

Satzung der Gemeinde Kellenhusen über den Bebauungsplan Nr. 15b

Begründung

Inhalt	nhaltsverzeichnis			
1. 1.1. 1.2. 1.2.1. 1.2.2. 1.3.	Allgemeines Charakteristik der Plangebiete (Geltungsbereich 1 und 2) Rahmenbedingungen und bisherige Rechtsverhältnisse Geltungsbereich 1 (Eingriffsort) Geltungsbereich 2 (Ausgleichsgeltungsbereich) Ziel und Zweck der Planung			
2.	Städtebauliches Konzept	5		
3. 3.1. 3.2. 3.3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise Baugestalterische Festsetzungen	5 7		
4. 4. 1. 4. 2. 4. 3. 4. 4. 4.	Grünordnung Aufgabe und Zielsetzung Bestand und Bewertung Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz Maßnahmen der Grünplanung			
5. 5.1. 5.2. 5.3. 5.4.	Verkehrserschließung Anliegerstraße (Planstraße A mit Haupt- und Nebenerschließungen) Fuß- und Radwege Private Stellplatzanlage, öffentlicher und privater Stellplatzbedarf Waldstraße, Straße "Am Ring", Lindenstraße	13 14 14		
6.	Hochwasserschutz	15		
7. 7.1. 7.2. 7.3.	Technische Ver- und Entsorgung Wasser und Abwasser Energieversorgung Sonstiges	16 16 17		
8.	Wechselwirkungen mit der Umgebung			
9.	Bodenordnerische Maßnahmen			
10.	Flächenbilanz			
11.	Kosten für die Gemeinde			
12. 12.1. 12.2. 12.3. 12.4.	Hinweise Landesamt für Natur und Umwelt Abteilung Geologie und Boden Telekom AG Archäologisches Landesamt Kinderspielmöglichkeiten	19 20 20		
Anlage	e 1: Pflanzlistee 2: Knickquerschnitte 3: Übersicht über den Eingriffsort und die zugeordnete Ausgleichsfläche			
- د	i.M. 1 : 5.000	22		

1. Allgemeines

1.1. Charakteristik der Plangebiete (Geltungsbereich 1 und 2)

Mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.06.1990 verfolgt die Gemeinde Kellenhusen das Ziel für das Gebiet mit der Bezeichnung "ZOB nebst Umgriff einschließlich ehemaliger Behnke-Koppel" zwischen der geplanten Fußwegeverbindung von der Waldstraße in Richtung ZOB, der Waldstraße, Straße "Am Ring" und des vorhandenen Fußweges vom Zentralen Omnibus-Bahnhof in Richtung Lindenstraße/Straße "Am Ring" als Geltungsbereich 1 und "Teilen des Flurstückes 6, Flur 4, Gemarkung Kellenhusen" als Geltungsbereich 2 einen Bebauungsplan mit der Ordnungsnummer 15b aufzustellen. Das Plangebiet des Geltungsbereiches 1 umfasst die in der Gemarkung Kellenhusen, Flur 3 gelegenen Grundstücke mit einer Geltungsbereichsfläche von insgesamt ca. 3,061 ha. Der Geltungsbereich 2 lässt sich mit einer Fläche von ca. 0,43 ha beziffern.

Das Plangebiet des Geltungsbereiches 1 (im Folgenden auch Eingriffsort bzw. -geltungsbereich genannt) befindet sich mitten in der Ortslage von Kellenhusen mit dem Neubaugebiet "ehemalige Holzkoppel" im Westen, der Bebauung südliche Waldstraße im Norden, der Bebauung "Am Ring" im Osten und dem ZOB und der Bebauung Lindenstraße im Süden. Somit ist das Plangebiet bereits von drei Seiten durch Bebauung gefasst. Der größte Teil des Plangebietes stellt entsprechend eine bisher unbebaute Restfläche, die ehemals als Koppel genutzt wurde, zwischen den bereits bebauten Straßenzügen dar. Entlang der Straße "Am Ring" sind vor allem die großkubigen, aus den 60er/70er Jahren stammenden Hotel- und Pensionsbauten auffallend, die aufgrund ihrer Erscheinungsform wenig zur Attraktivität Kellenhusens als Fremdenverkehrsort beitragen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (außerhalb des Geltungsbereiches) befinden sich vielfältige Geschäftsnutzungen (Supermarkt, Bank, Foto, Zeitungen......) und ein Restaurationsbetrieb, deren Gebäude jedoch gestalterisch auch wenig ansprechend wirken. Die Waldstraße wird im Kreuzungsbereich geprägt durch zweigeschossige Bebauung (Supermarkt und Restaurationsbetrieb). Ansonsten herrscht kleinteilige, meist eingeschossige Wohnbebauung mit Geschäftsnutzungen (Kiosk, Getränkehandel) durchmischt (Bebauung um die Jahrhundertwende) vor. Im Süden grenzt die Lindenstraße an das Plangebiet, die auch von Hotel- und Pensionsbauten geprägt ist.

Das Plangebiet des Geltungsbereiches 2 (im Folgenden auch Ausgleichsort bzw. -geltungsbereich genannt) liegt nordwestlich des Wintershofes zwischen dem Kellenhusener Forst im Norden und der Kirschenallee im Südosten in der Gemarkung Kellenhusen, Flur 4 auf dem Flurstück 6. Die betreffende Fläche wurde bislang ackerbaulich genutzt. Insgesamt plant die Gemeinde Kellenhusen als Eigentümerin mittel- bis langfristig das gesamte Flurstück 6 und das anschließende Flurstück 9/3 aus der ackerbaulichen Nutzung herauszunehmen, und dort Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleich für Eingriffe, die durch Bauleitplanung und sonstige Vorhaben entstehen, zu realisieren.

1.2. Rahmenbedingungen und bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kellenhusen wurde mit Erlass vom 31. März 1977 genehmigt und ist am 11. November 1977 in Kraft getreten. Seither wurde der Flächennutzungsplan zweimal geändert. Die vorliegenden Planbereiche des Eingriffs- und Ausgleichsortes werden von der 2. Änderung erfasst. Mit Erlass vom 09. Dezember 1987 wurde die Änderung genehmigt und am 09. Juni 1992 mit Erlass des Innenministeriums bestätigt. Mit Beginn des 15. August 1992 wurde die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Grundsätzliche, ortsplanerische Probleme Kellenhusens, wie die generell z.T. chronologisch fehlgeleitete Entwicklung in Nord-Ost-Richtung in Verbindung mit der Vernachlässigung des südwestlichen Ortsteiles hatten Anfang der 80er Jahre die Erarbeitung einer Rahmenkonzeption für Kellenhusen zur Folge. Diese Rahmenkonzeption wurde von der Gemeindevertretung im Grundsatz beschlossen und als generelle Maßgabe für die entsprechende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gesehen.

Die rechtskräftige 2. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält sehr detaillierte, fast parzellenscharfe Darstellungen. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die den Bereich südwestlich der Straßenzüge Waldstraße und Seestraße (Flächen des ursprünglichen Dorfes) erfasst, war beabsichtigt, den südwestlichen Ortsteil Kellenhusens zu entwickeln. Im Vordergrund stand vor allem die Neuregelung der Verkehrsproblematik, da die vorhandenen innerörtlichen Straßen und zu wenige Flächen für den ruhenden Verkehr in den Sommermonaten zu großen Problemen in der Ortslage Kellenhusens führten. Gleichzeitig bot der vorhandene Ortskernbereich (Straße "Am Ring", Strandstraße) im Hinblick auf die Funktionserfüllung als Geschäftszentrum und Unterhaltung/Belustigung der Urlaubsgäste keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere.

Mit der Westtangente (Kirschenallee), der Anlage von großen Bedarfsparkplätzen einschließlich eines Zentralen Omnibusbahnhofes an der Kirschenallee und Deichstraße, der Weiterführung der Strandstraße vom Brückenvorplatz bis zum ZOB mit Verbindung zur Kirschenallee sollte die Verkehrsproblematik gelöst werden. Gleichzeitig sollte die Waldstraße verkehrsberuhigt und im Bereich der Straßenzüge Waldstraße, Straße "Am Ring" und Strandstraße Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen werden.

1.2.1. Geltungsbereich 1 (Eingriffsort)

¹ Auzug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kellenhusen - Erläuterungsbericht

Seit der Aufstellung der Rahmenplanung und der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sind inzwischen fast 20 Jahre vergangen. Die damaligen Planungsabsichten insbesondere die Schaffung einer urbanen Mitte mit neuen Geschäften bei Verdünnung der Promenadenbebauung erscheinen aus heutiger Sicht für die Gemeinde Kellenhusen überdimensioniert. Zudem ist diese Art der Attraktivitätssteigerung für den Fremdenverkehr gemäß den heutigen Rahmenbedingung und Planungsvorstellungen fragwürdig. Die Gemeinde beabsichtigt, durch eine erneute Rahmenplanung (erster Entwurf liegt vor) und ein Tourismusgutachten, die Vorzüge und Chancen Kellenhusens herauszuarbeiten und die Ergebnisse im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bauleitplanerisch umzusetzen. Demnach ist eine Aufwertung bzw. Attraktivierung des Promenadenbereiches (Neugestaltung des Brückenvorplatzes und der Promenade, Bebauungsplan Nr. 9a) und der Straße "Am Ring"/Waldstraße beabsichtigt bzw. ist bereits durchgeführt worden.

Die Gemeinde Kellenhusen sieht entsprechend die in der derzeitigen Fassung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Erschließung des Plangebietes in fahrtechnischer als auch verkehrslenkender Hinsicht sowie die Absicht der Schaffung der urbanen Mitte als unzweckmäßig an, so dass die Erschließung und die Lage und Größe des Marktes in der vorliegenden Planung neu überdacht wurden. Parallel zum Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 15b wird deshalb die 3. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kellenhusen aufgestellt.

1.2.2. Geltungsbereich 2 (Ausgleichsgeltungsbereich)

Die rechtskräftige 2. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für den vorliegenden Geltungsbereich 2 Außenbereich mit Fläche für die Landwirtschaft dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist hier nicht erforderlich, um die notwendig werdenden Ausgleichsmaßnahmen durchführen zu können, da es sich auch weiterhin insgesamt um landwirtschaftliche Fläche handeln wird und nicht um Grünfläche.

1.3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Bebauung des vorliegenden Gebietes des Geltungsbereiches 1 soll ein Ziel des im Jahre 1980 für den Bereich zwischen heutiger Westtangente und vorhandener Ortslage aufgestellten Rahmenplanes realisiert werden. Der ehemals hierfür größer gefasste Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde aus Gründen der Zweckdienlichkeit und Übersichtlichkeit in die Geltungsbereiche 15a, 15b und 15c aufgegliedert, um den o.g. Belangen entsprechend dem jeweiligen Handlungsbedarf Rechnung zu tragen. Diese Vorgehensweise hat sich gemäß den unter Rahmenbedingungen getroffenen Aussagen als richtig erwiesen.

Der direkt an der Westtangente gelegene Bereich, für den der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15a die bauliche Nutzung regelt, ist bereits erschlossen und vollständig bebaut. Aufgrund der regen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken durch Einheimische bzw. am Ort Arbeitende entsteht für die Gemeinde Kellenhusen die Notwendigkeit mit der Beplanung des nächsten Teilabschnittes (Bebauungsplan Nr. 15b) zu beginnen. Dieser Teilabschnitt umfasst den Restbereich zwischen Neubaugebiet ehemalige Holzkoppel und vorhandener Ortslage.

Als problematisch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15a und anderer früherer Bebauungspläne hat sich herausgestellt, dass die bereitgestellten Baugrundstücke zum großen Teil von Ortsfremden mit dem Ziel erworben wurden, Ferienwohnungen bzw. Zweitwohnungen zu errichten. Dies lässt sich auch durch die unten angeführten Zahlen, vor allem durch die Belegungsdichten (EW/WE und WE/WO) sowie die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern belegen.

Tab. 1: Einwohner/Anzahl der Wohnungen/Belegungsdichten

Jahr	Einwohner (EW)	Wohneinheiten (WE)	EW/WE' gerund.	WE/WO gerund.
1987	1.036	850	1,22	2,25
1988	1.041	866	1,20	2,25
1989	1.018	877	1,16	2,26
1990	1.023	878	1,17	2,26
1991	1.028	888	1,16	2,25
1992	1.036	922	1,12	2,29
1993	1.052	934	1,13	2,31
1994	1.063	1.008	1,05	2,45
1995	1.072	1.051	1,02	2,48
1996	1.062	1.077	0,99	2,52
1997	1.053	1.101	0,96	2,55
1998	1.044	1.123	0,93	2,55

Quelle: Statistisches Landesamt, Stichtag jeweils 31.12. d. J.

Tab. 2: Gebäude- und Wohnungsbestand

Jahr	Wohngebäude gesamt (WO)	Wohnungen gesamt	EFH/Woh- nungen	2FH	Wohnungen in 2FH	MehrFH	Wohnungen in MehrFH
1987	377	850	313	26	52	38	485
1988	384	866	313	32	64	39	489
1989	387	877	313	34	68	40	496
1990	388	878	314	34	68	40	496
1991	394	888	316	38	76	40	496
1992	402	922	317	38	76	47	529
1993	404	934	317	39	78	48	539
1994	412	1.008	315	41	82	56	611
1995	423	1.051	319	42	84	62	648
1996	427	1.077	317	44	88	66	672
1997	432	1.101	317	46	92	69	692
1998	440	1.123	320	49	98	71	705

Quelle: Statistisches Landesamt, Stichtag jeweils 31.12. d. J.

Bei der Ausgangslage 1995 von 1.051 dürfen 211 neue Wohneinheiten bis 2010 entstehen. Unter Abzug der bis zum 31.12.1998 entstandenen Wohneinheiten, so verbleiben der Gemeinde noch 139 bis 210 zu schaffende Wohneinheiten.

Das Baugesetzbuch lässt einen Ausschluss von Zweitwohnungen aufgrund der vorhandenen Rechtsgrundlagen nicht zu, so dass die Gemeinde Kellenhusen ihre planerische Absicht zum einen durch einen selbstbindenden Beschluss hinsichtlich des Verkaufes der Baugrundstücke an Einheimische bzw. am Ort Arbeitende, zum anderen durch die Beschränkung der Wohneinheiten und durch die Vorgabe von Mindestgrundstücksgrößen durchsetzen kann.

2. Städtebauliches Konzept

Für den Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 15b soll die Haupterschließung (Ahornweg) des Wohngebietes "Neubaugebiet ehemalige Holzkoppel" (Bebauungsplan Nr. 15a), ausgehend von der bestehenden Westtangente (Kirschenallee), als Planstraße A weitergeführt werden. Sie mündet in einen größeren, durch Bebauung gefassten Platzbereich, der gleichzeitig als Wendeanlage fungiert.

Durch die Erschließung über den Ahornweg und die in einer Wende mündende Planstraße A ergibt sich eine günstige Anbindung des geplanten Wohngebietes ohne Belästigung durch den saisonbedingten Parksuchverkehr, da eine Fahrverbindung in den Ortskern Richtung Strand nicht besteht. Die ursprünglich als Straße geplante Verbindung ZOB Richtung Brückenvorplatz wurde nach Errichtung des ZOB und des öffentlichen Parkplatzes entgegen den Vorgaben der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, nur als Fußweg Richtung Ortskern/Brückenvorplatz hergerichtet, da trotz großer Auffangparkplätze entlang der Kirschenallee eine derartige Verbindung geradezu den Parksuchverkehr in den Ortskern zum Brückenvorplatz angezogen hätte. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird diese Fußwegeverbindung sowie der Anschluss in das neue Wohngebiet planungsrechtlich gesichert. Die bereits bestehende Fußwegverbindung Zentraler Omnibus-Bahnhof Richtung Lindenstraße/Straße "Am Ring" wird durch die Querverbindung in Richtung Waldstraße ergänzt.

Aufgabe der städtebaulichen Konzeption war es neben dem benötigten Angebot an bebaubaren Grundstücken für Einheimische oder am Ort Arbeitende auch eine städtebaulich sinnvolle Verbindung zwischen Altort und dem "Neubaugebiet ehemalige Holzkoppel" (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15a) zu schaffen. Dementsprechend sieht der vorliegende Bebauungsplan in dem bislang unbebauten Bereich (WA 2, 3 und 4) ungefähr neue 23 Baumöglichkeiten (maximal ca. 42 Wohneinheiten) vor, so dass die Größenordnung des Gebietes unter raumordnerischen Gesichtspunkten als unbedeutend einzustufen ist. Im Wesentlichen dient das Baugebiet deshalb der Eigenentwicklung der Gemeinde Kellenhusen. Außerdem werden den bereits bebauten Bereichen Straße "Am Ring" und Waldstraße bauliche Erweiterungsmöglichkeiten sowie eine Neubaumöglichkeit zugestanden, die allerdings auch ohne den vorliegenden Bebauungsplan nach § 34 BauGB möglich sind.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes wird für den Bestand als auch für den bisher unbebauten Bereich als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der bestehenden Bebauung entlang der Straße "Am Ring" und der Waldstraße (Allgemeines Wohngebiet WA 1) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes aufgrund der vorgefundenen Häufigkeit gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Ansonsten wurden insgesamt keine zusätzlichen textlichen Festsetzungen bzw. Einschränkungen getroffen, da die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 genannten Anlagen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sich grundsätzlich allein aufgrund ihrer Flächenansprüche, der Immissionsproblematik sowie aus ökonomischen Gründen ausschließen.

Das Maß der baulichen Nutzung gestaltet sich wie folgt:

Aufgrund der vorgefundenen hohen Dichte entlang der Waldstraße, Straße "Am Ring" und der Lindenstraße in Verbindung mit der Zentrumsfunktion dieser Straßenzüge wird der Höchstwert der Ausnutzung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen. Somit entsprechen die Festsetzungen in diesem Bereich den Bestandsnutzungen mit geringfügigen Entwicklungsmöglichkeiten, um der Ortshauptzugangsachse entlang der Waldstraße und der Straße "Am Ring" weiterhin die ihr zustehende Bedeutung zu garantieren.

Für die noch unbebauten Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete 2 bis 4 werden mit einer Grundflächenzahl von 0,3 moderate und bewusst die Obergrenzen der BauNVO unterbietende Ausnutzungszahlen festgesetzt, die dem beabsichtigten grünen Charakter des Wohngebietes Rechnung tragen. Gleiches Ziel hat auch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße auf 500 m² in den WA 2 und 3. Da es sich beim WA 4 um die rückwärtigen Bereiche der Waldstraße mit kleinteiliger Grundstücksparzellierung handelt, wurde hier auf eine derartige Festsetzung verzichtet.

Ferner wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im der Planzeichnung - Teil A zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Für den Bestand wurden zum Teil entlang der Waldstraße und im Einmündungsbereich Waldstraße/Straße "Am Ring" Baulinien sowie pro Grundstück einzelne überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um die kleinteilige Gebäudestruktur und die bestehende Bauflucht zu erhalten oder andererseits noch größere bauliche Anlagen in der Straße "Am Ring" zu vermeiden. In den neuen Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis 4 werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gefasst. Teilweise wurden auch größere zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen geschaffen.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist im Bestand aufgrund der Zentrumsfunktion mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt worden. Entlang der Straße "Am Ring" ist die Zweigeschossigkeit beispielsweise ortstypisch, während entlang der Waldstraße auch eingeschossige Gebäude vorzufinden sind. In den neu zu bebauenden Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis 4 wird in Anlehnung an das benachbarte Wohngebiet "ehemalige Holzkoppel" nur ein Vollgeschoss festgesetzt.

Weiterhin wird im Hinblick auf eine gemäßigte, bauliche Höhenentwicklung in Verbindung mit einer gewissen gestalterischen Einheitlichkeit in der Bebauung die Höhenlage der Gebäude begrenzt. Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4) dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,5 m und nicht niedriger als 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen (Sockelhöhe). Der Bezugspunkt wird im Rahmen des Text - Teil B genau definiert. Damit soll vermieden werden, dass Untergeschosse beinah als Vollgeschosse errichtet werden. Dies würde dazu führen, dass das eigentliche Erdgeschoss bis zu 1,40 m aus dem Gelände ragen könnte.

Zur Erzielung einer gewissen Einheitlichkeit der Dachlandschaft bezüglich der Dachform und -neigung wurden im Teil B - Text für Bestand und zukünftige Bebauung die First- und Traufhöhe beschränkt, so dass sehr hohe Dächer mit entsprechend störenden Giebeln bei ungewöhnlich tiefen Gebäuden vermieden werden.

3.2. Bauweise

Für die bestehende Bebauung entlang der Waldstraße sowie der Straße "Am Ring" wurde offene Bauweise festgeschrieben. In den WA 2 bis 4 wurden als Übergang zum Neubaugebiet ehemalige Holzkoppel nur Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Um Zweitwohnungen zu vermeiden bzw. stark einzuschränken, wurden zusätzlich in den WA 2 und 3 pro Einzelhaus nur zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte nur eine Wohnung, im WA 4 aufgrund der Grundstücksverhältnisse nur eine Wohnung pro Einzelhaus festgesetzt.

Zusätzlich hält die Gemeinde Kellenhusen eine zwingende Festsetzung der Firstrichtung und somit der Gebäudestellung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 3 für erforderlich, um eine möglichst harmonische Straßenrandbebauung entlang der Planstraße A und eine bauliche Einfassung der größeren Wendeanlage zu erzielen. Aufgrund der einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen in den anderen Allgemeinen Wohngebieten wurde auf eine zwingende Festsetzung der Firstrichtung verzichtet.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 4 ist ein Vortreten oder Zurücktreten hinter oder vor die Baulinie sowie ein Vortreten vor die Baugrenze um maximal 1,0 m für die im Text - Teil B bezeichneten Gebäudeteile dann gestattet, wenn die Geschlossenheit der Gebäudefassaden insgesamt nicht gestört wird: Fassadengliederungen, Wintergärten, Mittel- oder Seitenrisalite, Windfänge, Wandpfeiler, Fensterbänke, Erker, Schaukästen, Kellerschächte, Treppenanlagen, Vordächer, Balkone und Beleuchtungskörper.

3.3. Baugestalterische Festsetzungen

Grundsätzlich soll zugunsten einer abwechslungsreichen und individuellen Bebauung den Bauwilligen hinsichtlich der äußeren Gestaltung ihrer Gebäude die größtmöglich vertretbare Freiheit eingeräumt werden. Zur Sicherung einer gemäß Baugesetzbuch und Bauordnung erforderlichen erträglichen städtebaulichen Gestalt des Gesamtgebietes erachtet es die Gemeinde Kellenhusen aber als erforderlich, einige grundsätzliche Vorgaben in Bezug auf die Gestaltung des Straßenraumes, der Fassaden, der Dachgestaltung, der Vorgärten sowie bezüglich der Stellplätze zu machen.

Aufgrund der Gemeinsamkeiten bezüglich Art und Maß der Einfriedigungen und der Unterbringung von Energievorräten sowie Müllbehältern erhält das Wohngebiet einen eigenen, die bebauten Grundstücke verbindenden Charakter. Da auch die Dachneigungen, -formen, -richtungen und -materialien für den optischen Eindruck einer Bebauung, insbesondere die Fernwirkung von besonderer Bedeutung sind, gelten diese Vorgaben als wesentliche Bestandteile des städtebaulichen Konzepts und des Bebauungsplanes.

Aufgrund der im Bestand und im Neubaugebiet "ehemalige Holzkoppel" vorgefundenen Fassadengestaltung sind innerhalb des Geltungsbereiches 1 Fassaden nur als rotes oder rotbuntes Sichtmauerwerk (max. 20% der Fassade auch als glatte Putzfassade in den Farben weiß, hellgrau oder beige) zulässig.

Innerhalb des WA 2 sind für die 7 Baugrundstücke, die im Nordwesten durch den Bebauungsplan Nr. 15a, im Norden und Osten durch die Planstraße A (Haupterschließung) und im Süden von der Planstraße A (Nebenerschließung) begrenzt werden, die Fassaden auch aus Holz, allerdings nur in vertikaler Bretterschalung zulässig. Mit dieser Festsetzung sollen die zur Zeit in "Mode" gekommenen Blockhäuser mit horizontaler Bretterschalung für das Wohngebiet ausgeschlossen werden, da diese Art von Gebäuden für Norddeutschland untypisch sind.

Als Dacheindeckungen sind rote oder rotbraune Pfanneneindeckungen zulässig. Bei roten oder rotbraunen Fassaden sind auch braune oder schwarze Pfanneneindeckungen zulässig. Solaranlagen sind zulässig. Mit den vorangegangenen ortsgestalterischen Festsetzungen soll ein Übergang zwischen den bereits bebauten Bereichen und dem Neubaugebiet an der Kirschenallee geschaffen und gleichzeitig ortsuntypische Farbkombinationen wie grüne oder blaue Dächer ausgeschlossen werden.

Weiterhin gilt für Hauptgebäude in den WA 2,3 und 4, dass die Dächer als symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer auszuführen sind. Im WA 1 sind zusätzlich noch symmetrische Mansarddächer erlaubt. Der Planzeichnung - Teil A sind die jeweils zulässigen Dachneigungen zu entnehmen.

Neben der Architektur und dem Straßen- und Wegebegleitgrün positiviert auch die entsprechende Gestaltung der Vorgartenzonen das Ortsbild. Störungen ergeben sich hier häufig durch auffällige, z.T. gestalterisch störende Einfriedigungen. Deshalb sind Einfriedigungen innerhalb des Wohngebietes nur in Verbindung mit einer Laubholzhecke zulässig, z.B. mit einem Drahtzaun hinter einer Laubholzhecke. Die maximal zulässige Höhe der Zäune beträgt 0,90 m. Weiterhin müssen Einfriedigungen von Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten.

Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen. Diese Verkleidung ist in einer Holzausführung zu errichten oder mit einer Wand- und Dachbegrünung zu versehen. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass eine Störung des Straßen- und Siedlungsbildes bereits im Vorfeld auf Dauer unterbunden wird. Aus diesem Grund werden auch Vorgaben zur Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten als sinnvoll und notwendig erachtet.

Zur Befestigung der privaten Stellplätze, Zufahrten und der privaten Gemeinschaftsstellplatzanlage sind nur Schotter, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Öko-Drainpflaster zulässig. Diese Festsetzung trägt auch zum natürlichen Wasserabfluss bei.

()

Schließlich wird im Teil B - Text festgesetzt, dass die äußere Gestalt der Garagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen in Farbe und Material den Hauptbaukörpern anzupassen ist, um den baulichen Anlagen ein einheitliches Gesamtbild zu verschaffen.

4. Grünordnung

4.1. Aufgabe und Zielsetzung

Durch den Bebauungsplan Nr. 15b der Gemeinde Kellenhusen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Nach der Naturschutzgesetzgebung sind Eingriffe mit einer nachhaltigen oder erheblichen Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verbunden. Somit ergibt sich auch für die bauliche Inanspruchnahme der betroffenen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes naturschutzrechtlich zu erbringender Kompensationsbedarf.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen errechnet sich aus einem Vergleich der ökologischen Wertigkeit vor und nach der Realisierung der Planung. Der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (1998) stellt die Grundlage der nachfolgenden Abarbeitung der grünordnerischen Belange dar.

4.2. Bestand und Bewertung

Der Eingriffsraum (Geltungsbereich 1) liegt innerhalb der Ortslage Kellenhusens und wird auf der Südostseite durch die Straße "Am Ring" und auf der Nordostseite durch die Waldstraße begrenzt. Entlang dieser Straßenzüge ist der Planungsraum von im Durchschnitt 40 m tiefen bebauten und gärtnerisch angelegten Grundstücken geprägt. Erhaltenswerter Großbaumbestand befindet sich hier entlang der Waldstraße (Rotdorn), vereinzelt auch im Bereich der Straße "Am Ring" bzw. auf den dortigen Grundstücken. Die Bebauung im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist vor allem durch großkubige Hotelbauten aus den 60/70er Jahren gekennzeichnet. Entlang der Waldstraße sind Grundstücke mit kleineren Gebäuden älteren Datums (Jahrhundertwende) zu finden, die im rückwärtigen Bereich meist durch Anbauten oder zusätzliche Gebäude geprägt sind. Die rückwärtigen Grundstücksteile sind in unterschiedlicher Intensität gärtnerisch genutzt. Größere Rasenflächen sind nutzungsbestimmend. Vereinzelte Obstbäume führen zu einer Aufwertung der Gärten. Zudem sind einige Grundstücksgrenzen durch ältere Heckenstrukturen (meist Weißdorn) markiert. Auf dem Flurstück 82/22 befindet sich innerhalb des Gartens ein verschilftes Wasserloch. Das ehemals größere Wasserloch wurde in Randbereichen zugeschüttet und ist in der Folge weitgehend verlandet. Im Bereich dieses Wasserloches stehen einzelne Kopfweiden. Ein gesetzlicher Biotopschutz nach § 15a LNatSchG lässt sich aufgrund der Lage im Gartenland, der geringen Größe und vor allem der Ausprägung nicht ableiten. Auch eine Erhaltungsfestsetzung für die Kopfweiden lässt sich nicht begründen.

Neben den oben genannten Bäumen sind als weitere Großbäume die entlang der Fußwegeverbindung zum ZOB relativ jungen Vogelkirschen und eine vereinzelt stehende ältere Kopfweide östlich des Flurstückes 5/81 (Bebauungsplan Nr. 15a) zu nennen.

Die zentrale für die Bebauung vorgesehene Freifläche in einer Größenordnung von ca. 1,4 ha ist über den Ahornweg im Nordwesten an das durch den Bebauungsplan Nr. 15a erfasste Baugebiet und damit an die Westtangente angeschlossen. Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze (außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches 1) sieht der Bebauungsplan Nr. 15a einen Fußweg als Verbindung zwischen dem ZOB und der Waldstraße vor, der sich allerdings zur Zeit noch als unbefestigter Trampelpfad einstufen lässt. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein ca. 600 m² großer Privatparkplatz mit Schotterbefestigung. Ansonsten stellt sich die gesamte Fläche als brachgefallene Grünlandfläche dar. Infolge der Nutzungsaufgabe haben sich ausdauernde Grasarten, vor allem die Quecke ausgebreitet. In flachen Muldenlagen haben sich Horste von Rohrglanzgras entwickelt, die auf einen frischen Gebietszustand hinweisen. Das nördliche Drittel dieser Fläche wurde im Herbst/Winter 1997 umgebrochen. In ungenutzten Randbereichen befinden sich höherwüchsige durch Ruderalisierung gekennzeichnete Hochstaudenfluren. Vereinzelt stehende Gebüsche westlich des Flurstückes 82/22 (Schwarzer Holunder, Schlehen, Obstgehölz) deuten auf ehemals gärtnerische Nutzung bzw. auf eine länger zurückliegende Nutzungsaufgabe hin. Hervorzuheben und erhaltenswert ist hier jedoch nur ein älterer, vital erscheinender Apfelbaum. Bezüglich der ökologischen Wertigkeit des Planungsraumes nur diesem kleinen Teilbereich eine geringfügig höhere Wertigkeit zugesprochen werden.

Ansonsten ist die gesamte übrige innerörtliche Frei- bzw. Brachfläche und das zur Bebauung vorgesehene Gartenland aufgrund des Arteninventars, der isolierten Lage und der fehlenden Anbindung zu angrenzenden Grün- oder Freiflächen als ein Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu werten.

Der Geltungsbereich 2 umgrenzt die vorgesehene Ausgleichsfläche auf der für die Gemeinde vorgesehenen Tauschfläche und befindet sich zwischen Wintershof und dem Staatsforst Kellenhusen. Die 12 m breite und ca. 360 m lange Fläche ist derzeit ackerbaulich genutzte Fläche.

4.3. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Wesentliche Grundlage der Eingriffsbewertung ist die maximal mögliche Versiegelung durch Überbauung und sonstiger baulicher Inanspruchnahme. Der städtebauliche Entwurf sieht für die Grundstücke
entlang der Straße "Am Ring" und der Waldstraße geringfügige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten
vor, die auch ohne rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 34 BauGB möglich wären. Der Fußweg ZOB
- Straße "Am Ring" ist bereits Bestand und wird nicht bilanziert. Auch die Stellplatzanlage im Süden des
Plangebietes verbleibt in der jetzigen Größe und Ausbauart, so dass diese Fläche nicht in die Eingriffsbilanzierung eingestellt wird. Nach § 1a Abs. 3 BauGB findet für diese Grundstücke somit auch keine
Eingriffsbewertung statt.

Im Eingriffsgebiet des Bebauungsplanes sind neben den Baugebieten WA 2, WA 3 und WA 4 Verkehrsflächen und im Randbereich parallel zur Fußwegverbindung ZOB - Richtung Strand kleinflächig Grünflächen vorgesehen bzw. bereits Bestand.

In den eingriffsrelevanten Gebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind Grundflächenzahlen von 0,3 vergeben. Einschließlich der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen ist für den insgesamt 1,392 ha großen Bereich somit von einer maximal möglichen Versiegelung durch Überbauung von insgesamt ca. 6.264 m² (13.920 m² x 0,45) auszugehen. Des Weiteren ist auch die Neuversiegelung durch den Bau von Verkehrsflächen zu bilanzieren. Für die Planstraße A mit Nebenerschließungen sowie für den neu entstehenden Fußweg bzw. für Verbreiterungen bestehenden Fußwege sind insgesamt ca. 2.070 m² zu veranschlagen. In der Summe ergibt sich eine maximal mögliche Totalversiegelung von 8.330 m² (gerundet). Für Versiegelungen von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz lässt sich der Ausgleichsflächenbedarf wie folgt ermitteln: Die maximal mögliche Vollversiegelung in der Größenordnung von 8.330 m² ist in einem Ausgleichsverhältnis 1 : 0,5 auszugleichen. Somit ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 4.165 m².

Mit Ausnahme der Kopfweide östlich des Flurstückes 5/81 werden alle erhaltenswerten Großbäume festgesetzt. Falls im Zuge der Grundstücksbebauung die Weide nicht erhalten werden kann, sind gemäß Teil B - Text 2 Ersatzbäume auf dem Grundstück zu pflanzen.

Die im Geltungsbereich vorgesehenen Grünflächen können aufgrund der geringen Flächenanteile und der isolierten innerörtlichen Lage nicht als Ausgleichsfläche angerechnet werden. Die Bereitstellung dieser Flächen und die dort vorgesehenen Maßnahmen sowie die übrigen Anpflanzungsfestsetzungen entlang der Verkehrsflächen oder Gebietsgrenzen sind in erster Linie aus städtebaulicher oder gestalterischer Sicht erforderlich. In Verbindung mit den Gartenanlagen erfüllen diese Grünflächen jedoch abschirmende Funktion und tragen wesentlich zur innerörtlichen Durchgrünung des neuen Wohngebietes bei.

Der Eingriff hinsichtlich des vorhandenen Ortsbildes wird durch die Anordnung der Gebäude und Straßen bewirkt, ist aber durch die gestalterischen Festsetzungen nach Landesbauordnung und die durchgängige Begrünung des Wohngebietes in sich ausgeglichen. Weiterhin ist in Betracht zu ziehen, dass sich das durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte neue Wohngebiet bereits innerhalb der bebauten Ortslage befindet, von außen kaum einsehbar ist und somit ein Eingriff in das Landschaftsbild kaum vorliegt.

4.4. Maßnahmen der Grünplanung

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt sind die vorgesehenen Zufahrten und Verkehrsflächen auf die notwendigen Mindestmaße zu begrenzen. Die privaten Stellplätze, Terrassen und Fußwege sind in wassergebundener Ausführung zu befestigen (vgl. örtliche Bauvorschriften). Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung könnte auch die Fahrbahn der Planstraße A mit wasser- und luftdurchlässiger Pflasterung befestigt werden.

Mit Ausnahme der Kopfweide östlich des Flurstückes 5/81 können alle übrigen erhaltenswerten Großbäume (u.a. 1 erhaltenswerter Obstbaum am Rande des Straßenraumes) auch festgesetzt werden. Darüber hinaus ist die Neuanpflanzung von einheimischen Hochstammbäumen entlang der neu entstehenden Erschließungsstraße vorgesehen. Des Weiteren sind auf einzelnen Randgrundstücken Heckenbzw. Strauchpflanzungen mit nur laubtragenden (möglichst) heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Die bestehende private Gemeinschaftsstellplatzanlage soll durch Heckenbzw. Strauchpflanzungen eingefasst und von dem angrenzenden Wohngebiet gestalterisch abgeschirmt werden. Zur zusätzlichen Begrünung sind dort drei Hochstammbäume zu pflanzen.

Der naturschutzrechtlich zu erbringende Ausgleich wird extern im ca. 4.300 m² großen Geltungsbereiches 2 des Bebauungsplanes Nr. 15b auf der Flur 4, Gemarkung Kellenhusen, Flurstück 6 erbracht.

Grundbuchlicher Eigentümer dieser Fläche ist die Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft, die ihrerseits in der Flurbereinigung Klosterseeniederung II durch Landverzichtserklärung nach §§ 52 ff. Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) für diese Fläche auf Landabfindung zu Gunsten des Landes Schleswig-Holstein, Küstenschutzverwaltung endvertreten durch das Amt für ländliche Räume verzichtet hat. Zur Sicherung der Übertragung auf das Land ist im Grundbuch auf dieser Fläche ein Verfügungsverbot zu Gunsten des Landes eingetragen.

Die Gemeinde hat diese Fläche z.Zt. für zunächst ein Jahr vom, Land gepachtet. Mit der Gemeinde besteht im Flurbereinigungsverfahren grundsätzliches Einvernehmen, u.a. auch diese Fläche über eine im Tauschvereinbarung der Gemeinde zu übertragen. Der Entwurf dieser Vereinbarung wird z.Zt. erarbeitet. In der Vereinbarung wird für die Übergabe der Fläche ein Übergabetag festzulegen sein, d.h. mit diesem Tag wird die Fläche der Gemeinde zur Nutzung übergeben.

Der eigentliche Eigentumsübergang kann erst mit dem in der Ausführungsanordnung zum Flurbereinigungsplan zu bestimmenden Zeitpunkt erfolgen. Dieser Zeitpunkt lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht übersehen und dürfte auch erst in einigen Jahren festlegbar sein. Vorher kann die vorgesehen grundbuchliche Eintragung nicht erfolgen. Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 6 der Flur 4, Gemarkung Kellenhusen setzt den vorherigen Abschluss der Tauschvereinbarung zwischen Land und Gemeinde voraus.

Im Zuge weiterer Verhandlungen und Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Amt für ländliche Räume sollen weitere Einzelheiten und Detailfragen bezüglich des angedachten Tausches zwischen gemeindeeigenen und landeseigenen Flächen geklärt werden. In den noch zu treffenden Vereinbarungen wird ein Passus eingefügt, der regelt, dass das Amt für ländliche Räume gegen die geplanten Anpflanzungen auf dem o.g. Flurstück als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe im Bebauungsplangebiet keine Einwände erhebt. Bei Satzungsbeschluss liegt darüber eine schriftliche Vereinbarung vor, so dass die Durchführung der Maßnahmen spätestens mit Beginn der Bautätigkeit gegeben ist.

Vorgesehen ist eine Knickneuanlage auf einem 360 m langen und 12 m breiten Streifen entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze auf derzeit intensiv ackerbaulich genutztem Gelände. Durch den zweigeteilten Bebauungsplan mit Eingriffsort (Geltungsbereich 1) und Ausgleichsfläche (Geltungsbereich 2) ist die Flächenbereitstellung und die Durchführung der nachfolgend formulierten Kompensationsmaßnahmen rechtlich sichergestellt. Die betreffende Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 15 b soll über eine grundbuchliche Eintragung als "Fläche für den Naturschutz" (vergleiche oben getroffene Aussagen) deklariert werden. Die vorgesehene Knickneuanlage wird zu einer erheblichen ökologischen Aufwertung des betreffenden Gemeindeteiles führen. Die bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Ortslage/Wintershof und dem Kellenhusener Forst ist durch großflächige Betriebsflächen und das Fehlen kleinräumiger Verbundachsen oder aufwertender Strukturelemente gekennzeichnet. Eine Knickneuanlage wird eine wichtige biotopverbindende Funktion von der Ortsrandlage in Richtung Waldkomplex schaffen. Nachfolgend werden einige Umsetzungshinweise zur Knickneuanlage gegeben.

Auf dem 12 m breiten Streifen ist in der Mitte ein ca. 1 m hoher Knickwall aufzuschütten. Die Kronenbreite soll ungefähr 2 m betragen, die Sohlbreite ca. 4 m. Die Pflanzung auf dem Knickwall ist dreireihig mittels heimischer Knickgehölze gemäß der Pflanzliste anzulegen. Die Abstände zwischen den Reihen und innerhalb der Reihe sollen jeweils 1 m betragen. Die Reihen sind versetzt zu pflanzen. Es ist ausschließlich mindestens 2xv. Baumschulware zu pflanzen. Die in der Pflanzliste enthaltenen Baumarten sollen einen Anteil von ca. 15 % einnehmen, der überwiegende Anteil besteht somit aus Straucharten. Die Bäume sind ungleichmäßig über die Pflanzfläche verteilt einzumischen. Um schädigende Randeinwirkungen durch die angrenzende Intensivlandwirtschaft zu minimieren, ist die verbleibende Restfläche beiderseits des Knicks (jeweils 4 m) unbewirtschaftet liegen zu lassen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Abgrenzung der Sukzessionsfläche zu der benachbarten Nutzung ist durch die Errichtung eines Zaunes gegeben. Diese bedingt gleichzeitig einen notwendigen Wildbissschutz.

In der Anlage ist neben der Pflanzliste auch ein Knickquerschnitt dargestellt.

Sobald mit den Erschließungsarbeiten für den Bebauungsplan Nr. 15b begonnen wird, muss die Gemeinde zeitgleich den Knick herstellen. Die Herstellungskosten betragen in etwa DM 86.000,- entsprechen ca. 43.971 Euro (4.300 m² Ausgleichsfläche multipliziert mit DM 20,- Herstellungskosten pro m²). Die Kosten für den Flächenankauf sind dabei nicht berücksichtigt.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen können auf die Eingriffsverursacher umgelegt werden. Die Kostenumlegung der Ausgleichsmaßnahmen bei den nicht der Gemeinde gehörenden Grundstücken wird durch städtebauliche Verträge geregelt. Eingriffsverursacher sind die Bauherren in den eingriffsrelevanten Baugebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sowie der Erschließungsträger für die Eingriffe innerhalb der Verkehrsfläche. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt nach der überbaubaren bzw. versiegelbaren Grundstücksfläche. Von den Eingriffsverursachern im WA 2 sind ca. 41 % der Kosten, von den Eingriffsverursachern im WA 3 sind 27 % der Kosten, vom WA 4 sind 7 % und vom Erschließungsträger der Planstraße 25 % der Gesamtkosten zu veranschlagen (vgl. Tabelle 3). Diese Prozentsätze

gelten nur soweit auf allen Eingriffsgrundstücken die maximale Überbauung auch realisiert wird. Je nach tatsächlicher Überbauung können sich obengenannte Verhältniszahlen noch verändern. Dividiert man die veranschlagte Gesamtsumme durch die gesamte versiegelte Fläche (insgesamt 8.330 m²) ergibt sich ein Kostenbetrag von DM 10,32 (5,28 Euro) pro m² versiegelter Grundstücksfläche. Von dem Eigentümer des Hotels/Pension ist als Nutzer der Stellplatzanlage die Randeingrünungen der Stellplatzanlage herzustellen. Die Heckenanpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen.

Tab. 3: Herleitung der Kostenzuordnung

Eingriffsort	Gesamtgröße in m²	versiegelte Fläche in m²	% an der Total- versiegelung
WA 2	7.600	3.420	41 %
WA 3	5.000	2.250	27 %
WA 4	1.320	594	7 %
Verkehrsflächen	4.460	2.070 (eingriffsrelevant)	25 %
Gesamt		8.330	100 %

5. Verkehrserschließung

Es wird auf die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 15b befindlichen Straßen- und Wegequerschnitte i.M. 1 : 100 verwiesen.

5.1. Anliegerstraße (Planstraße A mit Haupt- und Nebenerschließungen)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der Anliegerstraße Ahornweg mit Anschluss an die Westtangente. Insgesamt weist die Anliegerstraße (Haupterschließung), die in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigte Zone festgesetzt worden ist, eine Breite von 8,50 m auf. Die festgelegte Breite ergibt sich aus dem bereits hergestellten Teilstück des Ahornweges, das im Bebauungsplan Nr. 15a planungsrechtlich gesichert wurde.

Entlang der Haupterschließung der Planstraße A wurden im Übergang zu den Privatgrundstücken auf der südlichen Straßenseite bzw. auf der östlichen Straßenseite eine Baumreihe zum Anpflanzen festgesetzt. Diese Baumreihe soll auf einem ca. 2 m breiten Grünstreifen ausgebildet werden, der nur durch die jeweiligen Grundstückszufahrten unterbrochen werden soll. Die verbleibenden 6,50 m der Haupterschließung Planstraße A sind variabel zu gestalten; neben einer für Kraftfahrzeuge zu befahrenden Fläche von ca. 4,75 m (Begegnungsfall Pkw/Pkw), die aufgrund der geringen Verkehrsmenge durchaus auch von Fußgängern genutzt werden kann, sind auch noch Flächen für den öffentlichen Stellplatzbedarf bereitzuhalten. Ansonsten sind Bankette auszubilden

Am Ende der Planstraße A befindet sich ein größerer Platzbereich, der als Wendeanlage fungiert. Seine Dimensionierung lässt verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zu. Dazu gehören die Ansprüche der Fußgänger-, Fahr- und ruhende Verkehr als auch Aufenthalts-, Begegnungs- und Kinderspielmöglichkeiten. Berücksichtigung fanden außerdem auch die Nutzungsansprüche an die Verkehrsfläche, die sich aus den Belangen der Versorgungs-, Straßenunterhaltungs- und Notdienstfahrzeuge (Müllabfuhr (3-achsige Müllfahrzeuge), Straßenreinigung, Schneeräumung, Feuerwehr) ergeben.

Von der Haupterschließung der Planstraße A zweigen nach Westen und Osten jeweils Nebenerschließungen ab, die auch als verkehrsberuhigte Zone festgesetzt worden sind, und einen Querschnitt von 5 m auf weisen. Hier ist ein Begegnungsfall Pkw/Pkw möglich. Eine Befahrung durch die 3-achsigen Müllfahrzeuge des Zweckverbandes ist aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeiten am Ende der Nebenerschließung wahrscheinlich nicht durchführbar, so dass im Rahmen der Ausbauplanung darauf geachtet wird, dass an der Haupterschließung ein Abfallsammelplatz zur Verfügung steht.

Die Planstraße A (Haupt- und Nebenerschließungen) einschließlich der Wendeanlage sollen als Mischfläche gestaltet werden. Details zur Gestaltung können erst in der dem Bebauungsplanverfahren folgenden Ausbauplanung festgelegt werden.

5.2. Fuß- und Radwege

Der Bebauungsplan Nr. 15b übernimmt Teile des Fuß- und Radwegekonzeptes der Gemeinde. Der bereits vorhandene Anschluss ZOB Richtung Waldstraße ist ausreichend und wird nur noch durch den fußwegigen Anschluss des Platz-/Wendebereiches von der Verbindung ZOB Richtung Lindenstraße/Straße "Am Ring" ergänzt. Die Verbindung ZOB Richtung Lindenstraße/Straße "Am Ring" und weiter zum Strand ist bereits hergestellt, so dass hier mit der Festsetzung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg nur eine Bestandsfestschreibung getätigt wird.

5.3. Private Stellplatzanlage, öffentlicher und privater Stellplatzbedarf

Die bereits seit langer Zeit vom Betreiber der Hotel-/Pensions genutzte Fläche für die Abstellung von Pkws der Gäste wird im Bebauungsplan Nr. 15b in ihrem Bestand festgeschrieben und der Hotel-/Pensionsnutzung gewidmet. Eine überschlägige Berechnung ergab, dass auf der Fläche, die im Bebauungsplan als Nebenanlage mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt ist, ca. 20 Pkw untergebracht werden können. Die Stellplatzanlage ist aus gestalterischen Gründen einzugrünen.

Der sich aus dem neuen Baugebiet ergebende Bedarf an ca. 15-16 öffentlichen Stellplätzen (bei maximal ca. 48 WE) lässt sich aufgrund der ausreichenden Dimensionierung im Straßenraum und im Bereich der Wendeanlage realisieren. Eine detaillierte Darstellung der öffentlichen Stellplätze als Parkplätze erfolgte allerdings nur im Zusammenhang mit der Wendeanlage, da ansonsten die genaue Lage der Stellplätze im Straßenraum erst durch die Ausbauplanung bestimmt werden kann.

Bei allen privaten Stellplätzen einschließlich Zufahrten soll mit Oberflächenbelägen gearbeitet werden, die einen möglichst geringen Versiegelungsgrad aufweisen, wie z.B. Schotterrasen, Kiesflächen, Klein-, Mittel- und Großpflaster mit großen, offenen Drainfugen.

Im Hinblick auf die Unterbringung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wurde im Teil B - Text festgesetzt, dass diese nur hinter der vorderen, straßenparallelen Baulinie bzw. Baugrenze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ebenerdig zulässig sind. Damit soll verhindert werden, dass die Vorgartenzonen durch gestalterisch meist unschöne Carport- und Garagenanlagen sowie die Abstellung von Fahrzeugen gestört werden. Eine gärtnerische Gestaltung der Gebäudevorzonen ist hier wünschenswerter.

5.4. Waldstraße, Straße "Am Ring", Lindenstraße

Die Waldstraße, Straße "Am Ring" und die Lindenstraße sind nur teilweise Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15b. Sie werden größtenteils durch die Bebauungsplane Nr. 10 und 11 erfasst. Der Bebauungsplan Nr. 11 aus dem Jahre 1984 sieht eine Verbreiterung der Straße "Am Ring" auf Kosten der westlich angrenzenden Grundstücke vor. Der Querschnitt gestaltet sich wie folgt:

- 1,75 m breiter Gehweg,
- 3,50 breite Fahrspur während der Saison bzw. 5,5 m breite Fahrspur außerhalb der Saison,
- 2,0 m breite Parkspur (nur während der Saison) und
- 2,25 m breiter Gehweg mit Bäumen.

Da sich die vorhandene Bebauung (meist großkubige Hotelbauten) auf der westlichen Straßenseite bereits sehr nah an der Straße befindet, würden nach Ausführung der Umbaumaßnahmen gemäß Bebauungsplan Nr. 11 die Gebäudevorzonen sehr knapp bemessen sein. Des Weiteren ist es aus heutiger Sicht nicht sinnvoll die Straße "Am Ring" zu verbreitern, um entsprechend Parkspuren einrichten zu können. Diese Maßnahme läuft heute den Vorstellungen der Gemeinde Kellenhusen zu wider, da aufgrund der festgesetzten Parkspur dann gerade im Ortskern aufgrund der Strandnähe mit verstärktem Parksuchverkehr zu rechnen ist und entsprechend keine Verkehrsberuhigung erzielt werden kann (vergleiche Rahmenbedingungen). Die gestalterische Aufwertung der Straße "Am Ring" durch Großgrün auf der östlichen Straßenseite ist zwar zu begrüßen, allerdings wäre eine Begrünung der westlichen Straßenseite aufgrund der teilweise gestalterisch unschönen großkubigen Gebäude eher wünschenswert. Das oben geschilderte Prinzip der im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten Straßendimensionierung erstreckt sich auch auf die Seestraße sowie die Strandstraße. Eine Überarbeitung der beabsichtigten Straßenplanung und -gestaltung für genannte Straßen ist dringend erforderlich und sollte im Rahmen einer erneuten Rahmenplanung für ganz Kellenhusen bzw. einer detaillierten Straßenplanung erfolgen. Die Überarbeitung des Straßenabschnittes Straße "Am Ring" im vorliegenden Bebauungsplan ist dementsprechend wenig sinnvoll, da die Strandstraße und die Seestraße dabei außer Acht gelassen bleiben und der Bebauungsplan Nr. 11 diesbezüglich weiter rechtskräftig bleibt.

6. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15b liegt aufgrund der Höhe des dortigen Geländes über 3,0 m ü NN außerhalb des hochwasser- und überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Ostsee. Es ist jedoch zu beachten, dass der derzeit maßgebende Sturmflutwasserstand laut Generalplan Deichverstärkung und Küstenschutz in Schleswig-Holstein von 1986 für den betroffenen Bereich 3,30 über NN beträgt.

7. Technische Ver- und Entsorgung

7.1. Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das im Ort vorhandene Versorgungsnetz. Betreiber des Netzes und damit zuständig für Fragen der Wasserversorgung ist der Zweckverband Karkbrook, der die Wasserversorgung öffentlich-rechtlich betreibt. Damit besteht Anschluss- und Benutzungszwang für alle Baugrundstücke.

Es ist auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden. Infrage kommt hier die Anlage von Regenwasserspeichern auf den privaten Grundstücken bzw. in den Wohngebäuden und die Nutzung dieses Wassers für Toilettenspülungen, Waschmaschinen o.ä. Diese Nutzung ist vom Zweckverband Karkbrook vorher genehmigen zu lassen.

Das anfallende Abwasser ist der zentralen Kläranlage des Zweckverbandes Karkbrook zuzuführen. Für die Erschließung sind entsprechende Anträge sind nach § 35 LWG bei der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein vorzulegen.

Im Zuge des Westtangentenausbaues wurden die dort seinerseits vorgenommenen Bemessungen so gewählt, dass für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15b eine schadlose Regen-Abwasserbeseitigung gewährleistet ist. Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung der Grundstücke besteht ebenfalls grundsätzlich Anschluss- und Benutzungszwang, so dass dieses Abwasser ebenfalls dem Zweckverband zur Entsorgung zu überlassen ist. Sofern das Oberflächenwasser der Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben soll, ist dafür von dem jeweiligen betreffenden Grundstückseigentümern ein Antrag auf Befreiung vom Benutzungszwang zu stellen. Dies erfordert weiter, dass der jeweils betreffende Grundstückseigentümer nach den anerkannten Regeln der Technik eigene Abwasseranlagen auf dem betreffenden Grundstück herstellen muss.

Das anfallende Oberflächenwasser aus diesem Bereich ist schadlos abzuführen. Ein entsprechender Einleitungsantrag ist der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein vorzulegen, wobei die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (siehe Amtsblatt Schleswig-Holstein 1992 Nr. 50, S. 829 ff.) zu beachten sind.

Für die Anlagen sind entsprechende Anträge nach § 35 LWG sowie für die Ableitung nach den Vorschriften der §§ 2-7 WHG der Wasserbehörde vorzulegen.

7.2. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag AG. Im vorliegenden Geltungsbereich befindet sich eine Transformatorenstation, die flächig festgesetzt wurde.

Die zentrale Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Durch Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes kann das vorliegende Baugebiet an die Gasversorgung angeschlossen werden. Anschlussmöglichkeiten an das dortige Gasversorgungsnetz des ZVO sind somit vom Grundsatz gegeben.

7.3. Sonstiges

Die Müllbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Müllabfuhr des Zweckverbandes Ostholstein.

Die Aufstellung von Containern zur Wertstoffsammlung wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 15a für das Neubaugebiet ehemalige Holzkoppel verbindlich geregelt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die vorhandenen Container auch für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 15b ausreichen.

Im Bereich der Einmündungen der Nebenerschließung in die Haupterschließung Planstraße A sind bei der Ausbauplanung Müllsammelplätze für die Anlieger der Nebenerschließungen zu berücksichtigen, da die Nebenerschließungen nicht durch die Müllfahrzeuge des ZVO befahren werden können. Zur Kennzeichnung ist in der Planzeichnung das Planzeichen 7. Abfall für Müllsammelplatz im Bereich der Wendeanlage festgesetzt. Am Abfuhrtag haben die Anlieger der Nebenerschließungen ihre Müllbehälter dort zur Abfuhr hin zu transportieren. Der Weg ist unter 40 m, so dass eine derartige Lösung für die Anlieger der Nebenerschließungen zumutbar ist.

Nach § 2 BrschG haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Hierzu gilt die Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 - IV 334 - 166.701.400 - . Die Löschwasserversorgung soll durch eine entsprechende Anordnung von Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mitabgedeckt werden. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr auszustatten. Eine überschlägige Berechnung der Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. ergibt, dass ca. 96 m³ Löschwasser pro Stunde für die Dauer von 2 Stunden erforderlich werden. Die Löschwassermenge wird aus dem Trinkwasserversorgungsnetz gespeist, dessen Anlage und Kapazität die Gemeinde Kellenhusen bzw. durch Übertragung der Zweckverband Karkbrook gewährleistet.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes müssen Fernmeldeanlagen verlegt werden. Aus diesem Grund ist 6 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Heide, abgesetzte Planungsgruppe SuN, Postfach 1200 in 24100 Kiel, Tel.: (0431)1 45-24 85, Kontakt aufzunehmen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden.

8. Wechselwirkungen mit der Umgebung

Von dem neuen Wohngebiet selbst gehen keine Wirkungen auf die Umgebung aus.

Im Hinblick auf die Altlastensituation sind hier keine Kontaminationen bekannt.

Bezüglich der Immissionen, die von dem in der derzeit geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen öffentlichen Parkplatz (Großparkplatz I) und dem ZOB ausgehen könnten, lässt sich feststellen, dass bisher lediglich 3 Bushaltetaschen und ein Taxistand ausgebildet worden sind. Eine Vergrößerung des ZOB ist aus heutiger Sicht von der Gemeinde Kellenhusen nicht mehr beabsichtigt. Der öffentliche Parkplatz wurde bisher nur provisorisch auf der dafür im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wiesenfläche eingerichtet. Der Bereich des ZOB und des öffentlichen Parkplatzes wird künftig durch den Bebauungsplan Nr. 15c erfasst.

Aufgrund der Lärmschutzberechnungen, die für den Bebauungsplan Nr. 15a angestellt wurden, ergibt sich keine überhöhte Lärmbelastung für das Neubaugebiet ehemalige Holzkoppel, so dass gleichfalls keine Lärmbelästigung des hier vorliegenden Plangebietes zu verzeichnen ist.

Die bestehende private Stellplatzanlage, die durch den vorliegenden Bebauungsplan bauleitplanerisch gesichert wird, ist zugunsten der Hotel/Pensionsnutzung Lindenstraße 2 (Flurstück 78/8) festgesetzt worden. Mit einer Frequentierung der Anlage ist grundsätzlich nur während der Vor-, Haupt- und Nebensaison (aber vor allem in den Sommermonaten) zu rechnen. Dann kann die mittlere Anzahl der Bewegungen auf dem Platz je Stunde und Stellplatz zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr mit 0,1 angesetzt werden, obwohl die Bewegungen insgesamt wahrscheinlich noch geringer ausfallen. Es ist nämlich davon auszugehen, dass die Besucher des Hotels/Pension vor allem den Kellenhusener Strand aufsuchen und aufgrund der geringen Entfernung dieser fußläufig aufgesucht werden kann. Ansonsten wird das Auto vor allem in den Schlechtwetterphasen zum Besuch der benachbarten Städte und Seebädern genutzt. An Bewegungen sind dann pro Tag ca. 2 Bewegungen pro Stellplatz zu verzeichnen. Außerhalb der Saison (in den Wintermonaten) sind kaum Fahrzeugbewegungen festzustellen.

Aufgrund der oben getroffenen Aussagen wird auf eine detaillierte Lärmberechnung nach DIN 18.005 Schallschutz im Städtebau verzichtet. Gestalterisch ist die Stellplatzanlage durch die noch vorzunehmenden Abpflanzungen in Form einer Strauch- oder Heckeneingrünung von den benachbarten Wohngebieten abgeschirmt. Sonstige Maßnahmen zur Lärmminderung sieht die Gemeinde Kellenhusen hier nicht als erforderlich an.

9. Bodenordnerische Maßnahmen

Der größte Teil des bislang unbebauten Bereiches (WA 2) befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde Kellenhusen. Der andere Teil (WA 3 und WA 4) befinden sich wie die Flurstücke des WA 1 in Privateigentum. Es werden bodenordnende und sonstige Maßnahmen in Form von Umlegung oder Grenzregelung erforderlich. Zusätzlich wird empfohlen, für den Bebauungsplan Nr. 15b die Teilungsgenehmigung per Satzung wiedereinzuführen. Im Hinblick auf die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen kann die Gemeinde die entstehenden Kosten über höhere Grundstückspreise abschöpfen.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,061 ha mit folgender Unterteilung:

Tab. 4: Flächenbilanz

0	Nutzung	Flächengröße in ha
1	Allgemeine Wohngebiete im WA 1 bis 4	2,562 ha
2	Verkehrsflächen	0,175 ha
3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Plan-	0,197 ha
	straße A (Haupt- und Nebenerschließung)	
4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Par-	0,016 ha
	ken	
4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß-	0,074 ha
	weg	
5	öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung	0,021 ha
	Parkanlage	
6	Versorgungsfläche	0,016 ha
76.	Gesamt	3,061 ha

11. Kosten für die Gemeinde

Für die im Bebauungsplan Nr. 15b vorgesehenen Maßnahmen werden die anfallenden Kosten für den Ausbau der Straßen, Wege, der Errichtung der privaten Stellplatzanlage (da bestehender Privatparkplatz als öffentlicher Parkplatz festgesetzt wird) sowie für die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen jeweils anteilig auf die künftigen Grundeigentümer umgelegt.

Die Gemeinde trägt gemäß § 129 Abs. 1 BauGB mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Hinsichtlich der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen wird auf das Kapitel Grünordnung verwiesen.

12. Hinweise

12.1. Landesamt für Natur und Umwelt Abteilung Geologie und Boden

Die im Ortsbereich von Kellenhusen abgeteuften Bohrungen haben im wesentlichen Geschiebemergel erbohrt. Für die vorgesehenen Wohngebäude liegt damit günstiger, tragfähiger Baugrund vor.

Im geologischen Landesarchiv liegen keine Unterlagen bzw. Schichtenverzeichnisse zu Bohrungen vor mit altlastenverdächtigem Bodenmaterial in dem oben genanntem Plangebiet vor. Im Landesaltlastenkataster sind keine Altablagerungen oder Altstandorte für das Plangebiet verzeichnet.

12.2. Telekom AG

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.

12.3. Archäologisches Landesamt

In dem betroffenen Gebiet sind dem Archäologischen Landesamt zur Zeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Es wird ein Negativtest erteilt.

12.4. Kinderspielmöglichkeiten

Im Rahmen der Bebauung des westlich anschließenden Baugebietes "ehemalige Holzkoppel", für das der Bebauungsplan Nr. 15a Festsetzungen trifft, wurde auch ein Kinderspielplatz geschaffen. Somit befinden sich Spielmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft in unter 50 m Entfernung. Weitere 3 Spielplätze befinden sich entlang der Promenade. Während der Saison werden in Kellenhusen für Kinder gesonderte Veranstaltungen durchgeführt: Strandentdeckungsreisen, Sandburgenwettbewerb, Kinderfeste, Spielnachmittage, Kinderclub, Ballspiele und Turniere, von denen auch einheimische Kinder profitieren.

23746 Kellenhusen, den 01.02. 2002

GEMEINDE KELLENHUSEN (OSTSEE) KREIS OSTHOLSTEIN Die Bürgermeisterin

planung: blanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz

Waldstraße 5, 23701 Eutin Tel.: (04521) 798811 Fax: (04521)798810

email: eutin@planung-blanck.com

Futin im Dezember 2001

Anlage 1: Pflanzliste

Straucharten

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Hasel

Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum

Malus sylvestris

Prunus spinosa

Rosa arvensis

Rosa canina

Rubus fruticosus agg.

Sekenkirsche

Holzapfel

Schlehe

Feldrose

Hundsrose

Brombeere

Salix aurita

Ohrweide

Salix aurīta Onfweide Salix viminalis Korbweide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Sorbus aucuparia Eberesche Viburnum opulus Schneeball

Baumarten

Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fraxinus excelsior Esche
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stieleiche
Salix alba Silberweide

Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde

Anlage 2: Knickquerschnitt



