16. FEBRUAR 2023

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10,

2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

DER GEMEINDE KELLENHUSEN

FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN DEM WINTERSHÖRN, DER HAMBURGER STRAßE UND DER LINDENSTRAßE IM NORDOSTEN, DER BEBAUUNG WINTERSHÖRN IM SÜDOSTEN, DEM LANDESSCHUTZDEICH IM SÜDOSTEN UND DER BEBAUUNG NORDÖSTLICH DES BIRKENWEGES

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
  FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O **O S T H O L S T E I N**
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU, TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
INFO@PLOH.DE WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Vorbemerkungen**	**3**
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	**Bestandsaufnahme**	**5**
3	**Begründung der Planinhalte**	**6**
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.5	Verkehr	11
3.6	Grünplanung	12
4	**Immissionen / Emissionen**	**13**
5	**Ver- und Entsorgung**	**14**
5.1	Stromversorgung	14
5.2	Gasversorgung	14
5.3	Wasserver-/ und –entsorgung	14
5.4	Müllentsorgung	14
5.5	Löschwasserversorgung / Brandschutz	14
6	**Hinweise**	**15**
6.1	Bodenschutz	15
6.2	Archäologie	16
6.3	Hochwasser- und Küstenschutz	16
6.4	Schifffahrt	18
6.5	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	18
7	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**19**
8	**Kosten**	**19**
9	**Billigung der Begründung**	**19**
10	**7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kellenhusen durch Berichtigung**	**20**

ANLAGE

Vorprüfung des Einzelfalls zu den Bebauungsplänen Nr. 10, 2. Änderung und Ergänzung und Nr. 11, 3. Änderung der Gemeinde Kellenhusen, PLOH, Bad Schwartau, November 2021

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 10, 2. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Kellenhusen für ein Gebiet zwischen dem Wintershörn, der Hamburger Straße und der Lindenstraße im Nordosten, der Bebauung Wintershörn im Südosten, dem Landesschutzdeich im Südosten und der Bebauung nordöstlich des Birkenweges

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für das südlich an die zentrale Ortslage angrenzende bebaute Plangebiet gelten überwiegend die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 aus dem Jahr 1993 sowie für eine kleine Teilfläche südlich des Birkenwegs die seiner 1. Änderung. In diesen Bebauungsplänen sind Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Der entlang der Straße Wintershörn 1966 genehmigte Bebauungsplan Nr. 6 wurde 2017 aufgehoben. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich dort zurzeit nach § 34 BauGB. Die Grundstücke angrenzend an die Strandstraße bzw. die Straße Am Ring hat die Gemeinde Kellenhusen zwischenzeitlich mit dem Bebauungsplan Nr. 8 überplant. Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde insoweit reduziert.

Das Plangebiet ist überwiegend geprägt durch freistehende Einzelhäuser. Im Süden sind auch einige Doppelhäuser vorhanden. Tlw. finden sich Appartementhäuser mit einer größeren Wohnungsanzahl. Im Gebiet sind Dauerwohnungen und Ferienwohnungen vorhanden. Zwischen Hamburger Straße und Wintershörn befindet sich ein zusammenhängender Obstgarten.

Die Gemeinde Kellenhusen möchte im Plangebiet den noch überwiegenden kleinteiligen Bebauungscharakter bewahren; nach Abriss vorhandener Bebauung soll die weitere Errichtung größerer und insbesondere auch höherer Appartementhäuser vermieden werden. Für den Obstgarten wird eine behutsame Nachverdichtung vorgesehen; dort liegen positive Bauvorbescheide vor. Weiteres Planungsziel ist die Anpassung der Art der Nutzung an den Bestand unter Berücksichtigung sowohl touristischer Aspekte (Ferienwohnungen) bei gleichzeitiger Wahrung der Dauerwohnungen.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit ca. 12.870 m² weniger als 20.000 m². Allerdings stellt die Gemeinde Kellenhusen in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang den Bebauungsplan Nr. 11, 3. Änderung auf. Die Größe der möglichen Grundfläche dieser Bebauungspläne zusammen liegt mit ca. 19.100 m² noch unterhalb von 20.000 m². Da sich die Grundflächenzahlen im Laufe des Verfahrens ggf. noch ändern und

der Schwellenwert von 20.000 m² dann knapp überschritten sein kann, hat sich die Gemeinde Kellenhusen entschieden, eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB durchzuführen. (PLOH, November 2021). Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen hat am 16.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10, 2. Änderung und Ergänzung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 zeigt die Gemeinde in einem Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) liegt das Plangebiet im Ländlichen Raum in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt Wohnbaufläche, Sondergebiet Fremdenbeherbergung und Verkehrsfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Für das Plangebiet gelten überwiegend die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 und seiner 1. Änderung. Festgesetzt sind Allgemeine Wohngebiete mit zulässiger ein bis zweigeschossiger Bebauung bei einer Grundflächenzahl bis 0,25.

Im Osten des Plangebietes an der Deichstraße sind die Vorschriften nach dem Landeswassergesetz zu beachten.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt südlich der zentralen Ortslage Kellenhusen und umfasst diverse Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Kellenhusen. Die Grundstücke sind überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden und, insbesondere in Strandnähe, auch Ferienwohnungen bebaut. Zwischen Hamburger Straße und der Straße Wintershörn liegt eine kleine vorwiegend mit Obstbäumen bestandene Fläche. Tlw. ist auch auf den Baugrundstücken Großbaumbestand vorhanden. Das Gelände fällt in südlicher Richtung leicht ab.

Östlich des Plangebietes liegen hinter dem Landesschutzdeich ein Parkplatz und die Bebauung entlang der Strandpromenade. Danach folgen Strand und Ostsee. Nördlich und nordwestlich grenzt die bebaute Ortslage an das Plangebiet an. Südlich befinden sich ein Bedarfsparkplatz für Strandbesucher hinter einem bepflanzten Lärmschutzwall und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Abb.: DA Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiete:	Ca. 3,49 ha	58 %
SO-Gebiete:	Ca. 1,82 ha	31 %
Verkehrsfläche:	Ca. 0,60 ha	10 %
Grünfläche:	Ca. 0,08 ha	1 %
Gesamt:	**Ca. 5,99 ha**	**100 %**

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen oder eine andere Standortwahl bestehen nicht, da die Gemeinde für eben diesen Bereich ordnende und bestandserhaltende Festsetzungen treffen möchte.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Ortsentwicklung

Nutzungsstruktur

Die Gemeinde Kellenhusen möchte mit der Aufstellung dieser Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes vorwiegend die überwiegend noch kleinteilige Siedlungsstruktur stärken. Von Bedeutung ist dabei auch die Art der baulichen Nutzung, die sich im strandnahen Bereich eher als gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen darstellt, während in den westlicheren Teilen das Dauerwohnen überwiegt. Dieser vorgefundene Bestand entspricht nicht durchgehend den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten. Die Gemeinde setzt daher den strandnahen Bereich künftig als Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung „Wohnen/Ferienwohnen“ fest. In den küstenabgewandten Teilen des Plangebietes bleibt es bei der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten. Entsprechend der Funktion Kellenhusens als beliebter Ferienort am Meer bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen auch dort aber allgemein zulässig. Eine strikte Trennung ausschließlich touristischer Nutzungen von Bereichen, die nur der Dauerwohnnutzung dienen sollen, ist aufgrund der verhältnismäßig kleinen Ortslage nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Das gesamte Ortsambiente ist durch die

fremdenverkehrlichen Aktivitäten geprägt, dieses drückt sich gerade auch durch die verstreut vorhandenen Ferienwohnungen aus.

Zur Unterstützung der Fremdenverkehrsfunktionen bestimmt die Gemeinde in diesem Bebauungsplan außerdem, dass Folgendes gem. § 22 Abs. 1 BauGB der Genehmigung unterliegt:

(1) die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,

(2) die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,

(3) die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,

(4) bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, wonach Räume, einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,

(5) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Mit dieser Festsetzung soll der Erhalt der Dauerwohnungen und Ferienwohnungen im Plangebiet unterstützt werden. Nur wenige Wochen im Jahr genutzte Zweitwohnungen hält die Gemeinde an dieser Stelle mit der noch guten Lagegunst nicht für sinnvoll. Zweitwohnungen werden einen großen Zeitraum im Jahr nicht genutzt, gleichwohl ist seitens der Gemeinde Infrastruktur und Erschließung vorzuhalten. Damit folgt die Gemeinde auch den Zielsetzungen der Landesplanung, wonach Maßnahmen zur Regelung der Zweitwohnungsproblematik zu treffen sind. Nutzungen von Nebenwohnungen, die vor dem 13. Mai 2017 erfolgten, sind von § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgenommen und genießen Bestandsschutz.

Bebauungsstruktur

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung basieren auf umfassenden Bestandserhebungen. Grundlegende Veränderungen zum bestehenden Planungsrecht ergeben sich daraus nicht. Sie bedeuten im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung kaum Einschränkungen, zumal auf eine Geschossflächenzahl nun gänzlich verzichtet wird. Erstmalig aufgenommen werden Trauf- und Firsthöhen. Die rechtmäßig entstandenen, nun die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. First- und Traufhöhe überschreitenden Gebäude

genießen Bestandsschutz. Maßstab für die Bebauungsdichte im Gebiet sollen gerade nicht die größten der vorhandenen Gebäude sein, sondern sich am Durchschnitt orientieren. Die Gemeinde strebt den Erhalt der Siedlungsstruktur mit vorwiegend freistehenden Gebäuden an. Nachverdichtungsmöglichkeiten erheblichen Umfangs werden hier bewusst nicht vorgesehen.

Ebenso beabsichtigt die Gemeinde auch den Erhalt der noch überwiegenden kleinteiligen Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und nimmt für die Teile des Allgemeinen Wohngebietes mit festgesetzter eingeschossiger Bebauung eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf.

Für den im Süden des Plangebietes zwischen Hamburger Straße und der Straße Wintershörn gelegenen Obstgarten strebt die Gemeinde eine nur behutsame Ergänzung der Bebauung an. Für ein Grundstück am Ende der Straße Wintershörn liegt eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vor. Diese berücksichtigt die Gemeinde und sieht dort ein Baufenster vor. Die Gemeinde nimmt dieses zudem zum Anlass, die Verkehrssituation zu verbessern und schafft eine Wendemöglichkeit. Nördlich dieser Wendeanlage können ebenfalls zwei Gebäude entstehen. Ein weiteres Baufenster wird im Westen des Gartens unter Beachtung des Baumbestandes vorgesehen. Mit den festgesetzten vglw. geringen Grundflächenzahlen kann eine zurückhaltende Bebauung sichergestellt werden, die hinter den Möglichkeiten des derzeit dort anzuwendenden Baurechts nach § 34 BauGB zurückbleibt.

Der Gemeinde Kellenhusen ist bewusst, dass mit den nun getroffenen Festsetzungen eine nur an wirtschaftlichen Gesichtspunkten orientierte optimale Ausnutzung des einzelnen Grundstücks nicht gegeben ist. Die Gemeinde gewichtet hier den Erhalt der vorwiegend noch vorhandenen kleinteiligen Bebauung, die erheblich den Charme des Ostseebades Kellenhusens bestimmt, höher als den wirtschaftlich zu erzielenden maximalen Vorteil des Einzelnen. Die Gemeinde setzt mit ihrer Planung in diesem zentralen Teil der Ortslage die Anforderungen an eine zeitgemäße in die Zukunft gerichtete Ortsplanung um, von der in der Summe alle Grundstücke durch einen höheren Imagewert profitieren werden.

3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Bodenversiegelungen werden mit den vglw. geringen Grundflächenzahlen auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf

konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und den zugehörigen Regelwerken und Verordnungen zu erneuerbaren Energien verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde zur Erhaltung bzw. Förderung eines gleichberechtigten Nebeneinanders von Wohnen und Ferienwohnen werden strandnah Sonstige Sondergebiete mit entsprechender Zweckbestimmung nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen sind fokussiert auf Ferienwohnungen/Beherbergung und sonstige Wohnungen. Damit unterscheidet sich das Sondergebiet von den Baugebieten der BauNVO.

Entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde auch zur Stärkung des Dauerwohnens und in Entwicklung aus der Darstellung im Flächennutzungsplan bleibt es in den östlichen Teilen des Plangebietes bei der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete nach § 4 BauNVO. Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind dabei entsprechend der grundsätzlichen Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde allgemein zulässig.

Ferienwohnungen müssen einem wechselnden Personenkreis gegen Entgelt für touristische Zwecke vorgehalten werden. Zweitwohnungen sind nicht gewünscht.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fußen auf umfangreichen Bestandserhebungen und mit Orientierung an den bisherigen Festsetzungen. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht dabei überwiegend noch geringfügigen Erweiterungsspielraum, ohne dass massive Verdichtungen entstehen. Soweit vereinzelt die festgesetzte Grundflächenzahl den genehmigten Gebäudebestand nicht abdeckt, genießen diese Gebäude Bestandsschutz. Da auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen nunmehr verzichtet wird, ist eine Verringerung des Nutzungsmaßes nicht gegeben.

Bei Grundstücken, für die rückwärtig noch Baufenster festgesetzt sind, ist die Einhaltung der Grundflächenzahl auch bei später ggf. beabsichtigten Grundstücksteilungen besonders zu beachten.

Die Gemeinde Kellenhusen hat sich entschieden, aus städtebaulichen Gestaltungsgründen nur eine geringe Grundflächenzahl festzusetzen, damit die Kubatur der Gebäude nicht zu massiv wirkt. Daher ist die in der BauNVO als Regelfall zulässige Überschreitung um 50 % für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausreichend, um Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen auf dem Grundstück unterbringen zu können. Ebenso wird für Terrassen, die nach Rechtsprechung zu den Hauptanlagen gehören, eine Überschreitung festgesetzt. Die Kappungsgrenze von 80 % bleibt aber deutlich unterschritten.

Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse und zu den Trauf- und Firsthöhen orientiert sich ebenfalls am vorgefundenen Bestand bzw. den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 und seiner 1. Änderung. Maßstab für die festgesetzten Obergrenzen sind dabei ausdrücklich nicht die höchsten der vorhandenen Gebäude. Die Gemeinde strebt mit den Festsetzungen dem Gesamtquartier angemessene Höhen an, die eine verträgliche Gestaltung des Ortsbildes mit seiner überwiegenden Kleinteiligkeit in diesem Teil der Ortslage sicherstellen. Soweit die festgesetzten Höhen den genehmigten Gebäudebestand nicht abdecken, genießen diese Gebäude Bestandsschutz.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise entspricht dem vorgefundenen Bestand. In Verbindung mit den nun grundstücksbezogenen einzelnen überbaubaren Flächen kann die kleinteilige Gestaltung des Plangebietes unterstützt werden. Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass möglichst zusammenhängende Gartenbereiche entstehen. Eine Absicherung aller dort vorhandenen Nutzungen entspricht nicht der Planungsintention der Gemeinde. Genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für die eingeschossigen Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Die Gemeinde Kellenhusen möchte den vorwiegend noch vorhandenen kleinteiligen Charakter bewahren. Größere Mehrfamilienhäuser sind hier nicht Planungswille der Gemeinde, zumal diese Gebiete tlw. an kleinen Straßen bzw. in 2. Reihe liegen.

Sonstige Festsetzungen betreffen einmal die Straßenraumgestaltung. Grundstückszufahrten werden beschränkt, da in der gesamten Grundstücksbreite vorhandene Stellplätze mit jeweiliger direkter Zufahrt zur Verkehrsfläche zum einen der Verkehrssicherheit abträglich sind, zum anderen aber auch gestalterisch negativ wirken. Größere Stellplatzanlagen sind künftig mit Hecken abzuschirmen. Die angestrebte einheitliche Straßenraumgestaltung wird durch

Vorgaben zur Einfriedung unterstützt. Hier sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu wählen, die mit einem Zaun auf der straßenabgewandten Seite kombiniert werden können. Der Gemeinde Kellenhusen ist ein durchgrüntes Ortsbild wichtig. Daher werden weitere Festsetzungen zur Vorgartengestaltung getroffen. Flächige Schotter- oder Kiesflächen sind nicht zulässig. Auch wenn diese Festsetzungen dem Bestand ggf. widersprechen, möchte die Gemeinde hier in die Zukunft gerichtet eine Verbesserung erreichen.

Weitere Festsetzungen betreffen die Regelungen zur Baugestaltung. Die Gemeinde Kellenhusen hat dazu im Plangebiet den Bestand erhoben und festgestellt, dass vorwiegend die Farben rot bis rotbraun und weiß bzw. für Dacheindeckung auch anthrazit bei der Baugestaltung verwendet wurden. Dementsprechend werden für die Dach- und Fassadengestaltung nun entsprechende Vorgaben getroffen, die zu einer in einheitlichem Rahmen gestalteten Bebauung führen sollen. Auf die tlw. sehr detailliert vorgegebenen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan wird verzichtet.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege. Weitreichende Änderungen sind nicht geplant. Planungsrechtlich vorbereitet wird einmal eine Wendemöglichkeit am Ende der Straße Wintershörn. Die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge und Rettungsdienste kann damit versbessert werden. Darüber hinaus wird, wie im Bebauungsplan Nr. 10 auch festgesetzt, planungsrechtlich eine Verbreiterung der Deichstraße vorgesehen.

Für die auf ein und demselben Grundstück liegenden Baufenster in 2. Reihe wird keine Erschließung im Bebauungsplan vorgegeben. Die Organisation der Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksteil obliegt dem Eigentümer und ist im Bauantrag darzulegen.

Die Gemeinde Kellenhusen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze stehen im Straßenraum und auf Großparkplätzen in der Umgebung zur Verfügung.

3.6 Grünplanung

Auf den bebauten Grundstücken ist der Spielraum für grünplanerische Festsetzungen gering. Im Plangebiet sind ortsbildprägende Laubbäume vorhanden. Diese werden mit Erhaltungsgeboten gesichert.

Die kleine Obstgartenfläche nordöstlich der Straße Wintershörn bleibt teilweise erhalten und wird lediglich behutsam entsprechend eines Bauvorbescheids bzw. vorhandener Baurechte sowie an der neugeschaffenen Wendeanlage in Anspruch genommen. Der überwiegend baumbestandene Teil der Fläche wird als Grünfläche festgesetzt.

Die angestrebte Durchgrünung des Plangebietes wird im Übrigen durch die vorgesehenen Heckenpflanzungen weiter unterstützt.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m². Zusätzliche Versiegelungen größeren Umfangs werden mit der Planung nicht vorbereitet. Die festgesetzten überbaubaren Flächen im Südwesten des Plangebietes bleiben hinter den Möglichkeiten des § 34 BauGB zurück. Die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser werden daher nicht nachteilig berührt.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Konkrete Bauvorhaben sind im Plangebiet nicht bekannt. Auch die Nachverdichtung an der Straße Wintershörn ist derzeit nicht datiert. Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Fledermausvorkommen, gebäudebrütende Vogelarten, z.B. Schwalben, Mauersegler u.a. sowie geschützte Insekten (Hornissen, Wespenarten) werden in den derzeit intensiv genutzten Gebäuden nicht angenommen, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ebenso können in den Bäumen im kleinen Obstgarten Spaltenquartiere für Fledermäuse existieren. Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung, ggf. Ersatzkästen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten und Umsiedeln von Insekten) voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt. Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abrissarbeiten und Rodung von Gehölzen eine Begehung der Gebäudeteile und Bäume, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden könnten.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist keinen Immissionen ausgesetzt. Der Bedarfsparkplatz für Strandbesucher im Süden an das Plangebiet angrenzend liegt hinter einem Lärmschutzwall.

Emittierende Nutzungen mit Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver-/ und –entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Karkbrook.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage Cismar des Zweckverbandes Karkbrook zugeführt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über das vorhandene Regenwasserentwässerungssystem. Zusätzliche Versiegelungen werden nicht vorgesehen.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Im Übrigen ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Im Rahmen der GFL-Flächen sind ohne Wende- bzw. Rückstoßmöglichkeiten nur geradlinige Feuerwehrzufahrten bis 50 m Länge zulässig, davon abzweigend sind nur fußläufige Wohnwege möglich.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln –„ (Stand 2003). Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.

6.2 Archäologie

Nach § 15 DSchG hat wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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.

6.3 Hochwasser- und Küstenschutz

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein teilt am 05.05.2022 auszugsweise u.a. folgendes mit:

„Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt direkt hinter einem Landesschutzdeich (LSD). Auf Grundlage des LWG und des Generalplans Küstenschutz (GPK) müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein.

Im 10 m Schutzstreifen landeinwärts des LSD bestehen nach § 70 Abs. 1 i. V. mit § 66 Abs. 1 LWG Nutzungsverbote. Für den Deichverteidigungsweg werden pauschal 3 m angesetzt. Der Deichschutzstreifen von 10 m schließt sich dem Verteidigungsweg direkt an, daher verläuft die äußere Begrenzung in 13 m Abstand zum jetzigen Deichfuß der Innenböschung. Demnach ist es im Schutzstreifen u.a. verboten Anlagen jeder Art zu errichten oder wesentlich zu ändern, Gegenstände aller Art oder Geräte zu lagern, Zäune zu errichten, Bäume oder Sträucher zu pflanzen. Die Bau- und Nutzungsrechte (Baugrenzen) dieser Bauleitplanung berühren den Deichschutzstreifen nicht, wenn der Schutzstreifen D1 von 20 m aus dem B-Plan Nr. 10 von 1993 übernommen wird. Eine Verschiebung von Baufeldern in Richtung Deich in den Schutzstreifen D1 von 20 m ist nicht gestattet.

Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 70 Abs. 3 LWG kann auf Antrag im Einzelfall erteilt werden, sofern eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Deiches nicht zu befürchten ist. Die Prüfung der Zulässigkeit erfolgt im Rahmen des jeweils konkreten Einzelvorhabens. Ein Anspruch auf eine Ausnahme besteht nicht und kann für die Zukunft auch nicht in

Aussicht gestellt werden. Für die derzeitige, legal errichtete Bebauung besteht zunächst ein Bestandsschutz. Dieser ist jedoch auf eine werterhaltende Instandhaltung der baulichen Anlagen beschränkt. Änderungen an den baulichen Anlagen unterliegen damit ebenfalls dem genannten Bauverbot. Dies gilt grundsätzlich auch für Änderungen der derzeit genehmigten Nutzungen.

Gemäß § 82 LWG Abs. 1 Nr. 1 besteht ein 50 m breiter Bauverbotsbereich. Hier dürfen bauliche Anlagen bis zu einer Entfernung von 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung des LSD nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dieses Verbot gilt nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines am 9. September 2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet oder wesentlich geändert werden. Dies bedeutet, dass der B-Plan Nr. 10, 2. Änderung die derzeitigen gültigen Bau- und Nutzungsrechte aus dem Bereich der bestehenden B-Pläne übernehmen kann. Somit können ab dem Schutzstreifen D1 von 20 m landwärts vom Deich aus dem B-Plan Nr. 10 von 1993 bis zum Ende des 50 m Bauverbotsstreifens bestehende Bau und Nutzungsrechte übernommen werden. Baufelder sind maximal in gleicher Flächenausdehnung in den Bebauungsplan Nr. 10, 2. Änderung zu übernehmen. Eine Verschiebung von Baufeldern in Richtung Deich ist nicht gestattet. Baulücken im Bauverbotsstreifen stehen nicht der Bebauung zu Verfügung. Innerhalb des Bauverbotsstreifen von 50 m ist die geplante Bebauung mit den entsprechenden Baugrenzen aufzuheben. Neue Nutzungen innerhalb der Bauverbotszonen sind nicht erlaubt. Die Beibehaltung der alten Baugrenzen als Mindestabstand zum Deich ist vorgeschrieben. Vorhandene bauliche Anlagen dürfen nach neuen Baustandards, aber unter Beibehaltung der alten Kubatur wieder neu errichtet werden. Demnach kann der Festsetzung von Baugrenzen im 50 m-Bauverbotsstreifen nur unter den o. g. Kriterien zugestimmt werden.

Aufgrund dieser Stellungnahmen können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz sowie eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht. Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht die für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigung nach dem Landeswassergesetz."

Der Deichschutzstreifen D1 aus dem Ursprungsplan wurde in das Planwerk übernommen. Die Baugrenzen wurden dementsprechend angepasst. Eine Erweiterung von Baugrenzen in Richtung Deich erfolgt nicht. Die Gemeinde Kellenhusen geht davon aus, dass die Planung mit den Vorschriften des Landeswassergesetzes vereinbar ist. Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein teilt am 20.06.2022, dass der

Planung zugestimmt wird, wenn zwei Baugrenzen (Flurstück 34/6 und 42/44) auf den Bestand zurückgesetzt werden. Diesem ist die Gemeinde Kellenhusen nachgekommen.

6.4 Schifffahrt

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze, Baggerungen usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.

6.5 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

Schleswig-Holstein Netz AG, Leitungsauskunft

Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke. Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z.B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen. **Anmerkungen:** Achtung! Bitte informieren Sie sich beim Netzcenter, über den Stand der Verlegung der geplanten Leitungen.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für Erschließungsmaßnahmen.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen am 16.02.2023 gebilligt.

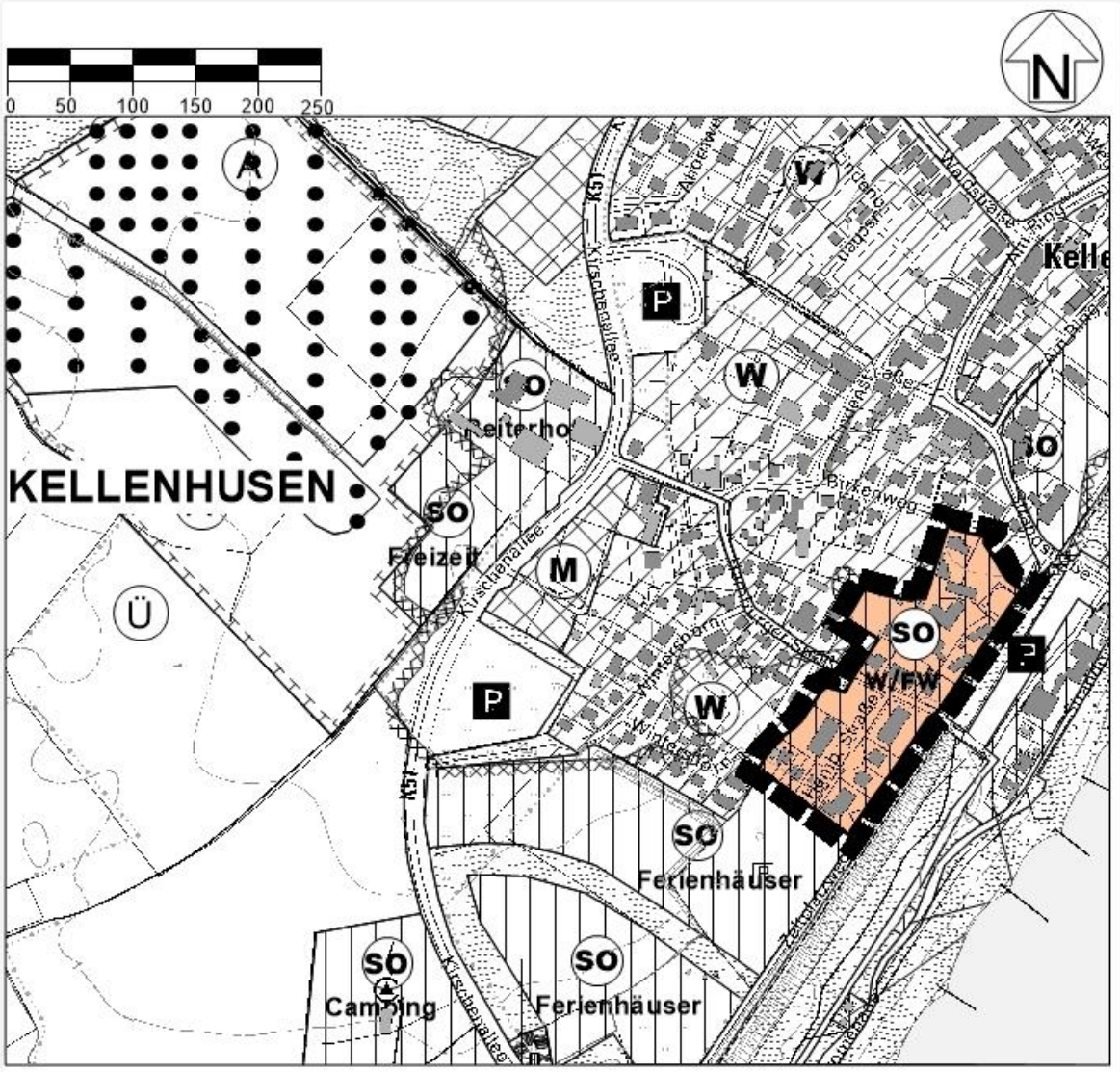
Kellenhusen, 01.03.2023 Siegel (Nicole Kohlert)

- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 10, 2. Änderung und Ergänzung ist am 19.03.2023 rechtskräftig geworden.

10 7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kellenhusen durch Berichtigung

für ein Gebiet zwischen dem Wintershörn, der Hamburger Straße und der Lindenstraße im Nordosten, der Bebauung Wintershörn im Südosten, dem Landesschutzdeich im Südosten und der Bebauung nordöstlich des Birkenweges nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB



Hinweis: Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 10, 2. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Kellenhusen, der mit Wirkung vom 19.03.2023 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes - Wohnen/Ferienwohnen -.

Kellenhusen, 20.03.2023 Siegel (Kohlert)

- Bürgermeisterin –