-Plan-Gebiete, in denen Wohngebiete festgesetzt sind, eine Regulierung der Ferienwohnnutzung mittels B-Plan-Änderungen erfolgen.

Daher ist diese Veränderungssperre erforderlich, um in der Stadt Kappeln die Verfügbarkeit von dringend benötigtem Dauerwohnraum zu sichern und eine rechtssichere Festsetzung für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den betreffenden B-Plan-Bereichen treffen zu können.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 25.01.2023 gebilligt.

24376 Kappeln, den 30.01.2023

(J. Stoll)  
Bürgermeister

