

## Begründung

zur 1. Änderung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Volle, für das Gebiet Salzwiese und Uferweg“ im Ortsteil Kopperby der Stadt Kappeln

### 0. Vorbemerkungen

Am 08.02.2006 hat die Stadt Kappeln die Aufstellung einer 1. Änderung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Volle, für das Gebiet Salzwiese und Uferweg“ beschlossen.

Der Geltungsbereich beinhaltet die nördliche Hälfte des im B-Plan als öffentlicher Parkplatz festgesetzten Flurstückes 90/62 der Flur 2, Gemarkung Kopperby und grenzt südlich an das bebaute Wohngrundstück Salzwiese 7.

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 die Fläche insgesamt als Wohnbaufläche aus.

Somit entspricht die geplante Umwandlung der Parkplatzfläche in ein Baugrundstück den Ausweisungen des bestehenden F-Planes.

### 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.

Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (bzw. Änderungen) sind die Bebauungspläne zu entwickeln.

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

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung beinhaltet das nördliche Teilstück des öffentlichen Parkplatzes in der Straße *Salzwiese*.

Dieses Teilstück mit einer ungefähren Größe von 600 m<sup>2</sup> ist z.Zt. im Bebauungsplan Nr. 9 „Volle, für das Gebiet Salzwiese und Uferweg“ (seit 06.10.1995 rechtskräftig) als öffentliche Verkehrsfläche –Parken- festgesetzt.

Das B-Plan-Gebiet ist zwischenzeitlich fast vollständig bebaut. Die Eigentümer haben die erforderlichen Stellplätze auf ihren eigenen Grundstücken nachgewiesen, so dass sich im Laufe der Zeit herauskristallisiert hat, dass ein so großer Parkplatz mit insgesamt 35 Stellplätzen nicht erforderlich ist und die meiste Zeit ungenutzt bleibt.

Dass die Flächen nicht als Parkflächen in Anspruch genommen werden, hat sogar negative Auswirkungen dahingehend, dass hier „Schrottfahrzeuge“ entsorgt und andere „wilde Müllablagerungen“ stattfinden.

Aus diesem Grund soll der öffentliche Parkplatz geteilt werden, wobei der nördliche Teil dann als Baugrundstück umgewandelt wird.  
Der südliche Teilbereich bleibt als öffentlicher Parkplatz mit 17 Stellplätzen bestehen.

Die Festsetzungen werden aus dem B-Plan Nr. 9 übernommen, ebenso der Textteil in vollem Umfang.

### **3. Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landes- UVP- Gesetz**

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

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

Das gesamte Flurstück 90/62 (Parkplatz) ist bis auf einen ca. 3 m breiten Randstreifen und einen ca. 6m breiten Mittelstreifen versiegelt.  
Die Stellflächen sind durchgehend gepflastert, die Zuwegung ist asphaltiert.

Durch die Umwandlung der nördlichen Teilfläche wird hier die Versiegelung in einer Größe von ca. 250 m<sup>2</sup> Pflasterfläche und ca. 170 m<sup>2</sup> Asphaltfläche aufgenommen.  
Demgegenüber steht eine GRZ von 0,25, d.h. bei einer Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> kann ca. 150 m<sup>2</sup> Fläche bebaut werden. Für Nebenanlagen im Sinne des § 19 können max. 50 dieser Fläche hinzugerechnet werden, d.h. max. 75 m<sup>2</sup>.  
Hieraus ergibt sich, dass das künftige Baugrundstück Salzwiese 5 bei einer Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> auf max. 225 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt werden darf.

Gegenüber der vorhandenen Versiegelung ergibt sich somit eine Verbesserung um ca. 200 m<sup>2</sup>.  
Aus diesem Grund kann auf einen zusätzlichen Ausgleich verzichtet werden.

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

Die Erschließung und Verkehrsanbindung erfolgt über die vorhandene Straße *Salzwiese*.

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

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die örtlichen Unternehmen.

Es gilt der Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung der Stadt Kappeln.

Für die Wasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband Nordschwansen zuständig.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation durch die Abwasserentsorgung Kappeln GmbH (AKG).

## Umweltbericht

nach § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2 Nr.2 BauGB

zur 1. Änderung für einen Teilbereich des B-Planes Nr. 9 „Volle, für das Gebiet Salzwiese und Uferweg“ im Ortsteil Kopperby der Stadt Kappeln

### 1. Einleitung:

- a) Mit dieser 1. Änderung für einen Teilbereich des B-Planes Nr. 9 „Volle, für das Gebiet Salzwiese und Uferweg“ wird die nördliche Teilfläche in einer Größe von ca. 600 m<sup>2</sup> als Wohnbaugrundstück festgesetzt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist sie im B-Plan Nr. 9 als öffentliche Verkehrsfläche –Parken- festgesetzt und zu 70 % durch Pflasterung und Asphaltierung versiegelt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,25 festgesetzt, gemäß den umliegenden bestehenden Wohnbaugrundstücken des B-Planes Nr. 9.

Hieraus ergibt sich eine maximal mögliche Versiegelung von 225 m<sup>2</sup>.

- b) Der Landschaftsplan der Stadt Kappeln weist den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 als Wohnbaufläche aus, ebenso wie der bestehende Flächennutzungsplan.

### 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### a) Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der 1. Änderung stellt sich z.Zt. als zu 70 % versiegelte Parkplatzfläche dar. Die Versiegelung besteht aus ca. 250 m<sup>2</sup> Pflasterflächen (Stellflächen) und ca. 170 m<sup>2</sup> Asphaltfläche. Das gesamte Grundstück ist in 2 Parkplätze mit jeweils eigener Zuwegung unterteilt. Sie sind jeweils mit einem umlaufenden ca. 3 m breiten Grünstreifen eingegrünt.

Zwischen den beiden Parkplätzen ist eine Hecke gepflanzt, die als Grenzbepflanzung bestehen bleibt.

#### b) Prognose

Wenn die nördliche Teilfläche des öffentlichen Parkplatzes entsiegelt und als Wohnbaugrundstück bebaut wird, ergibt sich eine Verbesserung des Versiegelungsgrades um 200 m<sup>2</sup>.

Diese Flächen würden bei Nichtrealisierung der zukünftigen Wohnbebauung weiterhin als Parkflächen genutzt werden.

#### c) geplante Maßnahmen

Da die geplante Umwandlung der Fläche von Parkplatz in Wohnbaufläche keine negativen Umweltauswirkungen nach sich zieht, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### d) Alternative Planungsmöglichkeiten

Als Alternative würde der vorhandene Parkplatz in seiner Gesamtgröße bestehen bleiben.

### 3. Zusammenfassung

Auf der nördlichen Hälfte (ca. 600 m<sup>2</sup>) des bestehenden öffentlichen Parkplatzes in der Straße *Salzwiese* wird die bestehende Versiegelung (ca. 420 m<sup>2</sup>) aufgenommen. Der Bereich wird als Wohnbaugrundstück festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,25. Hieraus ergibt sich eine maximal mögliche neue Versiegelung durch Wohngebäude und Nebenanlagen von ca. 225 m<sup>2</sup>.

Da hierdurch bereits eine Verbesserung gegenüber dem bestehenden Versiegelungsgrad eintritt, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Begründung zur 1. Änderung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Volle, für das Gebiet *Salzwiese* und *Uferweg*“ einschl. dem dazugehörigen Umweltbericht wurde durch die Stadtvertretung Kappeln am 28.06.2006 gebilligt.

Kappeln, den 02.08.2006



*T. Trauzettel*  
(Trauzettel)  
stellv. Bürgermeister