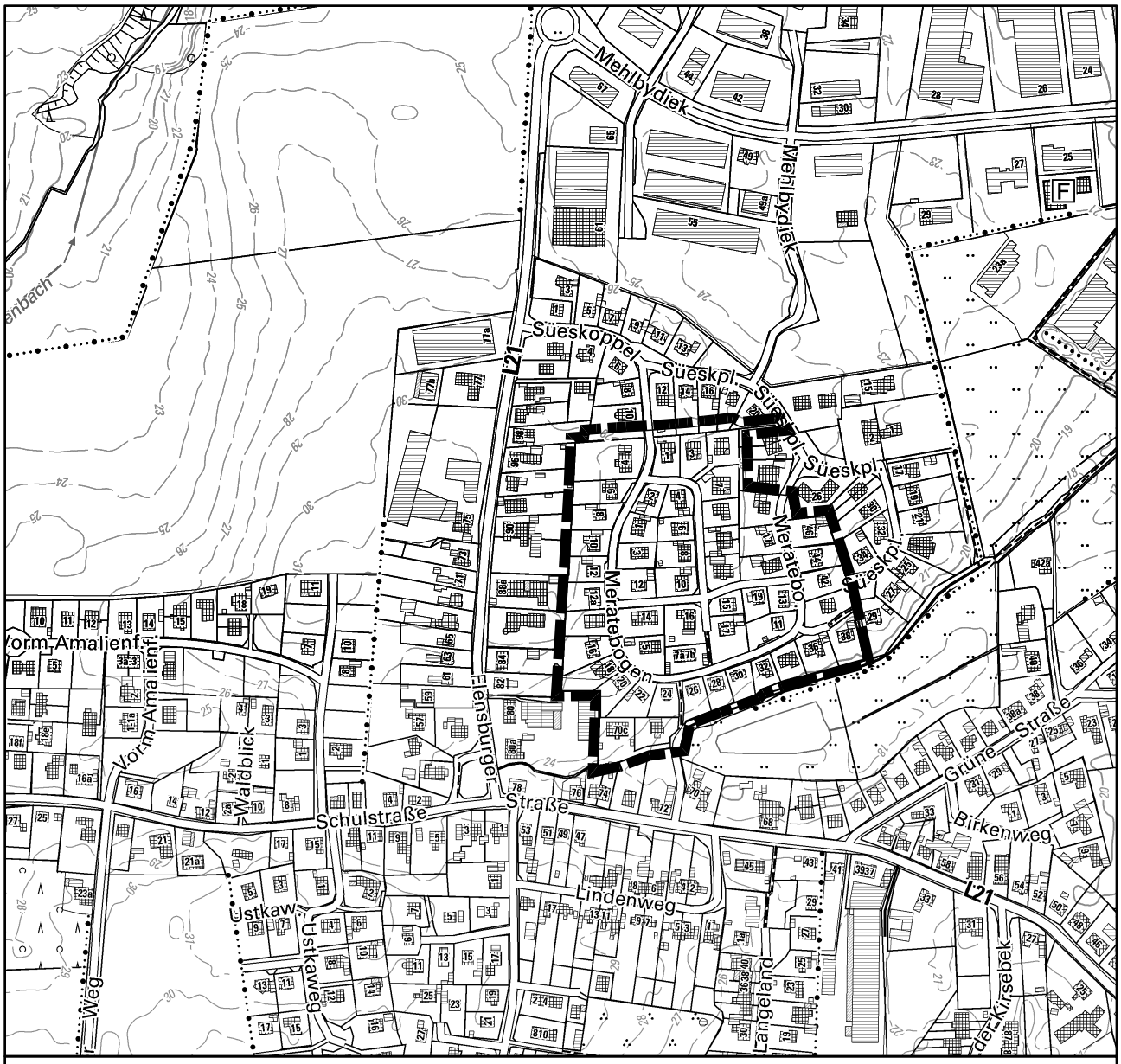


Übersichtskarte M = 1 : 5.000 © GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0

Stadt Kappeln

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53

"Gebiet zwischen der Flensburger Straße und der Straße Süeskoppel; jetzt: Meratebogen und Innere Süeskoppel"

(Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / Veröffentlichung, August 2025)

PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION
CAMILLA GRÄTSCH ▪ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461 / 254 81 FAX 0461 / 263 48 INFO@GRZWO.DE

Satzung der Stadt Kappeln über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gebiet zwischen der Flensburger Straße und der Straße Süeskoppel; jetzt: Meratebogen und Innere Süeskoppel“ - *Entwurf*

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom …… folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 für das „Gebiet zwischen der Flensburger Straße und der Straße Süeskoppel; jetzt: Meratebogen und Innere Süeskoppel“, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 53 werden folgendermaßen ergänzt:

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 i.V.m. §13 a BauNVO)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ferienwohnungen sowie sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gebiet zwischen der Flensburger Straße und der Straße Süeskoppel“ (Rechtskraft 05.08.2006) und seiner 1. - 3. Änderung (Rechtskraft 23.10.2009 / 17.10.2013 / 09.02.2024)

Verfahrensvermerke werden erst nach Abschluss des Verfahrens eingefügt

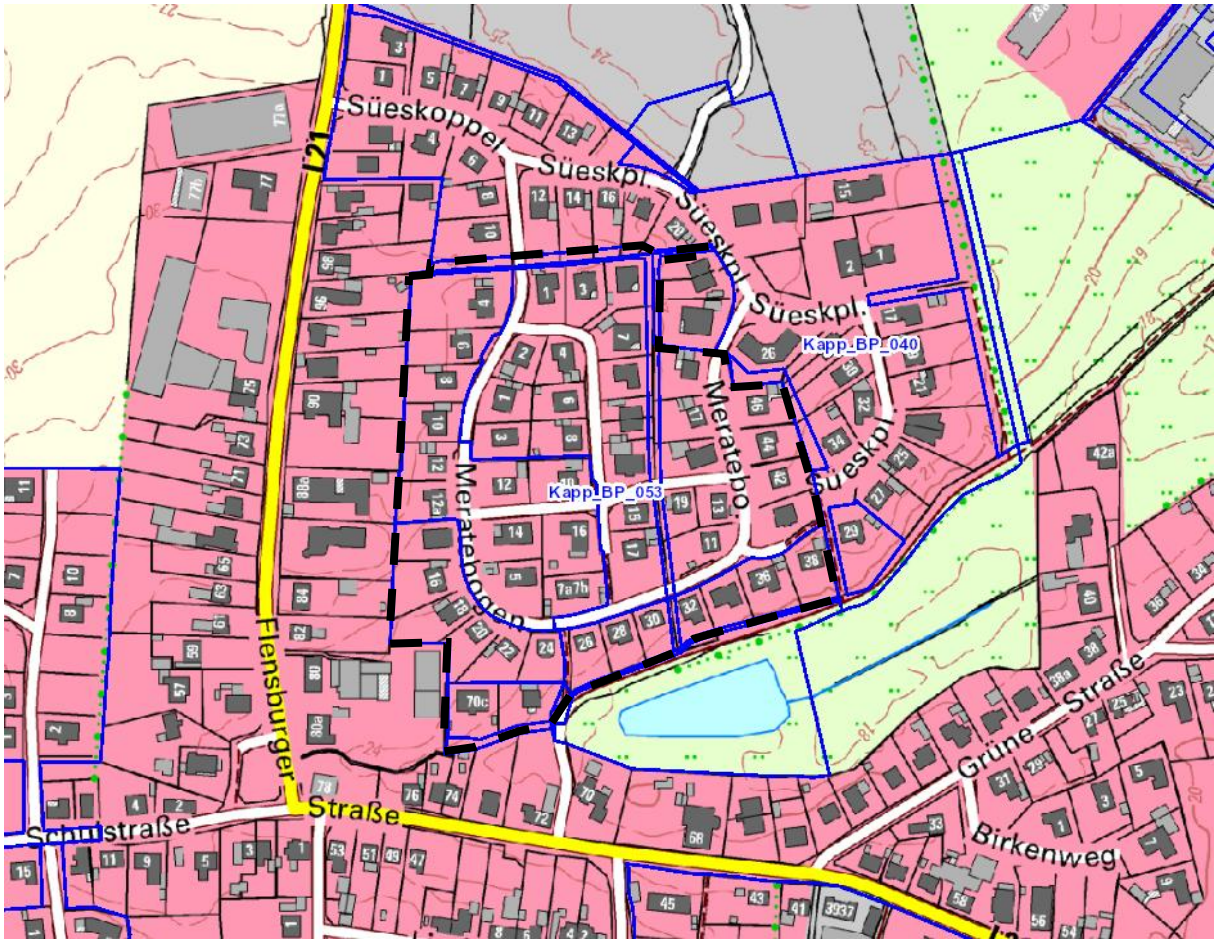
1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebiets von Kappeln im Ortsteil Mehlby. Es wird im Wesentlichen durch die im Norden und Osten angrenzende Süeskoppel und durch die Flensburger Straße im Süden und Westen begrenzt. Das Plangebiet umfasst insbesondere die Bebauung am Meratebogen und an der Inneren Süeskoppel.

Die Grenzen des Geltungsbereichs der 4. Änderung des B-Planes Nr. 53 „Gebiet zwischen der Flensburger Straße und der Straße Süeskoppel; jetzt: Meratebogen und Innere Süeskoppel“ entsprechen dem B-Plan Nr. 53 und seinen drei Änderungen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha.

Abb. 1: Lage des Plangebietes



Quelle: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, eigene Bearbeitung.

2 Planungsziel und Planungserfordernis

Planungsziel des B-Planes Nr. 53 „Gebiet zwischen der Flensburger Straße und der Straße Süeskoppel“ war die Entwicklung eines Wohngebiets, dessen Nutzungspalette über die Monostruktur eines Reinen Wohngebiets (WR) hinausgeht. Dementsprechend wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dem Ursprungs-Bebauungsplan wurde die planungsrechtliche Grundlage für ca. 55 Wohngebäude in offener Bauweise (Einzel- bzw. Doppelhäuser) geschaffen.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist die im gesamten Stadtgebiet zu beobachtende Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferienwohnungen. Es ist zu befürchten, dass diese Entwicklung im Kontext des laufenden Generationenwechsels im Quartier auch hier zu erheblichen Veränderungen der Nutzungsstruktur führt.

Die fortschreitende Umwandlung von Dauerwohnraum in gewerblich genutzte Ferienwohnungen ist sowohl unter stadtplanerischen als auch wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten problematisch, weil hierdurch zunehmend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung bzw. für den regionalen Wohnungsmarkt verloren geht.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um Dauerwohnraum zu sichern und dem zunehmenden Umnutzungsdruck im Stadtgebiet entgegen zu steuern. Daher hat die Stadtvertretung beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 53 mit dem Ziel der Regulierung der Ferienwohnnutzung zu ändern ist. Zur Sicherung der Planung und Vermeidung der Genehmigung zusätzlicher Ferienwohnungen während des Planungsprozesses wurde am 25.01.2023 eine Veränderungssperre nach §§ 16 und 14 BauGB beschlossen, die 2025 um ein weiteres Jahr verlängert wurde, da das Planverfahren noch nicht abgeschlossen ist.

Zur Vorbereitung dieser Planänderung und der parallel verlaufenden weiteren Bebauungsplanänderungen für Wohngebiete hat die Stadt Kappeln zahlreiche Gespräche mit dem Touristikverein und Vermietern geführt sowie gemeinsam mit der Bauverwaltung des Kreises Schleswig-Flensburg eine öffentliche Veranstaltung zum Thema „Ferienwohnungen und ihre Zulässigkeit“ durchgeführt.

3 Planverfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gebiet zwischen der Flensburger Straße und der Straße Süeskoppel; jetzt: Meratebogen und Innere Süeskoppel“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Vorgesehen ist eine im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung (Ferienwohnen) auszuschließen. Damit wird der Zulässigkeitskatalog nach § 4 BauNVO nur geringfügig geändert. Die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 53 sind somit nicht berührt.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Zudem wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und somit von der Erstellung des Umweltberichts abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

4 Informelle Planungen

Die nachfolgend aufgeführten konzeptionellen Ausarbeitungen zeigen den Handlungsbedarf bezüglich der Sicherung des Wohnungsbestandes auf und untermauern damit das mit dieser Planung verfolgte Planungsziel. Die wesentlichen Kernaussagen sind wie folgt zusammengefasst:

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge, Kappeln und Nahbereich (2018)

Trotz rückläufiger Einwohnerzahl entwickelt sich der Wohnungsmarkt in der Stadt Kappeln dynamisch. Leerstehende Objekte sind kaum vorhanden, Angebotsmieten und -kaufpreise sind in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Parallel hat auch die Bautätigkeit deutlich zugenommen, wobei das Gros an fertiggestellten Wohneinheiten auf neue Ferienwohnungen im Ostsee Resort Olpenitz entfällt.[1]

Schon 2011 weist Kappeln mit 4 % an Ferien- oder Freizeitwohnungen[2] einen überdurchschnittlich hohen Anteil am Gesamtwohnungsbestand auf. Einige der freiwerdenden Häuser oder Wohnungen werden mit dem Zweck der Selbstnutzung als Zweitwohnsitz oder Vermietung als Ferienwohnung erworben. Insgesamt ist eine zunehmende Konkurrenz zwischen dem Mietwohnungs- und Ferienwohnungsmarkt auszumachen.[3]

Konzeptgutachten „Grenzen des Wachstums“, Konzept zur qualitativen Entwicklung und Selbstbeschränkung des regionalen Tourismus in der Region Ostseefjord Schlei (2022)

Für die Stadt Kappeln wird wegen der sehr hohen Tourismusintensität auf die möglichen Risiken für den regionalen Wohnungsmarkt verwiesen. Konkret stellen starke Preisanstiege und die damit verbundene Verdrängung von Einheimischen und Arbeitskräften eine zunehmende Problemlage dar.[4]

Neben der Zuspitzung auf dem Wohnungsmarkt wird auf die saisonale Überlastung öffentlicher Infrastrukturen hingewiesen, welche schon jetzt mit dem festzustellenden Überangebot an Unterkünften einhergeht. Zudem wird seitens der Einwohnerschaft eine abnehmende Tourismusakzeptanz festgestellt.[5]

Das Konzeptgutachten gibt für den Teilraum Stadt Kappeln die eindeutigen Empfehlungen eines Ausbau-Stopps sowie ggf. Rückbaus von Beherbergungskapazitäten und damit auch Ferienwohnungen.[6]

Wohnraumbedarfsanalyse Kappeln (2024)

Die Wohnraumbedarfsanalyse zeigt auf, dass in den Jahren 2011 – 2022 der Anteil der Zweit- und Ferienwohnungen in Kappeln erheblich gestiegen ist. Dies lässt sich, neben Neubauaktivitäten, vor allem auf die im regionalen Vergleich überdurchschnittlich stark ausgeprägte Umwandlung von Dauerwohnraum zurückführen. Gleichzeitig sind im Stadtgebiet keinerlei Reserven im Wohnungsbestand mehr zu identifizieren; Leerstände sind quasi nicht vorhanden. Zwar

[1] UmbauStadt GbR et al. (2018): Stadt Kappeln – Zukunftskonzept Daseinsvorsorge, S. 40.
[2] Laut Zensus 2022 betrug der Anteil an Ferien- oder Freizeitwohnungen im Jahr 2022 6,3 %.
[3] ebenda, S. 40-44.
[4] PROJECT M GmbH & Planersocietät (2022): Konzeptgutachten „Grenzen des Wachtsums“, S. 60 & 61.
[5] ebenda, S. 63 & 64.
[6] ebenda, S. 52.

wurde in jüngster Vergangenheit neuer Wohnraum geschaffen. Dieser entfällt jedoch zum größten Teil auf Ferienwohnungen und touristische Unterkünfte im Ostseeresort Olpenitz. Der Kappelner Wohnungsmarkt unterliegt deshalb seit Jahren einer dynamischen Entwicklung. Allen voran die Angebotsmieten für Mietwohnungen sind deutlich angestiegen. Mittlerweile ist es selbst für Haushalte mit mittleren Einkommen nur sehr schwer möglich, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Daher hat sich die Konkurrenzsituation zwischen der touristischen Nutzung von Wohnraum bzw. der Nutzung von Wohnraum als Zweitwohnsitz einerseits und der Nutzung von (Dauer)-Wohnraum durch die ortsansässige Bevölkerung andererseits spürbar verstärkt.[7]

Um die Attraktivität Kappelns als Wohn-, Gewerbe- und Tourismusstandort auch weiterhin zu gewährleisten sollte aus Sicht der Gutachter gezielt gegengesteuert werden. Neben passgenauen Neubauaktivitäten wird eindringlich die Anwendung von (bauplanungsrechtlichen) Instrumenten zur Reduzierung der Umwandlung empfohlen wie u.a. die Regulierung der Umnutzung in Ferienwohnungen über Bebauungspläne.[8]

5 Planungsrechtliche Einordnung

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts handelt es sich bei Wohnen und Ferienwohnen um zwei unterschiedliche Nutzungskategorien. Der Begriff des Wohnens ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet.

Dagegen dient eine Ferienwohnnutzung zur Erzielung von Einkünften durch Überlassung der Wohnung an einen ständig wechselnden Personenkreis zum vorübergehenden Aufenthalt. Diese Nutzungsart ist nicht durch eine Genehmigung als Wohngebäude für eine dauerhafte Nutzung als Wohnung gedeckt. Die Nutzung von Dauerwohnraum als Ferienwohnung bedarf einer baugenehmigungspflichtigen Nutzungsänderung.

Der Bebauungsplan Nr. 53 „Gebiet zwischen der Flensburger Straße und der Straße Süeskoppel“ trat am 05.08.2006 in Kraft. Festgesetzt ist als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA), Anwendung findet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Nach § 4 BauNVO (1990) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Der Gebietscharakter ist durch das Vorherrschen der Wohnnutzung gekennzeichnet. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 53.

Lange Zeit war strittig, ob Ferienwohnungen in Wohngebieten zulässig sind. Klar geregelt war bis dahin der Begriff des Ferienhauses über § 10 BauNVO. Mit der Einführung der Legaldefinition für Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO (2017) wurde klargestellt, dass Ferienwohnungen zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zählen. Danach sind Ferienwohnungen im Nutzungskatalog des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Unterart des nicht störenden Gewerbebetriebs oder bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung als Betrieb des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Da es sich um eine deklaratorische Ergänzung handelt, hat diese auch klarstellenden Charakter für Bebauungspläne, die vor der Änderung der

[7] ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung (2024): Wohnraumbedarfsanalyse Kappeln, S. 26 & 32.
[8] ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung (2024): Wohnraumbedarfsanalyse Kappeln, S. 26 & 47-53.

BauNVO 2017 aufgestellt wurden.

Planungsziel der Aufstellung des B-Planes Nr. 53 war die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war die Zulässigkeit von Ferienwohnungen nicht Planungsinhalt und schon gar nicht Planungsziel.

Innerhalb der Grenzen des B-Planes Nr. 53 sind 52 Wohngebäude, davon drei Doppelhäuser, genehmigt. Für keine der vorhandenen Wohneinheiten liegt eine Genehmigung für Ferienwohnen vor.

Ein Blick in die gängigen Vermietungsportale lässt jedoch erkennen, dass mindestens eine Einheit als Ferienwohnung genutzt wird.

Die Wohnraumbedarfsanalyse (vgl. Kap. 4) hat aufgezeigt, dass stadtweit Handlungsbedarf zur Beschränkung der Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen besteht. Mit dieser Planänderung soll die genehmigte Nutzungsstruktur des vorhandenen Wohngebiets gesichert und daher die Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferienwohnungen ausgeschlossen werden.

Änderungen des Bebauungsplans

Ferner kommen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes, neben dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 53, drei Änderungen zur Anwendung. Diese haben jedoch keine Auswirkungen auf die Art der baulichen Nutzung. Die Änderungen umfassen mit der:

- 1. Änderung: Baugrenzen, Mindestgröße der Baugrundstücke, Höhe baulicher Anlagen, Anrechnung von Grundstückszufahrten auf die GRZ sowie Dächer
- 2. Änderung: Umwandlung der vorgesehenen Spielplatzfläche, Höhenentwicklung der baulichen Anlagen sowie Gestaltung von Einfriedungen
- 3. Änderung: Grünstruktur

6 Planinhalte – Festsetzungen

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 53 (2006) ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Baugebietstyp des Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist durch das Vorherrschen der Wohnnutzung gekennzeichnet.

Mit den geltenden Festsetzungen des B-Plans Nr. 53 wurde bislang keine Änderung des Nutzungskatalogs nach § 4 BauNVO vorgenommen. Wie oben dargelegt sind im Allgemeinen Wohngebiet Ferienwohnungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oder nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und auch deren weitere Errichtung ist unter stadtplanerischen sowie wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten problematisch, weil hierdurch zunehmend Wohnraum dem städtischen Wohnungsmarkt entzogen wird. Der anhaltenden Umnutzung von dringend benötigtem Wohnraum im Stadtgebiet soll mit dieser Planänderung entgegengewirkt werden und der Gebietscharakter des Wohngebiets mit Einzel- und Doppelhäusern für Dauerwohnen gesichert werden.

Mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 53 soll die Regulierung der Nutzung „Ferienwohnen“ erfolgen. Nur durch die Änderung des Bebauungsplanes kann eine eindeutige und dauerhaft

wirksame Begrenzung der Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen erreicht sowie die Errichtung von Gebäuden mit Ferienwohnungen oder auch von Hotels sowie Pensionen vermieden werden.

Durch textliche Festsetzung erfolgt in Feinsteuerung nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ein Ausschluss von Ferienwohnungen sowie sonstiger Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Gebieten. Der Ausschluss von Ferienwohnungen durch textliche Festsetzung der 4. Änderung B-Plan Nr. 53 umfasst auch Gebäude, die vollumfänglich der Ferienwohnnutzung unterliegen.

Im Übrigen gelten die von der Planänderung nicht betroffenen Festsetzungen des B-Planes Nr. 53 für das „Gebiet zwischen der Flensburger Straße und der Straße Süeskoppel“ unverändert fort.

7 Umwelt

Da der Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, wird entsprechend § 13 Abs. 3 S. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen. Gleichwohl sind sich aufdrängende Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Weiterhin sind die Eingriff-Ausgleich-Regelung und der Artenschutz zu beachten.

Da die bislang gültigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 53 weitestgehend unverändert bestehen bleiben, sind erkennbar keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in Schutzgüter zu gewärtigen. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) nicht zu erkennen.

Es ist insgesamt nicht zu erkennen, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes maßgebliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

8 Erschließung

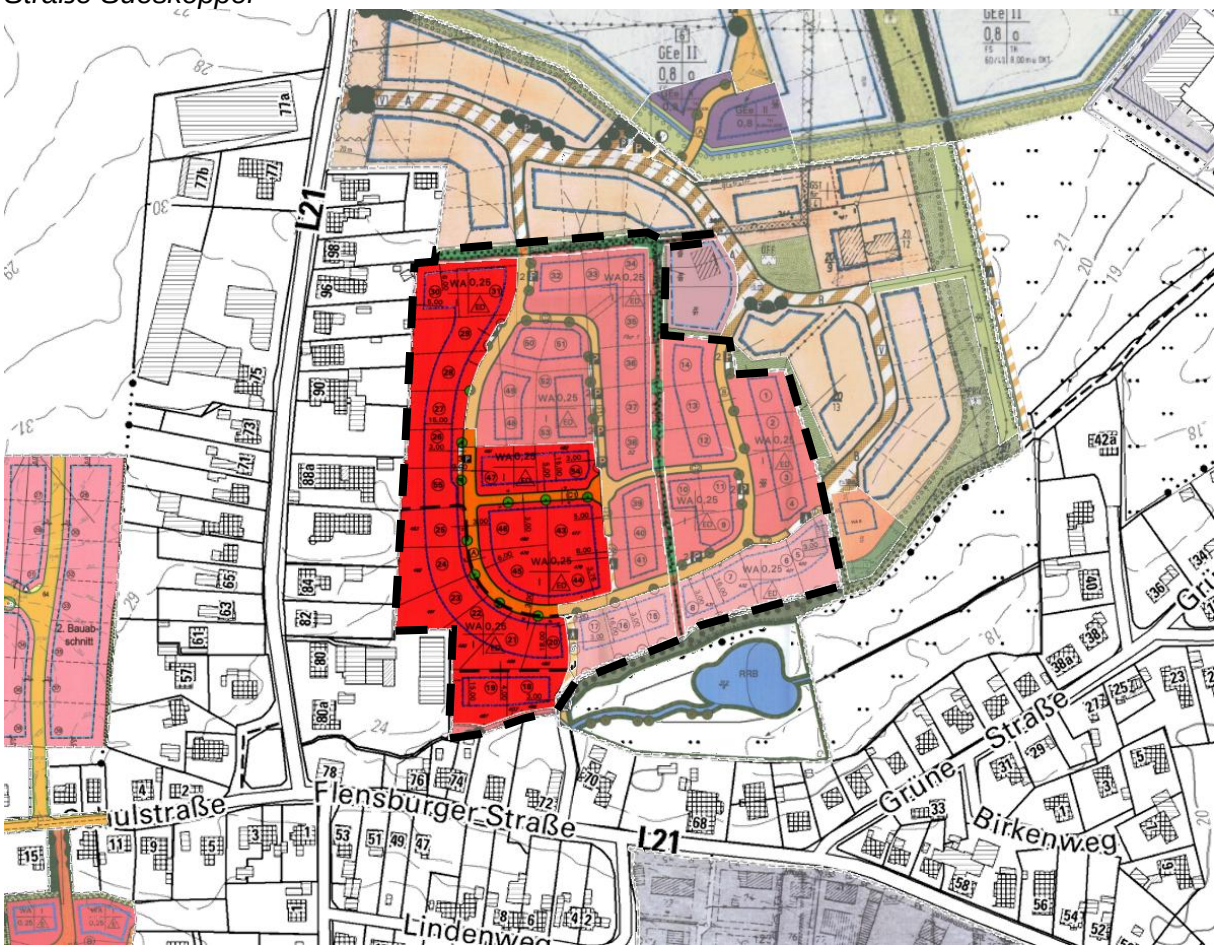
Das Plangebiet ist erschlossen. Das Erfordernis ergänzender Erschließungsmaßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln wären, ist nach heutigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung vom ….. gebilligt.

Stadt Kappeln am .....

.....
(Bürgermeister)

Auszug Planzeichnung B-Plan Nr. 53 „Gebiet zwischen der Flensburger Straße und der Straße Süeskoppel“



Quelle: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, GIS Schleswig-Flensburg, eigene Bearbeitung.