

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 14

DER GEMEINDE KELLENHUSEN

**FÜR EIN TEILGEBIET ZWISCHEN DENKMALSTRAÙE, WALDSTRAÙE, SEESTRAÙE UND
OSTLANDSTRAÙE, (JEWEILS BEIDSEITIG SCHÜTZENWEG, FAHRENHORST, HEISTER-
BUSCH, IM GRÜNEN WINKEL, FRITZ-REUTER-WEG, THEODOR-STORM-WEG,
GORCH-FOCK-WEG)**

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
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.5	Verkehr	11
3.6	Grünplanung	11
4	Immissionen / Emissionen	13
5	Ver- und Entsorgung	13
5.1	Stromversorgung	13
5.2	Gasversorgung	13
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	13
5.4	Müllentsorgung	13
5.5	Löschwasserversorgung	14
6	Hinweise	14
6.1	Bodenschutz	14
6.2	Archäologie	14
6.3	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	15
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
8	Kosten	15
9	Billigung der Begründung	16

ANLAGE

Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnungen zur Geruchsimmission, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Futterkamp, 22.10.2019

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Kellenhusen für ein Teilgebiet zwischen Denkmalstraße, Waldstraße, Seestraße und Ostlandstraße, (jeweils beidseitig Schützenweg, Fahrenhorst, Heisterbusch, Im Grünen Winkel, Fritz-Reuter-Weg, Theodor-Storm-Weg, Gorch-Fock-Weg)

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für das in zentraler Ortslage liegende und vollständig bebaute Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Das Gebiet ist überwiegend geprägt durch freistehende Einzelhäuser. In kleinen Teilbereichen sind auch Doppelhäuser und Hausgruppen vorhanden. Tlw. finden sich Appartementhäuser mit einer größeren Wohnungsanzahl. Im Plangebiet sind sowohl Dauerwohnungen als auch Ferienwohnungen vorhanden. Im Süden des Plangebietes am Fritz-Reuter-Weg, Gorch-Fock-Weg und Theodor-Storm-Weg besteht noch ein Quartier mit älteren einheitlich gestalteten Siedlungshäusern auf vorwiegend großen Grundstücken.

Die Gemeinde Kellenhusen möchte im Plangebiet den noch überwiegenden kleinteiligen Bebauungscharakter bewahren; eine deutliche Zunahme von Ferienwohnungen ist in diesem Teil der Ortslage nicht gewünscht, ebenso wenig wie (nach Abriss vorhandener Bebauung) die Errichtung größerer Appartementhäuser.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 19.260 m² weniger als 20.000 m². Allerdings stellt die Gemeinde Kellenhusen in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang den Bebauungsplan Nr. 13 auf. Die Größe der möglichen Grundfläche dieser Bebauungspläne zusammen beträgt mit ca. 25.670 m² mehr als 20.000 m². Es wurde daher eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB durchgeführt (PLOH, Oktober 2019). 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.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Kellenhusen hat am 05.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 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. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 BauGB besteht nicht.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage Kellenhusen und umfasst diverse Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Kellenhusen. Die Grundstücke sind mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden und Ferienappartements bebaut. Tlw. ist Großbaumbestand vorhanden. Das Gelände ist nahezu eben. Das Plangebiet ist allseits von Bebauung umgeben. Im Nordwesten befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe.



Abb.: DA Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiete:	Ca. 7,94 ha	80 %
SO-Gebiete:	Ca. 0,79 ha	8 %
Verkehrsfläche:	Ca. 1,21 ha	12 %
Versorgungsanlagen:	Ca. 0,01 ha	< 1 %
Gesamt:	Ca. 9,95 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 dieses Bebauungsplanes u.a. die allgemeine Wohnnutzung sichern und stärken, gleichwohl aber die Grundfunktion als beliebtes Ostseebad erhalten und fortentwickeln. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung hat die Gemeinde die für touristische Zwecke und Beherbergung vorgesehenen Sondergebiete vorrangig im Südwesten und Nordosten der Ortslage sowie strandnah platziert. In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden auch entlang der Hauptverkehrsstraßen Sondergebiete Fremdenbeherbergung dargestellt. Die zentralen und überwiegend bebauten Bereiche sind nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan dagegen für wohnbauliche Zwecke vorgesehen.

Die im Plangebiet durchgeführten Ortsbesichtigungen zeigen die tatsächlich vorhandenen Ferienwohnungen in etwa in der Anzahl der Dauerwohnungen. Die Recherche der Gemeinde zu den baurechtlich genehmigten Ferienwohnungen ermittelt allerdings deutlich weniger Ferienwohnungen. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, bis auf 3 Grundstücke am Schützenweg Allgemeine Wohngebiete festzusetzen. Ferienwohnungen und Betriebe des Beherber-

gungsgewerbes werden gemäß der grundsätzlich gegebenen Fremdenverkehrsfunktion Kellenhusens dabei aber als allgemein zulässig festgesetzt.

Die Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen bzw. der Ersatz von Dauerwohnhäusern durch Neubauten mit Ferienappartements soll an dieser Stelle im Ortsgefüge der Gemeinde Kellenhusen allerdings mit Augenmaß erfolgen. In den letzten Jahren ist entlang der Ostseeküste geradezu ein Boom an Ferienwohnungsvermietungen entstanden. Daraus resultierend wird es für die einheimische Bevölkerung zunehmend schwierig, Dauerwohnraum zu finden. Unkontrolliertes Wachstum von Ferienwohnungen kann nach den Erfahrungen in anderen Gemeinden neben dem Verlust von Dauerwohnungen auch erhebliche Konflikte und städtebauliche Spannungen hervorrufen. Feriengäste leben einen anderen Tagesrhythmus, schlafen häufig länger und halten sich abends länger auf der Terrasse auf. Zudem führt eine Vielzahl von Ferienwohnungen außerhalb der Saison zu unattraktiven unbelebten Quartieren. Dieses mag an den Ortsrändern, die nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan für die Fremdenbeherbergung vorrangig vorgesehen, sind noch hinnehmbar sein, nicht aber in zentraler Ortslage.

Entsprechend der Funktion Kellenhusens als beliebter Ferienort am Meer und der vorgefundenen Nutzungsmischung bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen im Plangebiet 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. Die ausschließliche Festsetzung von Sondergebieten für touristische Zwecke in der gesamten Ortslage würde der notwendigen Vorhaltung von Flächen auch für Dauerwohnungen nicht gerecht.

Zur Unterstützung der Fremdenverkehrsfunktionen bestimmt die Gemeinde in diesem Bauungsplan, 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 auch 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 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 die Errichtung von Zweitwohnungen, soweit möglich, zu begrenzen ist.

Bebauungsstruktur

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung basieren auf umfassenden Bestandserhebungen und bedeuten im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung kaum Einschränkungen. Die rechtmäßig entstandenen, nun die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. First- und Traufhöhe überschreitenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Maßstab für die Bebauungsdichte im Quartier 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 den Teil des Plangebietes mit festgesetzter eingeschossiger Bebauung eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf. Die Straßen im Plangebiet sind überwiegend nicht für ein höheres Verkehrsaufkommen ausgelegt. Erforderliche Parkplätze können dort nicht geschaffen werden.

Im Südwesten des Plangebietes im Bereich Gorch-Fock-Weg, Theodor-Storm-Weg und Fritz-Reuter-Weg findet sich eine einheitlich gestaltete Siedlungsstruktur aus etwa der Mitte des letzten Jahrhunderts. Es handelt sich nahezu ausschließlich um Siedlungshäuser mit roten Satteldächern und weißen Putzfassaden. Dieses Ensemble mit deutlich ortsbildprägender Wirkung möchte die Gemeinde erhalten und trifft dort die Festsetzungen etwas restriktiver.

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, sowie die Sicherung auch von Dauerwohnraum 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 der vglw. geringen Grundflächenzahl auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Zusätzliche Baurechte werden nicht vorgesehen.

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 zugehörigen Regelwerken und Verordnungen 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.

3.3.3 Immissionen

Der ganz nördliche Teil des Plangebietes ist Immissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben ausgesetzt. Die Gemeinde hat eine Untersuchung erarbeiten lassen (Immissionschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnungen zur Geruchsmission, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Futterkamp, 22.10.2019). Die Immissionswerte für Wohngebiete sind im Ergebnis für 9 rechtmäßig bebaute Grundstücke überschritten; allerdings nicht in einem Umfang, der gesundheitsgefährdend ist. Der Immissionswert von 0,2 bleibt deutlich unterschritten. Die Gemeinde hält es von daher für geboten, die betroffenen Grundstücke bauleitplanerisch zu überplanen und dabei die vorhandene kleinteilige Bebauung durch entsprechende Festsetzungen zu sichern. Ohne Bebauungsplan wären diese Grundstücke nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach wäre ggf. ein deutlich größeres Bauvolumen mit einer größeren Anzahl von Wohnungen auf den Grundstücken möglich, die den landwirtschaftlichen Immissionen ausgesetzt wären.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde zur Stärkung des Dauerwohnens und in Entwicklung aus der Darstellung im Flächennutzungsplan wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind dabei entsprechend der grundsätzlichen Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde allgemein zulässig. Aufgrund der Vielzahl bereits vorhandener Ferienwohnungen ist von einem weiteren Zuwachs an Ferienwohnungen allerdings nicht auszugehen. Für zwei Teilbereiche mit vorhandenen Mehrfamilienhäusern schließt die Gemeinde die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO jedoch aus. Dort soll im Wesentlichen Geschosswohnungsbau mit Dauerwohnungen vorgehalten werden.

Im Südosten des Plangebietes am Schützenweg wird, entwickelt aus dem Flächennutzungsplan, ein Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ festgesetzt. Dort sind vorrangig touristische Nutzungen vorgesehen. Ferienwohnungen müssen dabei einem wechselnden Personenkreis vorgehalten werden. Zweitwohnungen sind nicht gewünscht.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fußen auf umfangreichen Bestandserhebungen. 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. 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. 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 Kleinteiligkeit in diesem Teil der Ortslage sicherstellen.

Östlich und südöstlich angrenzend an das Plangebiet weist der Gebäudebestand größere Höhen auf bzw. sieht diese planungsrechtlich auch vor (Bebauungsplan Nr. 8). Die Herabzonung der Höhen von den strandnahen Bereichen bzw. der Waldstraße in Richtung Ortsmitte ist seitens der Gemeinde ausdrücklich beabsichtigt. Soweit die festgesetzten Höhen den genehmigten Gebäudebestand nicht abdecken, genießen diese Gebäude Bestandschutz.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise entspricht dem vorgefundenen Bestand. In Verbindung mit weitgehend einzelnen überbaubaren Flächen kann die kleinteilige Gestaltung des Plangebietes unterstützt werden. Für das erhaltenswerte Siedlungsensemble im Südwesten des Plangebiets sichern Baulinien die straßennah angeordneten Siedlungshäuser. Diese Baulinien bilden den Hauptbaukörper ab. Erker und Vorbauten können vor die Baulinien treten. Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass möglichst zusammenhängende Gartenbereiche entstehen. Eine Absicherung dort vorhandener genehmigter Nutzungen bzw. die grundsätzliche Eröffnung einer zweiten Baureihe entspricht nicht der Planungsintention der Gemeinde. Genehmigte Nutzungen dort genießen Bestandsschutz.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für die eingeschossigen Bereiche 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. Auch ist das innergebietsliche kleinteilige Erschließungssystem nicht ausreichend, größere Verkehrsmengen und weitere Parkplätze aufzunehmen.

Sonstige Festsetzungen betreffen weiter 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 zum Teil 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. Im Bereich der Siedlungshäuser im Südwesten des Plangebietes werden diese Festsetzungen restriktiver gefasst, da die dortige Gestaltung erhalten werden soll.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege. Änderungen sind nicht geplant. Da alle Grundstücke bebaut sind, ist die Erschließung überall gegeben.

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 zur Verfügung.

3.6 Grünplanung

Im Plangebiet sind ortsbildprägende Laubbäume vorhanden. Diese werden mit Erhaltungsgeboten gesichert. Die angestrebte Durchgrünung des Plangebietes wird im Übrigen durch die vorgesehenen Heckenpflanzungen 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. Zudem sind alle Grundstücke bereits bebaut.

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 abseh-

bar 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. 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. 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 eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektenester befinden könnten.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

4 Immissionen / Emissionen

Der ganz nördliche Teil des Plangebietes ist Immissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben ausgesetzt. Die Gemeinde hat eine Untersuchung erarbeiten lassen (Immissionschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnungen zur Geruchsmission, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Futterkamp, 22.10.2019). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Immissionswerte für Wohngebiete sind im Ergebnis für 5 Grundstücke leicht überschritten; für kleine Teilflächen von 4 Grundstücken kann auch der Immissionswert für Dorfgebiete nicht eingehalten werden. In diesen, unter Beachtung der Vorbelastung durch gewachsene Strukturen besonders gelagerten Einzelfällen vorhandener rechtmäßig entstandener Bebauung, wird der Immissionswert von 0,2 aber deutlich unterschritten. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass ein weiteres Heranrücken von Bebauung an die landwirtschaftlichen Betriebe ausgeschlossen ist.

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

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.

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.

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 ha-

ben. 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 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

6.3.1 Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Pönitz

„Gegen die o. g. Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendigen Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com. Unsererseits sind keine Baumaßnahmen geplant. Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.“

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 keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen am 14.12.2021 gebilligt.

Kellenhusen, 18.05.2022

Siegel

(Nicole Kohlert)

- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 14 ist am 29.07.2022 rechtskräftig geworden.