

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 54 für den Bereich „nördlicher Königsberger Ring“ im Ortsteil Ellenberg der Stadt Kappeln

0. Vorbemerkungen

Am 20.04.2005 hat die Stadt Kappeln die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 54 „nördlicher Königsberger Ring“ beschlossen.
Der Geltungsbereich betrifft die 4 Grundstücke Königsberger Ring 94 bis 97.

Am 05.07.2000 wurde eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr. 1 BauGB für das Gebiet „Königsberger Ring 92-97“ als Satzung beschlossen.

Nach erfolgter Bekanntmachung ist sie am 28.07.2000 in Kraft getreten.

Durch diese Satzung sollte für die im Geltungsbereich liegenden 6 sehr großen Grundstücke die Möglichkeit geschaffen werden, in sogenannter zweiter Reihe eine Hinterbebauung zuzulassen.

Da es sich um eine Satzung nach § 34 BauGB handelte, d.h. Bauen im Innenbereich, wurden lediglich Festsetzungen hinsichtlich der Firsthöhe und der Dachneigung aufgenommen. Es waren auch Baugrenzen festgelegt, innerhalb der die Gebäude errichtet werden müssen, sowie jeweils eine gemeinsame Zuwegungsfläche für immer 2 Baugrundstücke.

Nunmehr wurde festgestellt, dass es sich nicht um einen Innenbereich handelt, sondern um einen **bebauten Außenbereich**, so dass die bestehende Klarstellungssatzung aufgehoben wird.

Da zwischenzeitlich bereits 2 Wohnhäuser in diesem Bereich genehmigt und errichtet wurden, sind somit lediglich noch 4 mögliche Baugrundstücke vorhanden.

Um hier jedoch eine geregelte Hinterbebauung, die sich in die umgebende Bebauung einfügt, zu erreichen, muss für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Mit den Planungsinstrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung soll im Sinne des „Ordnungsprinzips“ nach § 1 Abs. 3 BauGB eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

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 bereits als Wohnbaufläche aus.

Somit entwickelt sich dieser B-Plan Nr. 54 „nördlicher Königsberger Ring“ aus dem bestehenden F-Plan.

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.

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

Der *Königsberger Ring* liegt im Ortsteil Kappeln-Ellenberg.

Der Geltungsbereich dieses B-Plan Nr. 54 beinhaltet 4 Grundstücke in der nördlichen Kehre, die fast bis an die Schlei heranreichen.

Das gesamte Wohngebiet besteht überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern mit 1 bis 2 Wohnungen. Die Häuser wurden um 1950 errichtet und hatten aus diesem Grund noch sehr große Nutzgärten zur Selbstversorgung.

In der heutigen Zeit werden die unbebauten Flächen größtenteils nicht mehr als Gärten genutzt, so dass auf den betreffenden 4 sehr tiefen Grundstücken eine Wohnbebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern in sogenannter 2. Reihe (Hinterliegerbebauung) ermöglicht werden soll. Diese neue Bebauung wird in jedem Fall außerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens, der in 100 m Entfernung zur Küstenlinie der Schlei verläuft, errichtet werden.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen können Einzelwohnhäuser (abweichende Bauweise) mit jeweils max. 1 Wohnung errichtet werden. Mit dieser Begrenzung der zulässigen Wohnungsanzahl soll eine übermäßige Belastung der Anlieger an den künftigen Zufahrten durch den anfallenden Verkehr verhindert werden.

Die Dachneigung wird gemäß der umliegenden vorhandenen Bebauung mit 28°-45° festgesetzt.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landes- UVP- Gesetz

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach § 3 Landes- UVP- Gesetz nicht erforderlich, da es sich um eine Wohnhausbebauung in geringem Umfang handelt. Maximal können 4 Einzelwohnhäuser oder 2 Doppelhäuser entstehen.

5. Natur, Landschaft und Grünordnung (§§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „nördlicher Königsberger Ring“ ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen verbunden.

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine Eingriffsregelung zu treffen.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung:

Wohnhäuser, Straßenzuwegung, Stellplätze, Nebenanlagen und Terrassen

4 (110 + 60 + 100 m²) 1.080 m²

Hieraus ergibt sich gem. Runderlass IV 63-510.335/ X33-5120 vom 03.07.1998 ein **Ausgleichsbedarf** von 1.080 m² x 0,5

540 m²

Im Bebauungsplan wird wie folgt festgesetzt:

Da es sich derzeit um ein Wohngebiet handelt und die bestehenden Gartenflächen teilweise einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, werden die zukünftigen Grundstückseigentümer/Bauherrn dazu verpflichtet, im Fall einer Bebauung das neue Baugrundstück mit einer lebenden Hecke aus heimischen, standortgerechten Pflanzen einzugrünen und zwei Obstbäume (Mittelstamm) oder heimische Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises wurde mitgeteilt, dass ein Ausgleich für die Versiegelung des Bodens (540 m² gemäß obiger Berechnung) zeitnah mit der Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund fehlender Ausgleichsflächen nicht möglich ist. Die Stadt hat verschiedene Möglichkeiten des Ausgleiches angeboten, die jedoch nicht akzeptiert wurden. Da die Bebauung mit 4 Häusern nur einen geringen Eingriff darstellt, können die 540 m² nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises zu einem späteren Zeitpunkt, spätestens jedoch mit dem nächsten Bebauungsplan der Stadt, ausgeglichen werden. Die Stadt wird ein Öko-Konto derart schaffen, dass sie eine landwirtschaftliche Fläche aufkauft, der dann als Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen genutzt wird.

Somit wird festgelegt, dass als Ausgleich für die Versiegelung des Bodens nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises ein noch zu benennendes Flurstück durch Anpflanzen von Obstbäumen als Streuobstwiese aufgewertet wird. Die späteren Bauherren werden verpflichtet, die für ihr Baugrundstück anteilig anfallenden Kosten für die Bereitstellung und Aufwertung dieser Ausgleichsfläche an den Eigentümer (Stadt Kappeln) zu entrichten.

6. Erschließung und Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung und die Zuwegung muss privatrechtlich, z. B. über eine Baulast, geregelt werden. Sie muss mindestens 3,00 m breit sein.

Die jeweils erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

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

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die örtlichen Unternehmen.

Für die neuen Grundstücke 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).

Da die Schmutzwasserleitung aufgrund der Höhenlage nicht im Freigefälle zu erreichen ist, sind Hebeanlagen durch die späteren Bauherren zu installieren.

Der Regenwasserkanal in der Straße „Königsberger Ring“ ist aus dem gleichen Grund nicht zu erreichen, so dass der Bau eines RW-Sammelkanals hinter den Grundstücken in Richtung Schlei notwendig ist.

Diese Arbeiten sind mit der AKG rechtzeitig abzustimmen.

Umweltbericht

nach § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2 Nr.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 54 „Nördlicher Königsberger Ring“
im Ortsteil Ellenberg der Stadt Kappeln

1. Einleitung:

- a) Mit dem Bebauungsplan Nr. 54 wird die Möglichkeit geschaffen auf 4 bestehenden, sehr tiefen Grundstücken eine Hinterbebauung mit eingeschossigen Einfamilien- oder Doppelhäusern zu errichten. Die Grundfläche pro Wohnhaus wird mit max. 110 m² festgesetzt. Es ist pro Wohnhaus max. 1 Wohneinheit zulässig.

Jegliche Bebauung erfolgt außerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens, der in 100m Entfernung zur Schlei verläuft.

Zu der Grundfläche der künftigen Wohnhäuser sind pro Grundstück Nebenanlagen gem. §§ 12 + 14 BauNVO bis zu einer max. Fläche von 60 m² zulässig.

Ferner werden die neu zu schaffenden Zufahrten eine Fläche von jeweils ca. 100 m² beanspruchen.

Diese Zufahrten sowie Stell- und Parkplatzflächen sind jedoch mit durchlässiger Oberfläche (Öko- oder Sickerpflaster) oder als wassergebundene Fläche herzustellen.

- b) Der Landschaftsplan der Stadt Kappeln weist den Geltungsbereich dieses B-Planes Nr. 54 bereits als Wohnbaufläche aus, ebenso wie der bestehende Flächennutzungsplan.

Der Erholungs- und Gewässerschutzstreifen der Schlei gemäß § 11 (1) LNatSchG wird durch die spätere Bebauung nicht betroffen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich stellt sich z.Zt. als überwiegend brachliegende Garten- bzw. Rasenfläche dar. Die sehr tiefen Grundstücke haben in früherer Zeit zur Selbstversorgung der Bewohner gedient; dies ist jedoch heutzutage nicht mehr der Fall.

b) Prognose

Wenn in diesem rückwärtigen Bereich insgesamt 4 Wohnhäuser inkl. Nebenanlagen errichtet werden, erfolgt eine Versiegelung von insgesamt ca. 680 m² Rasenfläche.

Diese Flächen würden bei Nichtrealisierung der Bebauung weiterhin als Rasen- und Gartenflächen genutzt werden.

c) geplante Maßnahmen

Um die Eingriffe in die Umwelt zu kompensieren, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen von den späteren Bauherren gefordert:

- Die Grundstücke müssen mit einer lebenden Hecke aus heimischen, standortgerechten Pflanzen eingegrünt werden und
- Es müssen zusätzlich jeweils 2 Obstbäume auf den nördlich angrenzenden Grundstücksteilen gepflanzt und auf Dauer erhalten werden.

Hierdurch erfolgt sogar eine Aufwertung der Grundstücke gegenüber dem jetzigen Zustand.

Als Ausgleich für die Versiegelung des Bodens (540 m² gemäß Berechnung unter Pkt. 5. in der Begründung) wird durch die Stadt ein Öko- Konto derart geschaffen, dass sie für diesen und weitere Bebauungspläne eine landwirtschaftliche Fläche kaufen wird. Dieser Flächenpool wird dann für Ausgleichsmaßnahmen (in diesem Fall Streuobstwiese) zur Verfügung stehen. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises wird darüber schriftlich informiert.

Die späteren Bauherren werden verpflichtet, die für ihr Baugrundstück anteilig anfallenden Kosten für die Bereitstellung und Aufwertung dieser Ausgleichsfläche an den Eigentümer (Stadt Kappeln) zu entrichten.

d) Alternative Planungsmöglichkeiten

Wille der Stadt Kappeln ist es, hier die Möglichkeit zu schaffen, Einfamilienhäuser in zweiter Reihe zu ermöglichen, die sich in die umgebende Bebauung einfügen. Da die gesamte Siedlung aus Einzel- bzw. Doppelhäusern besteht, gibt es keine anderen Planungsmöglichkeiten zur Bebauung dieser rückwärtigen Grundstücke.

3. Zusammenfassung

Auf den rückwärtigen Grundstücken, die sich z.Zt. als Rasenflächen mit geringfügiger Gartennutzung darstellt, sollen jeweils Einfamilien- bzw. Doppelhäuser mit jeweils max. 1 Wohneinheit entstehen.

Die Erschließung erfolgt über die Vordergrundstücke mittels Zufahrten mit durchlässiger Oberfläche, d.h. sie sind nicht versiegelt.

Die versiegelten Flächen der Wohnhäuser und Nebenanlagen werden zum einen durch neu zu pflanzende lebende Hecken und Obstbäume auf dem zugehörigen Grundstück ausgeglichen. Ferner wird ein festgelegtes städtisches Grundstück als Streuobstwiese aufgewertet.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 54 „Nördlicher Königsberger Ring“ einschl. dem dazugehörigen Umweltbericht wurde durch die Stadtvertretung Kappeln am 08.02.2006 gebilligt.

Kappeln, den 13.02.2006




(Feodora)
Bürgermeister