

# BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 70

DER STADT KAPPELN

GEBIET ÖSTLICH DER WASSERMÜHLENSTRASSE,  
GEGENÜBER DER STRASSE NEUKAPPELN

---

VERFAHRENSSTAND:

- ❑ FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- ❑ FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET (§ 3 (2) BauGB)
- ❑ ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET (§ 4A (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
MAIL: INFO@LA-SPRINGER.DE

## B E G R Ü N D U N G

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70**

der Stadt Kappeln, Kreis Schleswig-Flensburg

für das Gebiet östlich der Wassermühlenstraße, gegenüber der Straße Neukappeln

#### 1. Anlass und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Kappeln wurde am 19.07.2017 rechtskräftig. Er beinhaltet ein Allgemeines Wohngebiet, das bisher nicht realisiert wurde ist.

Die Begründung der Ursprungsfassung behält vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend hiervon nicht abgewichen wird.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Der Kreis Schleswig-Flensburg möchte in dem an der Wassermühlenstraße gelegenen Teilbereich des Plangebietes ein Sozialzentrum errichten. Die Stadt Kappeln unterstützt dieses Vorhaben, um den Einwohnern der Stadt und des Umlandes eine ortsnahe Inanspruchnahme der angebotenen Dienstleistungen zu ermöglichen. Da die Wassermühlenstraße in Richtung Norden deutlich ansteigt, das Plangebiet jedoch relativ eben liegt, entsteht eine Geländehöhen­differenz von knapp 2 m an der nordwestlichen Plangebietsgrenze. Die bisher zulässige Fertigfußbodenhöhe von max. 9,80 m üNHN liegt somit teilweise bis zu 1,85 m unter dem nächstgelegenen Straßenabschnitt. Im Zusammenhang mit der öffentlichen Nutzung des geplanten Gebäudes im Planbereich 'A' entstehen durch die beschriebene Höhendifferenz Probleme mit einer barrierefreien Erschließung. Zudem sind im Zusammenhang mit der erforderlichen Tiefgarage zur Aufnahme der benötigten Stellplätze sehr hohe wirtschaftliche Belastungen zu erwarten. Durch diese Änderung des Bebauungsplanes soll die Höhenlage der baulichen Anlagen im Planbereich 'A' angehoben werden, um die vorgenannten Probleme zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Um Problemen durch eine größere Höhendifferenz der beiden Teilbereiche 'A' und 'B' und damit auch nachbarlichen Spannungen vorzubeugen und um eine Terrassenbildung zu vermeiden, soll die Höhenlage der baulichen Anlagen im Planbereich 'B' ebenfalls geringfügig angehoben werden.

Im Hinblick auf den Klimaschutz und die Umsetzung der Energiewende möchte die Stadt Kappeln zudem die baugestalterischen Festsetzungen bzgl. der Dacheindeckung ergänzen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden keine expliziten Festsetzungen zur Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen getroffen. Diese sollen zukünftig im gesamten Geltungsbereich zulässig sein. Da der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes erhalten werden soll und durch die Änderung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhen die Gebäude bereits höher liegen dürfen, wird eine Festsetzung in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen, dass eine Überschreitung der Gebäudehöhen durch Solar- bzw. Photovoltaikanlagen nicht zulässig ist.

Des Weiteren sollen auch Gründächer als zulässige Dacheindeckungen aufgenommen werden, um die Anpassung an den Klimawandel zu unterstützen. Gründächer führen zu einer natürlichen Dämmung, Lärmschutz, Energieeinsparung, Witterungsschutz und zusätzlichem

Nutzraum. Ökologisch tragen sie zur Luftqualitätsverbesserung, Bindung von Feinstaub, Biotopbildung und Schutz von Tierarten bei.

Aus Sicht der Stadt sind die beabsichtigten Änderungen auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

### 2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70

Für das Plangebiet sind im Wesentlichen Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Baugrenzen im Bebauungsplan enthalten. Weiterhin sind öffentliche Verkehrsflächen sowie Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Im Text (Teil B) sind umfangreiche und detaillierte Festsetzungen v.a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, naturschutzrechtliche Festsetzungen sowie baugestalterische Festsetzungen enthalten. Diese Festsetzungen sollen lediglich hinsichtlich der zulässigen Höhenlage der baulichen Anlagen für den Planbereich 'A' und 'B' sowie den baulichen Festsetzungen zur Dacheindeckung verändert werden.

### 3. Geänderte Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70

Um die unter Punkt 1 beschriebene Entwicklung zu ermöglichen, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 geändert werden. Aufgrund der oben beschriebenen Gründe hat sich die Stadt dazu entschlossen, eine Anhebung der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens im Planbereich 'A' um 0,70 m auf max. 10,50 m üNNH und im Planbereich 'B' um 0,50 m auf 10,30 m üNNH zu ermöglichen.

Die Festsetzung Ziffer 3 zur Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) wird wie folgt neu gefasst:

**3** *Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht höher als +10,30 m üNNH liegen. Für den Planbereich 'A' gilt diesbezüglich eine Höhe von +10,50 m üNNH.*

Die Festsetzungen Ziffer 6.2 zur Dacheindeckung (§ 9 Abs. 4 BauGB) werden wie folgt ergänzt:

**6.2.1** *Für Dacheindeckungen sind Metalldächer, Foliendächer, Ziegeldächer in den Farben rot, anthrazit und braun sowie Gründächer zulässig. Glasierte Dachpfannen sind unzulässig.*

**6.2.4** *Das Anbringen von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist unzulässig.*

### 4. Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

In der Sitzung am 22.01.2024 hat die Stadtvertretung der Stadt Kappeln die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 beschlossen.

Durch die beabsichtigten Änderungen der Festsetzungen (Anhebung der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens in beiden Teilbereichen um 0,50 m bzw. 0,70 m auf 10,30 m und 10,50 m üNNH sowie der Zulässigkeit von Gründächern und Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf den Dächern werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 (1) BauGB in Bezug auf den gesamten Bebauungsplan Nr. 70 nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Zudem bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Unter diesen o.g. Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

### 5. Umweltprüfung

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen in Bezug auf die Höhenlage baulicher Anlagen und der baugestalterischen Festsetzungen im Plangebiet kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

### 6. Hinweise

Das archäologische Landesamt stimmt der vorliegenden Planung unter folgenden Auflagen zu: Vor dem Beginn von Erdarbeiten muss die Fläche durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein untersucht und vorhandene Denkmale geborgen und dokumentiert werden.

Mit der Umsetzung dieser Planung sind bedeutende Erdarbeiten zu erwarten.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Stelle, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Das archäologische Interessengebiet in diesem Bereich dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischen Denkmälern zu rechnen ist und das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein bei Maßnahmen beteiligt werden muss.

Für die überplante Fläche liegen zureichende Anhaltspunkte vor, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird. Die Fläche befindet im Umfeld mehrerer Objekte der Archäologischen Landesaufnahme (u.a. eines Megalithgrabes) in einer Siedlungsgunstlage. Es liegen daher deutliche Hinweise auf ein hohes archäologisches Potential dieser Planfläche vor.

Archäologische Kulturdenkmale können nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sein. Erdarbeiten an diesen Stellen bedürfen gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG SH 2015 der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein.

Nach Abwägung der Belange des Verursachers mit denen des Denkmalschutzes stehen aus Sicht des Archäologischen Landesamtes an dieser Stelle keine Gründe des Denkmalschutzes einer Genehmigung entgegen. Sie ist daher gem. § 13 Abs. 2 DSchG SH zu erteilen.

Die Genehmigung wird mit Auflagen in Form von archäologischen Untersuchungen gem. § 13 Abs. 4 DSchG SH versehen, um die Beeinträchtigungen von Denkmalen zu minimieren. Das Denkmal kann der Nachwelt zumindest als wissenschaftlich auswertbarer Datenbestand aus Dokumentation, Funden und Proben in Sinne eines schonenden und werterhaltenen Umgangs mit Kulturgütern (gem. §1 Abs. 1 DSchG SH) und im Sinne des Dokumentationsauftrags der Denkmalpflege (gem. §1 Abs. 2 DSchG SH) erhalten bleiben.

Eine archäologische Untersuchung ist vertretbar, da die vorliegende Planung unter Einhaltung der Auflagen umgesetzt werden kann. Die Konfliktlage zwischen vorliegender Planung und zu vermutenden Kulturdenkmalen wird dadurch gelöst, dass archäologische Untersuchungen an den Stellen durchgeführt werden, an denen Denkmale zu vermuten sind.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG SH verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

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

Kappeln, den .....

.....  
(Stoll)  
Bürgermeister