

## S a t z u n g

### **der Stadt Kappeln über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich der in der Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 für den „Innenstadtbereich“ der Stadt Kappeln zur Regulierung der Ferienwohnnutzung**

Gemäß § 14 BauGB i.V.m. den §§ 16 und 17 BauGB in der Neufassung vom 08.08.2020 (BGBl. 1 S. 1728) und des § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Schleswig-Holstein sowie § 7 der Hauptsatzung der Stadt Kappeln hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 12.07.2023 folgende Satzung erlassen:

#### § 1

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 22.06.2022 beschlossen, eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 für den „Innenstadtbereich“ der Stadt Kappeln aufzustellen. Das Planungsziel ist die Regulierung von Ferienwohnnutzung im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 34. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Zur Sicherung des oben genannten Bebauungsplanverfahrens wird eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB angeordnet.

Der von der Veränderungssperre betroffene Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 34 „Innenstadtbereich“ ist im anliegenden Übersichtsplan vom 19.06.2023 dargestellt und ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2

Im Geltungsbereich der gemäß § 1 angeordneten Veränderungssperre ist es nicht zulässig:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB durchzuführen oder bauliche Anlagen zu beseitigen.
2. Erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, vorzunehmen.

#### § 3

1. Eine Ausnahme von der Veränderungssperre kann zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen von der Veränderungssperre trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
2. Die Veränderungssperre erstreckt sich nicht auf Bauvorhaben, die bei Inkrafttreten der Veränderungssperre bereits genehmigt waren, auf Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bereits ausgeübten zulässigen Nutzung.

#### § 4

Die Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Sie endet, wenn die 3. Änderung des B-Planes Nr. 34 rechtsverbindlich wird, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung.

Kappeln, den 24.07.2023



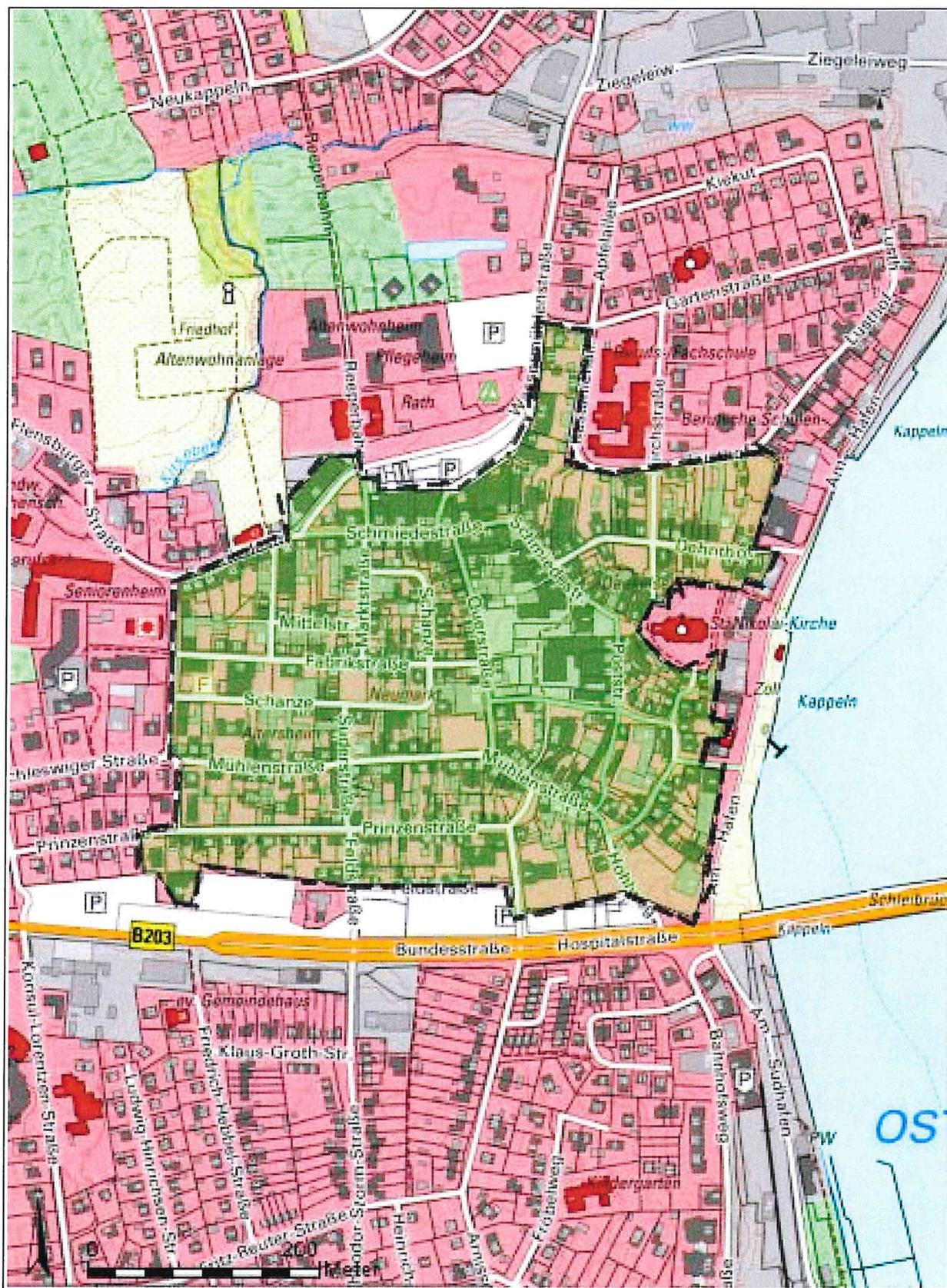
Stadt Kappeln  
Der Bürgermeister  
(Stoll)  
Bürgermeister

Anlage: Übersichtsplan vom 19.06.2023

# Anlage zur Veränderungssperre

## Übersichtsplan mit Geltungsbereich der aufgestellten 3. Änderung des B-Planes Nr. 34 „Innenstadtbereich“ der Stadt Kappeln

Stand: 19.06.2023



Geltungsbereich des B-Planes Nr. 34

## B E G R Ü N D U N G

### **zur Satzung der Stadt Kappeln, Kreis Schleswig- Flensburg, über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich der in der Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 für den „Innenstadtbereich“ der Stadt Kappeln zur Regulierung der Ferienwohnnutzung**

In den letzten Jahren hat sich der gesamte Bereich in und um Kappeln sehr stark touristisch entwickelt, so dass immer mehr Dauerwohnraum zur Unterbringung von Feriegästen 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. Insbesondere im Innenstadtbereich werden immer mehr Immobilien zu Ferienwohnungen umgenutzt, was nicht nur die Bevölkerung sondern auch die Geschäftsleute aus dem Innenstadtbereich verdrängt.

Um dieser Entwicklung entgegenzusteuern hat die Stadtvertretung am 22.06.2022 die Aufstellung einer 3. Änderung des B-Planes Nr. 34 für den „Innenstadtbereich“ beschlossen mit dem Planungsziel hier die Ferienwohnnutzung zu reglementieren.

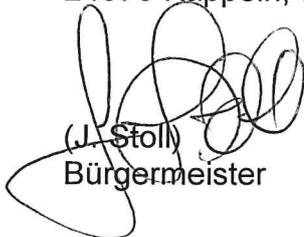
Als Grundlage für die künftigen Festsetzungen ist zunächst eine Bestandsaufnahme, sowohl der baurechtlich genehmigten, als auch der zwar nicht genehmigten, jedoch seit vielen Jahren betriebenen Ferienwohnquartiere, durchzuführen.

Da diese Bestandsaufnahme und die daraus zu erstellende Analyse sehr arbeits- und zeitintensiv sind und zudem rechtlich abgesichert werden muss, soll nun eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der oben genannten 3. Änderung des B-Planes Nr. 34 gemäß § 14 BauGB erlassen werden.

Diese Veränderungssperre ist erforderlich, um in der Stadt Kappeln die Verfügbarkeit von dringend benötigtem Dauerwohnraum langfristig zu sichern und eine rechtssichere Festsetzung für die Art, Lage und Anzahl der zulässigen Nutzung von Ferienwohnquartieren im Innenstadtbereich treffen zu können.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 12.07.2023 gebilligt.

24376 Kappeln, den 24.07.2023

  
(J. Stoll)  
Bürgermeister



**Verfahrensvermerke:**

- 1) Diese Veränderungssperre für den Bereich der aufgestellten 3. Änderung des B-Planes Nr. 34 wurde am 12.07.2023 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 12.07.2023 gebilligt.

Kappeln, den 24.07.2023



(Stoll)  
Bürgermeister

- 2) Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Kappeln, den 24.07.2023



(Stoll)  
Bürgermeister

- 3) Der Beschluss über die Veränderungssperre sowie die Stelle, bei der die Veränderungssperre während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 26.07.2023 im „Schlei-Boten“, auf der Homepage [www.kappeln.de](http://www.kappeln.de) und durch Hinweis im Aushangkasten ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und Satz 3 BauGB hingewiesen worden.

Die Veränderungssperre ist mithin am 27.07.2023 in Kraft getreten.

Kappeln, den 27.07.2023



(Stoll)  
Bürgermeister