

1.	Allgemeines	1
1.1.	Charakteristik der Plangebiete (Geltungsbereich 1 und 2)	1
1.2.	Rahmenbedingungen und Rechtsverhältnisse	3
1.3.	Ziel und Zweck der Planung	6
2.	Städtebauliches Konzept	8
3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
3.1.	Art der baulichen Nutzung	10
3.2.	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	11
3.3.	Baugestalterische Festsetzungen	12
4.	Umweltbericht.....	14
4.1.	Einleitung	14
4.2.	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	14
4.3.	Eingriffsdarstellung.....	17
4.4.	Eingriffsmindernde Maßnahmen	19
4.5.	Eingriffsbewertung.....	20
4.6.	Ausgleichsmaßnahmen.....	21
4.7.	Bilanz, Zuordnung und Kosten	22
5.	Verkehrerschließung	23
5.1.	Äußere Erschließung (Kirschenallee).....	23
5.2.	Örtliche Hauptverkehrszüge („Am Wintershof“, Birkenweg, Hamburger Straße)	24
5.3.	Verkehrsberuhigte Straßenzüge.....	24
5.4.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25
5.5.	Fuß- und Radwege.....	25
5.6.	Zentraler Omnibus-Bahnhof und Ruhender Verkehr (öffentlich und privat)	25
5.7.	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Ein- und Ausfahrten	25
6.	Hochwasserschutz	26
7.	Technische Ver- und Entsorgung	26
7.1.	Wasser und Schmutzwasser	26
7.2.	Energieversorgung	28
7.3.	Gasversorgung/ Erschließungsvertrag	28
7.4.	Abfallentsorgung	28
7.5.	Löschwasserversorgung	29
8.	Baugrund	29
9.	Wechselwirkungen mit der Umgebung	29
9.1.	Altlasten	29
9.2.	Emissionen/ Immissionen	30
10.	Hinweise	31
10.1.	Kinderspielmöglichkeiten	31
10.2.	Belange des Küstenschutzes	32
11.	Bodenordnerische Maßnahmen	33
12.	Flächenbilanz	33
13.	Kosten für die Gemeinde	34
	Anlage 1: Abgrenzung der Eingriffsflächen 1 und 2/Bestandsplan o.M.....	36
	Anlage 2: Pflanzliste.....	37
	Anlage 3: Einteilung der Teilflächen für die Schallimmissionsberechnung.....	38
	Anlage 4: Übersicht über den Eingriffsort und die in Aussicht genommene Ausgleichsfläche.....	41

1. Allgemeines

1.1. Charakteristik der Plangebiete (Geltungsbereich 1 und 2)

Mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.12.1999 verfolgt die Gemeinde Kellenhusen das Ziel für den Geltungsbereich 1 „Östlich Wintershof nebst ZOB“ und den Geltungsbereich 2 „Kiebitzhäuser“ den Bebauungsplan 15c aufzustellen.

Das Plangebiet des Geltungsbereiches 1 umfasst das Gebiet zwischen der Kirschenallee im Westen, der Fußwegeverbindung ZOB Richtung Lindenstraße im Norden, der Lindenstraße und der Hamburger Straße im Osten, der Straße „Wintershorn“ im Südosten und im Süden, begrenzt durch ein von der Kirschenallee ausgehendes rückwärtiges Erschließungselement. Die Geltungsbereichsfläche des Geltungsbereichs 1 beträt ca. 5,875 ha.

Der Geltungsbereich 2 befindet sich am südlichen Rand des Gemeindegebietes direkt an der Gemeindegrenze zu der Gemeinde Grömitz zwischen dem Deichverteidigungsweg im Süden und einen Graben in Norden, westlich des Flurstückes 37/3 der Flur 4 der Gemeinde Kellenhusen. Der Geltungsbereich 2 umfasst den Bereich der ehemaligen Kiebitzhäuser mit einer Fläche von ca. 1,261 ha.

1.1.1 Geltungsbereich 1

Das **Plangebiet des Geltungsbereiches 1** wird im Westen durch die Kirschenallee begrenzt, die als Siedlungsgrenze Kellenhusens anzusehen ist. Im Norden befindet sich das Wohngebiet „ehemalige Holzkoppel“ sowie die Fußwegverbindung Richtung Brückenvorplatz/Strand. Für die Fläche angrenzend an das Wohngebiet „ehemalige Holzkoppel“ hat die Gemeinde Kellenhusen den Bebauungsplan Nr. 15 b aufgestellt, der am 12.07.2000 die Rechtsverbindlichkeit erlangt. Mit den B-Plan 15 c wurde eine kleine, bislang noch unbebaute Fläche nördlich des Fußweges für Wohnbauzwecke (ca. 25 Baumöglichkeiten) erschlossen und die bauliche Verbindung zwischen dem Baugebiet „ehemalige Holzkoppel“ und dem Bestand im Bereich Waldstraße und Straße „Am Ring“ geschaffen.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches 1 wird durch den Zentralen Omnibusbahnhof sowie eine mit Kirschbäumen vom ZOB gestalterisch abgegrenzte und durch eine Knickpflanzung von der Kirschenallee getrennte Rasenfläche geprägt. Während der Saison soll diese Rasenflächen als öffentlicher Parkplatz für Strandbesucher genutzt werden. Im Osten schließt sich als Übergang zu den bebauten Bereichen der Lindenstraße, des Birkenweges und „Am Wintershof“ eine größere Freifläche an, die bislang als Dauerweide (Schafhaltung) landwirtschaftlich genutzt wird. Dort befinden sich mehrere alte Obstbäume, die zum Teil ortsbildprägenden Charakter haben und zumindest teilweise erhalten bleiben sollen. Die Weide wird auf der Süd- und Westseite von einem Knick begrenzt. Weitere Knicks erstrecken sich entlang der Kirschenallee. Sie stellen die Begrenzung des besiedelten Bereiches in Kellenhusen als Übergang zur Landschaft dar.

Die bestehende Bebauung entlang der Lindenstraße, des Birkenweges und der Straße „Am Wintershof“ ist älteren Datums. Es handelt sich bei diesen Straßenzügen und der Hamburger Straße um die ältesten besiedelten Bereiche in Kellenhusen. Es sind dort nur sehr vereinzelt ortsbildprägende Gebäude vorzufinden, die den typischen Bädercharakter aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg bzw. des alten Fischerdorfs Kellenhusen aufweisen. In der Lindenstraße sind allerdings auch größere Hotel- und Pensionsbauten (mit Anbauten) vorhanden, die sich aufgrund ihrer Bauweise und Gestaltung in die 60er/70er des 20. Jahrhunderts datieren lassen.

Charakteristisch ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise mit Ausnahme des Hauptgebäudes des Hotels „Vier Linden“, das mit seinem Mansarddach erheblich größere Höhenverhältnisse aufweist als die umliegenden Gebäude. Auffällig sind auch die in den hinteren Grundstücksteilen befindlichen ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude, die zwischenzeitlich häufig einer touristischen Nutzung (Ferienwohnungen, Ferienzimmer) zugeführt worden sind, deren Qualität nicht mehr zeitgemäß ist.

Der Teil der im Geltungsbereich 1 befindlichen Hamburger Straße lässt stellenweise ortstypische, meist zweigeschossige Gebäude erkennen. Prägend ist jedoch der im Einmündungsbereich Hamburger Straße/Birkenweg befindliche Neubau.

Die Gebäude sehr schmalen Straße „Wintershorn“ weisen einen stark unterschiedlichen gestalterischen Charakter sowie Größe auf. Bedingt durch die tiefen Grundstücksverhältnisse ist bereits eine sogenannte Bebauung in zweiter Reihe zu verzeichnen. Insbesondere im Einmündungsbereich in die Hamburger Straße ist eine ineinander verschachtelte Bebauung erkennbar. Weiterhin ist bei Betrachtung des Katasterplanes auch eine sehr unübersichtliche, kleinteilige Parzellierung der einzelnen Grundstücke ablesbar, so dass für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke beispielsweise auch Wegerechte vorhanden sein müssen oder bzw. eine Bebauung über mehrere Flurstücke erfolgt ist.

Grundsätzlich ist der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich 1 die touristische Prägung durch einen hohen Anteil an Pensionen, Hotels und Ferienwohnungen gemeinsam.

Der Südwesten des Plangebietes ist östlich der Kirschenallee und südlich der Straße „Am Wintershof“ durch das dort bislang ansässige Bauunternehmen samt Wohnhaus und die zugehörigen Lager-, Abstell- und Arbeitsflächen gekennzeichnet. Da diese Nutzungen vor kurzem aufgegeben worden sind, kann eine Überplanung dieses Geländes vorgenommen werden. Im Zusammenhang mit dem Bau der Westtangente wurde bereits eine rückwärtige Zufahrtsmöglichkeit zu den Lagerflächen geschaffen. Diese Zufahrt endet vor den Gärten der zweireihigen Bebauung „Wintershorn“. Teilbereich dieses südlichen Plangebietes liegen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, da hier Höhen unterhalb des maßgebenden Bemessungswasserstandes von 3,30 m über NN zu verzeichnen sind.

1.1.2 Geltungsbereich 2

Das Plangebiet des Geltungsbereiches 2 befindet sich im äußersten Süden der Gemeinde Kellenhusen und grenzt an die Nachbargemeinde Grömitz. Es liegt direkt hinter dem Landesschutzdeich zur Ostsee. Im Nordosten grenzt die Fläche an den ehemaligen Abfluss des Klostersees in die Ostsee (Klosterseeniederung), so dass die Fläche in Teilbereichen unter 0 m NN liegt. Der größte Teil der Fläche, der im Volksmund „Kiebitzhäuser“ genannt wird, war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses mit kleineren, barackenähnlichen, aber massiven Ferienhäuschen (ca. 50 m² - 75 m²) mit Flachdach bestanden. Eine weitere Versiegelung war durch Terrassenplätze und Pergolen erfolgt. Die Fläche der ehemaligen Feriensiedlung ist eingezäunt und ringsum eingegrünt. Der Bereich der ehemaligen Kiebitzhäuser können von dem Gemeindegebiet der Gemeinde Kellenhusen nur über den für Pkw fast nicht befahrbaren, wassergebundenen Deichverteidigungsweg erreicht werden. Wendemöglichkeiten oder Ausweichplätze sind nicht vorhanden. Durch die Sommernutzung des Weges von Fußgängern und Radfahrern kam es dort vielfach zu Konflikten. Im Westen schließen sich überwiegend Grünlandflächen der ehemaligen Klosterseeniederung an, so dass das Landschaftsbild sowie die Natur insgesamt stark negativ durch die gestalterisch und qualitativ mehr als unbefriedigende Ferienhaussiedlung beeinträchtigt werden. Überdies bestehen im Zuge der Deicherhöhung und -erweiterung Pläne des Amtes für ländliche Räume, den Deich an dieser Stelle landeinwärts zu verschieben.

1.2. Rahmenbedingungen und 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 rechtswirksam geändert. Die dritte vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren in Verbindung mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 15b aufgestellt und ist zwischenzeitlich rechtswirksam. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für den Strandbereich der Gemeinde Kellenhusen aufgestellt. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 29. Juni 2004 von der Gemeinde Kellenhusen beschlossen. Sie besteht aus zwei Teilbereichen, dem Bereich des „Ausgleichsbebauungsplanes“ Nr. 19 beidseitig der Kirschenallee und dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9c „Nordöstlicher Zentralstrand“.

Die 4. und die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen derzeit zur Genehmigung bei dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein vor. Der Landschaftsplan der Gemeinde liegt derzeit zur Feststellung bei dem Kreis Ostholstein, Fachdienst Naturdienst, + vor.

Die Planbereiche des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 15c 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. Am 15. August 1992 wurde die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Grundsätzliche, ortsplanerische Probleme Kellenhusens, wie die generell zum Teil fehlgeleitete Entwicklung in Nord-Ost-Richtung in Verbindung mit der Vernachlässigung des südwestlichen Ortsteiles hatten Ende der 1970er / Anfang der 1980er 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.

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 Verkehrssituation, 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 war man der Meinung, dass der vorhandene Ortskernbereich (Straße „Am Ring“, Strandstraße) keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere im Hinblick auf die Funktionserfüllung als Geschäftszentrum und Freizeitangebot der Urlaubsgäste bot. Die Promenadenbebauung sollte zurückgenommen werden.

Mit der Westtangente (heutige Kirschenallee), der Anlage von 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 Verkehrssituation 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)

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kellenhusen stellt für den Geltungsbereich 1 des Eingriffsortes in seiner aktuellen Fassung Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen Westtangente, ZOB und öffentlicher Parkplatz Markt + Naherholung (ca. 160 Stellplätze) sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit ZOB-Einrichtungen als auch im Zusammenhang mit dem ZOB kombiniert Umgrenzungen von Grünflächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dar.

Im Anschluss an diesen Bereich werden im Osten die Flächen zwischen der Fußwegverbindung ZOB Richtung Strand, der Lindenstraße, des Birkenweges und als südliche Begrenzung die Straße „Am Wintershof“ als Wohnbauflächen dargestellt. Aufgrund der direkten, angrenzenden Lage des Eckbereiches Straße „Am Wintershof“/Kirschenallee an den öffentlichen Parkplatz wurden dort gemischte Bauflächen vorgesehen. Östlich dieser Darstellung ist eine weitere Anbindung des öffentlichen Parkplatzes an die Straße „Am Wintershof“ vorgesehen.

Südlich der Straße „Am Wintershof“ und östlich der Kirschenallee schließen sich weitere gemischte Bauflächen an, die vor allem die Nutzung und Flächen des Bauunternehmens sichern sollten. Die Bebauung westlich der Straße „Wintershorn“ ist als Wohnbaufläche in der 2. Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Die sehr tiefen Gartenbereiche einiger Grundstücke sind bereits als gemischte Bauflächen dargestellt.

Im Anschluss an die gemischten Bauflächen erstreckt sich eine kleinere gewerbliche Baufläche zwischen Kirschenallee und den Wohnbauflächen an der Straße „Wintershorn“. Aufgrund des Nutzungskonfliktes zwischen Wohnen und Gewerbe im Sinne des § 50 BImSchG weist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kellenhusen eine ca. 10 m breite Grünfläche zwischen Wohnbaufläche und gewerblicher Baufläche sowie Nutzungsbeschränkungen bzw. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes auf. Im Erläuterungsbericht zur 2. Änderung wurde für die gewerbliche Baufläche ein zulässiger flächenbezogener Schallemissionspegel dargestellt, der als Vorgabe für den nachfolgenden Bebauungsplan dienen sollte. Allerdings liegt die gewerbliche Baufläche nebst Nutzungsbeschränkungen außerhalb des relevanten Geltungsbereiches 1 des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 15c.

Mit Ausnahme der verkehrsberuhigten Bereiche sind alle im Plangebiet des Geltungsbereiches 1 befindlichen Straßen als örtliche Hauptverkehrszüge in der 2. Flächennutzungsplanänderung bezeichnet. Für die Straße „Wintershorn“ ist eine Weiterführung bis zur Westtangente vorgesehen. Gleichzeitig sollte diese Verbindung die gewerbliche Baufläche und die noch weiter südliche liegende Sonderbaufläche „Sportanlagen und sonstige Freizeiteinrichtungen nebst Versorgungsanlagen“ erschließen.

Die Kennzeichnung von Teilbereichen der unterhalb 3,00 m über NN liegenden Flächen als Überschwemmungsgebiete aus der 2. Flächennutzungsplanänderung musste modifiziert werden. Nach Aktualisierung des Generalplanes Deichverstärkung, Deichverkürzung und Küstenschutz sowie nach Aufstellung des „Generalplanes Küstenschutz, Integriertes Küstenmanagement S-H“ wurde der maßgebende Sturmflutwasserstand (Bemessungswasserstand) auf 3,30 m über NN angehoben. Dieser Bemessungswasserstand musste nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Demnach befinden sich sowohl der Geltungsbereich 1 als auch der Geltungsbereich 2 vollständig innerhalb des „Hochwassergefährdeten Bereiches zur Ostsee“ (Überschwemmungsgebietes).

1.2.2 Geltungsbereich 2 (Ausgleichsgeltungsbereich)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Ursprungsplan) der Gemeinde Kellenhusen stellt für den Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 15c Grünfläche mit der Zweckbestimmung Campingplatz dar. Die Neuausweisung des Bebauungsplanes Nr. 15c setzt für den geänderten Planbereich weiterhin eine Grünfläche fest. Die Zweckbestimmung der Grünfläche wird jedoch von bislang „Campingplatz“ in künftig „Extensiv Grünland“ geändert. Eine Anpassung der Inhalte des Flächennutzungsplanes auf die geänderten Inhalte des Bebauungsplanes wird bei dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan vorgenommen. Ansonsten wird im Hinblick auf die Gegebenheiten auf die vorangegangene Bestandsbeschreibung verwiesen.

1.2.3 Rahmenbedingungen

Seit der Aufstellung der Rahmenplanung und der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die damaligen Planungsabsichten der Gemeinde Kellenhusen neu definiert worden. Die Schaffung einer urbanen Mitte mit neuen Geschäften bei Einschränkung der Promenadenbebauung stellen derzeit für die Gemeinde Kellenhusen keine weiter zu verfolgenden Entwicklungsziele dar. Gleiches gilt auch für die Dimensionierung des öffentlichen Parkplatzes am ZOB, da laut Erläuterungsbericht der Flächennutzungsplanänderung 100 Stellplätze für die Naherholung geschaffen werden und die restlichen im Flächennutzungsplan angegebenen 60 Stellplätze für den sonstigen Bedarf erstellt werden sollten. Dieser sonstige Bedarf resultierte aus der Errichtung der neuen urbanen Mitte mit Geschäften. Da die Gemeinde Kellenhusen durch die Attraktivitätssteigerung und Umbaumaßnahmen des Brückenvorplatzes und Neugestaltung der Promenade eher auf die Stärkung des Promenadenbereiches als touristischer Anziehungspunkt abzielt, ist das Planungsziel der „Schaffung einer urbanen Mitte und dem damit verbundenem Stellplatzbedarf“ dementsprechend auch nicht in der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen.

Der Gemeinde Kellenhusen ist bewusst, dass die in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes formulierten Planungsleitziele im Hinblick auf die Umsetzung der gewerblichen Bauflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr den aktuellen Rahmenbedingungen und Planungsabsichten entsprechen. Unklar ist auch noch die zukünftige Nutzung der Flächen zwischen neu errichtetem Campingplatz an der Kirschenallee, gewerblicher Baufläche und Landesschutzdeich.

Des Weiteren passt die auch gestalterisch unbefriedigende „Kiebitzferiensiedlung“ nicht in das beabsichtigte Konzept, die Landschaft von sogenannten Splittersiedlungen freizuhalten und die Erholungsnutzung sowie Erlebbarkeit der Landschaft in den Vordergrund zu stellen. Schon im Entwurf des Landschaftsplanes (1990) war hier eine Auslagerung der störenden Nutzung vorgesehen. Das gesamte Gebiet sollte laut Entwurf des Landschaftsplanes wiedervernässt werden und als Landschaftsbestandteil geschützt werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 15c liegen gemäß oben getroffenen Aussagen leichte Abweichungen vor. Die Grundzüge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den vorliegenden Geltungsbereich bleiben jedoch erhalten. In diesem Zusammenhang sind dementsprechend auch die Abweichungen hinsichtlich der Ausdehnung des Parkplatzes sowie der gemischten Bauflächen zu sehen. Auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes kann somit für den vorliegenden Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 15c verzichtet werden.

1.3. Ziel und Zweck der Planung

1.3.1 Geltungsbereich 1

Mit der Überplanung des durch den Geltungsbereich 1 erfassten Gebiets werden folgende Ziele verfolgt:

- a) Sicherung des ZOB,
- b) Sicherung und Gestaltung des öffentlichen Parkplatzes östlich der Kirschenallee,
- c) Sicherung und Entwicklung der im Geltungsbereich befindlichen Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- d) Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Wohnbebauung,
- e) Entwicklung der vorhandenen Freiflächen zu baulichen Zwecken auch unter Berücksichtigung der Bereitstellung von Flächen für sogenannte gemischte Nutzungen,
- f) Verstärkte Berücksichtigung ortsgestalterischer Belange insbesondere durch die Aufstellung von Richtlinien für die Anordnung und Gestaltung von Neu- bzw. Ersatzbauten,
- g) Sicherung der noch vorhandenen Ortsbildprägenden Gebäude,
- h) Entwicklung von Vorgaben für die Gestaltung der im Geltungsbereich befindlichen Straßen.

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 ist für die Gemeinde Kellenhusen die Notwendigkeit entstanden, mit der Planung des nächsten Teilabschnittes (Bebauungsplan Nr. 15b) zu beginnen. Dieser Teilabschnitt umfasst den Restbereich zwischen Neubaugebiet ehemalige Holzkoppel und vorhandener Ortslage. Der Bebauungsplan Nr. 15c (Geltungsbereich 1) mit ZOB ist als bauliche und gestalterische Abrundung der Flächen zwischen der Westtangente (Kirschenallee) und der bereits bebauten Ortslage zu verstehen und bietet noch einige wenige Baumöglichkeiten bzw. Erweiterungsmöglichkeiten für im Gebiet vorhandene Fremdenverkehrsbetriebe.

Aufgrund der beschriebenen gestalterisch und im Hinblick auf die qualitativ unbefriedigende Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Nebengebäude zu touristischen Zwecken wird durch die vorliegende Planung eine Qualitätsverbesserung erzielt, indem Ersatz für Unterkünfte minderer Qualität geschaffen wird.

Der Bereich südlich der Straße „Am Wintershof“ und östlich der Kirschenallee war bislang durch das Bauunternehmen geprägt. Diese Nutzung ist aufgegeben worden, so dass die Fläche überplant werden kann. Ziel der Gemeinde ist für diese Fläche an der im Rahmen der Flächennutzungsplanung vorgegebenen Nutzung gemischte Bauflächen bzw. hier Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festzuhalten.

Als problematisch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15a sowie 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 rd.	WE/WO rd.
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

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

Tab. 2: Gebäude- und Wohnungsbestand

Jahr	Wohngebäude gesamt	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

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

Das Baugesetzbuch lässt einen Ausschluss von Zweitwohnungen aufgrund der vorhandenen Rechtsgrundlagen nicht zu, so dass die Gemeinde Kellenhusen ihre planerische Absicht durch einen selbstbindenden Beschluss hinsichtlich des Verkaufes der Baugrundstücke an Einheimische bzw. am Ort Arbeitende oder alternativ durch die rigorose Beschränkung der Wohneinheiten und durch die Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser als auch die vertikale Gliederung der Baugebiete gemäß Baunutzungsverordnung durchsetzen kann.

1.3.2 Geltungsbereich 2

Mit der Überplanung des Geltungsbereiches 2 des Bebauungsplanes Nr. 15c werden folgende Ziele und Zwecke beabsichtigt:

- a) Rückbau der gesamten gestalterisch und auch landschaftlich unbefriedigenden Feriensplittersiedlung „Kiebitzhäuser“,
- b) Rückbau und Aufgabe von Unterkünften für Touristen, die von minderer Qualität sind,
- c) Festsetzung der betreffenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche für die im Geltungsbereich 1 vorbereiteten Eingriffe)
- d) Ausbildung als Extensiv Grünland

Aufgrund des langen Planungszeitraums der Bebauungsplanaufstellung konnten einige der Planungsziele umgesetzt werden. So ist der Rückbau der Ferienhaussiedlung der „Kiebitzhäuser“ zwischenzeitlich in der Örtlichkeit umgesetzt worden. Die Planzeichnung enthält entsprechende Kennzeichnungen.

Die für den Geltungsbereich 2 genannten Ziele und Zwecke betreffen im positiven Sinne das Geotop „Strandwallebene Kellenhusen-Grömitz mit ehemaliger Klosterniederung“ mit der Realisierung der natürlich geologisch-geomorphologischen Einheit dieses Landschaftsteiles: „von der Ostsee aufgeschütteter Vollform (Strandwall) und dahinter gelegenen Hohlform (verlandeter Strandsee der Klosterniederung)“.

Die in den Bebauungsplänen Nr. 15b und 15c neu geschaffenen Baumöglichkeiten bieten Ersatz für die wegfallenden touristisch genutzten Wohneinheiten der „Kiebitzsiedlung“.

2. Städtebauliches Konzept

Ziel der Konzeption war vor allem eine städtebaulich wünschenswerte Verbindung zwischen ZOB/Parkplatz und historischem Ortsmittelpunkt als auch zu den angrenzenden Baugebieten Bebauungspläne Nr. 15a und b zu schaffen und aufzuwerten. Der Bebauungsplan Nr. 15c ist als Abrundung der bestehenden Ortslage bis zur Kirschenallee und zur Bestandssicherung, soweit er den Qualitätsanforderungen entspricht, zu verstehen.

Das städtebauliche Konzept sieht die Sicherung des Zentralen Omnibus-Bahnhofes mit 3 Bushaltetaschen und einem Taxistand vor. Eine Erweiterung des ZOB durch die Anlage weiterer Bushaltetaschen ist nicht beabsichtigt und aufgrund der vorhandenen Kapazität nicht erforderlich.

Östlich des ZOB's befindet sich eine mit Bäumen bestandene pflegeintensive, große Rasenfläche mit Wartehäuschen. Der Bebauungsplan Nr. 15c sieht die Sicherung dieses Wartehäuschens innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und die Ergänzung weiterer ZOB-zugehöriger Nutzungen wie WC- und sonstige Sanitäranlagen sowie die Möglichkeit der Unterbringung eines Kiosks in insgesamt eingeschossiger Bauweise vor. Da der vom ZOB Richtung Strand führende Fußweg direkt an der Grünfläche vorbeiführt, werden die den ZOB ergänzenden Nutzungen hier für städtebaulich sinnvoll erachtet. Die öffentliche Grünfläche erfährt eine Verkleinerung, um für die Hotelanlage Lindenstraße 4-6 und ihre privaten Stellplätze eine Zufahrt vom ZOB aus zu schaffen. Damit soll erreicht werden, dass die Fußgänger Richtung Strand im Bereich der Lindenstraße nicht mehr durch Pkws, die die Hotelstellplätze von der Lindenstraße aus anfahren, gefährdet oder gestört werden.

Der Knick, der das Wohngebiet „ehemalige Holzkoppel“ nach Süden zum ZOB abschirmt, wurde nicht gemäß Bebauungsplan Nr. 15a innerhalb des Baugebietes auf den Privatgrundstücken realisiert, sondern im Rahmen der Erstellung der Fußwegverbindung Richtung Strand bzw. des ZOB's Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche. Aus diesem Grund wird die tatsächlich vorgefundene Situation im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15c planerisch übernommen.

Der öffentliche Parkplatz entspricht einer Rasenfläche und ist bereits auf der im Bebauungsplan Nr. 15c festgesetzten Fläche vorhanden. Eine Erweiterung auf 160 Stellplätze ist aufgrund des Fortfalles der Nutzungskonzeption „Neues Zentrum um den Markt“ in Verbindung mit der 3. vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr vorgesehen und auch nicht erforderlich. Wie in der Planzeichnung ersichtlich, lassen sich auf dem Parkplatz, an dessen Ausbauzustand (Rasenfläche) keine Veränderung vorgenommen werden soll, ca. 85 Stellplätze nachweisen. Zu den anschließenden Nutzungen sind zusätzlich zur bereits vorhandenen Hecke weitere Abpflanzungen vorzunehmen.

Die städtebauliche Konzeption sieht die weitestgehende Erhaltung aller im Geltungsbereich 1 liegenden Knicks vor. Allerdings wird zur Erschließung und Bebaubarkeit der zurzeit noch als Dauerweide genutzten Fläche ein Knickdurchbruch von 8,5 m erforderlich. Parallel zum Knick wird die Planstraße A in einem Wendehammer (20 m Durchmesser) mündend geführt. Der ortsbildprägende hochgewachsene Birnbaum ist im Rahmen der Straßendetaillausbauplanung zu erhalten und in die Straßengestaltung einzubinden. Eine Befahrung des Wendehammers durch Müllfahrzeuge ist möglich.

Die Planstraße A erschließt das Allgemeine Wohngebiet WA 2 mit ca. 10 Baumöglichkeiten. Angesichts der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten in Verbindung mit der Bauweise „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ können dort maximal 20 Wohneinheiten entstehen. Zur weiteren Erschließung der rückwärtigen Grundstücke wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des angestrebten Grundstücke B von der Verkehrsfläche des ZOB's sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger erforderlich.

Infolge der Widmung als Naherholungsparkplatz für von außerhalb kommenden Strandbesucher ohne Parkdauerbegrenzung wird der öffentliche Parkplatz vordringlich in den Sommermonaten (Juni bis August) verstärkt frequentiert. Während der Wintermonate wird der Parkplatz nur sehr sporadisch von einigen wenigen Fahrzeugen aufgesucht. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung kann verneint werden. Eine Beeinträchtigung des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 durch den Zentralen Omnibus-Bahnhof ist durch die für einen Busbahnhof geringe Frequentierung (während der Wintermonate sogar noch geringer ausfallend) auch nicht zu verzeichnen. Zu der Schallproblematik wurden Prognosen aufgestellt, die nachfolgend unter den Absatz 9. Immissionen abgearbeitet werden.

Der vorhandene Gebäudebestand entlang der Straßen Lindenstraße, Birkenweg und „Am Wintershof“ wird als Allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzt, wobei aufgrund der Häufigkeit der vorzufindenden gewerblich betriebenen Pensionen bzw. Hotels Betriebe des Beherbergungsgewerbes diese allgemein zulässig sind. Neben der Bestandssicherung werden zur Durchführung von qualitätsverbessernden Maßnahmen im Hinblick auf die Unterbringungsmöglichkeiten Erweiterungen oder Ersatzbauten möglich. Zum anderen werden bestimmte ortsbildprägende Gebäude (Bäderarchitektur) gemäß § 172 BauGB zur Erhaltung festgesetzt.

Die Bebauung südlich der Straße „Am Wintershof“ und westlich der Hamburger Straße/Wintershörn wird aufgrund der bestehenden Struktur als Allgemeine Wohngebiete WA 3 und 4 festgesetzt. Auch hier steht die Bestandssicherung im Vordergrund, wobei im WA 3 infolge der bereits partiell erfolgten Bebauung in 2. Reihe beschränkt weitere Baumöglichkeiten zugelassen werden.

Für den Bereich des ehemaligen Bauunternehmens östlich der Kirschenallee und südlich der Straße „Wintershof“ sieht die städtebauliche Konzeption Mischgebiet vor. Erschlossen wird das Mischgebiet über die Planstraße B in Verbindung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Innerhalb des Mischgebietes sollen Flächen für bauliche Anlagen, wie zum Beispiel für die Lagerung und Reparatur von Strandkörben oder Booten sowie zusätzliche Versorgungseinrichtungen für den benachbarten Campingplatz oder sonstige Betriebsanlagen, die im Dienste des Fremdenverkehrs stehen, geschaffen werden. Neben den planungsrechtlichen Vorgaben für den Charakter von Mischgebieten, der ein ausgewogenes Verhältnis der dortigen Nutzungen vorgibt, unterbindet die Gemeinde Kellenhusen ein Wandel von einem Mischgebiet zu einem Baugebiet mit Wohngebäuden durch verschiedene textliche Festsetzungen. Über die Planstraße B sowie über das dort abzweigende 5 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden zusätzlich noch zwei neue Baumöglichkeiten (zum WA 3 zugehörig) geschaffen.

Innerhalb des Plangebietes des Geltungsbereiches 1 befinden sich verschiedene Ver- und Entsorgungsanlagen mit zugehörigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die bauleitplanerisch gesichert werden.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Für die Flächen zwischen ZOB und Bestand erfolgt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Insbesondere im WA 2 könnte der Standort beim ZOB/ Parkplatz für die Ansiedlung einer Tankstelle interessant sein, so dass dort Handlungsbedarf für den Ausschluss gegeben ist.

Da die Baunutzungsverordnung die Möglichkeit von Gartenbaubetrieben innerhalb von WA-Gebieten vorsieht und das Einsetzen der Planungsautomatik verhindert werden soll, werden Gartenbaubetriebe ausdrücklich ausgeschlossen. Grundsätzlich schließen sich derartige Nutzungen hier alleine aufgrund ihrer Flächenansprüche, der Immissionsproblematik sowie aus ökonomischen Gründen aus.

Zusätzlich werden infolge der Häufigkeit der vorkommenden gewerblich betriebenen Beherbergungseinrichtungen im WA 1 diese für allgemein zulässig erklärt. Im neu zu errichtenden WA 2 wird die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. Die Festsetzung zielt darauf ab, insbesondere die Zahl der als Ferienwohnungen genutzten Zweiwohnungen stark einzuschränken bzw. den Bau von Ferienapartmenthäusern zu verhindern.

In dem als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Bereich östlich der Kirschenallee dürfen Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht errichtet werden. Aufgrund der Randlage wären derartige Nutzungen ohne den festgesetzten Ausschluss durchaus im Bereich des Möglichen. Innerhalb des Mischgebietes erfolgt eine Staffelung bezüglich der Festsetzungen von Wohnungen. Getrennt wird die Mischgebietsfläche in eine MI I 1a – Fläche nördlich der Planstraße B und in eine MI I 1b – Fläche, die das Gebiet zwischen der Straße „Am Wintershof“ und Kirschallee umfasst.

Innerhalb des an der Peripherie befindlichen MI I 1a – Gebietes sind Wohnungen in Verbindung mit den sonstigen gemäß Bebauungsplan Nr. 15c zulässigen Nutzungen des im § 6 der BauNVO formulierten Kataloges ab dem 1. Obergeschoss zugelassen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit dieser Festsetzung aufgrund der räumlichen Nähe für den zu errichtenden Campingplatz einen Bereich zu schaffen, der Versorgungseinrichtungen wie zum Beispiel Läden mit Gütern des täglichen Bedarfes (kleiner Supermarkt), Bäckerei u.s.w. ohne dabei eine Konkurrenz zum Versorgungsbereich Waldstraße/ Straße „Am Ring“ oder der Promenade zu schaffen. Gleichzeitig kann dieser Bereich auch den südwestlichen Ortsteil mit versorgen, da eine weitere Entwicklung zwischen Kirschenallee und Deich im Bebauungsplan Nr. 16/17 ansteht. Diese bislang unbebauten Flächen sind dem Campingplatz und dem zukünftig zu überplanenden Bereich Bebauungsplan Nr. 16/17 am nächsten gelegen.

Innerhalb des MI I 1b- Gebietes sind Wohnungen auch im Erdgeschoss zulässig. Da innerhalb der bestehenden Gebäude „Am Winterhof“ 3 ein Dienstleistungsbüro untergebracht ist und gesichert werden soll, wird hier die Gefahr, dass eine reine Wohnnutzung entsteht nicht so hoch eingeschätzt. Somit wird ein Übergang zwischen der Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes und der Mischgebietsnutzung geschaffen. Die unterschiedliche Nutzung wird durch eine Nutzungsgrenze in MI 1a und MI 1b getrennt. Der Gebietscharakter des MI 1 unterliegt insgesamt jedoch dem Nutzungskatalog des § 6 BauNVO.

Zusätzlich wird die Zahl der Wohneinheiten mit maximal 1 Wohnung je 150 m² angefangener Grundstücksfläche im Mischgebiet beschränkt, um zu verhindern, dass der Gebietscharakter den eines Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebietes annimmt (vergleiche dazu BVerwG, Urteil vom 8.10.1998 - 4 C 1.97).

Weiterhin werden Aussagen zur Art und Maß der baulichen Nutzung für die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Auf maximal 100 m² können in eingeschossiger Bauweise WC- und sonstige Sanitäranlagen, für die angrenzende ZOB-Nutzung überdachte Warte- bzw. Unterstellmöglichkeiten sowie ein Kiosk in Pavillonbauart mit den zugehörigen Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen, Aufenthaltsräume für Betriebsinhaber oder -leiter sowie das Personal geschaffen werden. Wohnungen aller Art zum dauernden Aufenthalt einschließlich Ferienwohnungen sind unzulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Innerhalb der bestehenden Bebauung entlang der Straßen Lindenstraße, Birkenweg und „Am Winterhof“ (Allgemeines Wohngebiet **WA 1**) wird aufgrund der vorgefundenen hohen Dichte mit einer Grundflächenzahl von 0,35 nur knapp der Höchstwert der Ausnutzung gemäß Baunutzungsverordnung unterschritten. Die Festsetzungen in diesem Bereich entsprechen der Bestandsnutzung mit geringfügigen Entwicklungsmöglichkeiten. Darauf zielt auch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ab, die mit maximal zwei angegeben wird. Weiterhin wird offene Bauweise festgeschrieben. Die gemäß § 172 BauGB wegen ihres ortsbildprägenden Charakters zur Erhaltung festgesetzten Gebäude werden durch eine Baulinie gefasst. Die bestehende Firsttrichtung gilt verbindlich.

Für den noch unbebauten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes **WA 2** wird mit einer Grundflächenzahl von 0,25 eine sehr moderate und die Obergrenzen der BauNVO unterbietende Ausnutzungszahl festgesetzt, die dem beabsichtigten grünen Charakter des Wohngebietes Rechnung tragen soll. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss angegeben, wobei die offene Bauweise durch Einzel- und Doppelhäuser innerhalb der durch Baugrenzen gefassten überbaubaren Grund-

stücksflächen detailliert wird. Um eine straßenbegleitende Bebauung zu erzielen, wird die Firststrichung verbindlich angegeben.

Die Allgemeinen Wohngebiete **WA 3 und 4** westlich der Straße „Wintershörn“ unterscheiden sich nur in der festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse, je nach vorhandenem Bestand ein oder zwei Vollgeschosse. Ansonsten werden durch Baugrenzen gefasste überbaubare Grundstücksflächen in Verbindung mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt (Ausnahme ein zum Erhalt gemäß § 172 BauGB festgesetztes Gebäude durch Baulinien gefasst). Im Vordergrund steht auch hier die Bestandssicherung unabhängig von der bestehenden diffizilen Grundstücksstruktur und Zuwegungen. Die Bauweise ist als offene Bauweise definiert.

Innerhalb des Mischgebietes **MI 1** wird mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 auch hier eine sehr moderate Ausnutzung für Mischgebiete gewählt. In Anbetracht der beabsichtigten Mischung von Wohnen und anderen beispielsweise gewerblichen Nutzungen werden maximal zwei Vollgeschosse erlaubt. Eine weitere Reglementierung erfährt das Mischgebiet MI 1 durch die maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,6. Die Bauweise wird ebenfalls mit offen angegeben.

Im Hinblick auf eine gemäßigte, bauliche Höhenentwicklung in Verbindung mit einer gewissen gestalterischen Einheitlichkeit in der Bebauung wird die Höhenlage der Gebäude begrenzt. Um die Struktur im Bestand zu erhalten, sind die straßenseitigen Trauf- und Firsthöhen zu erhalten, bei Neu- oder Ersatzbauten an den ehemaligen Bestand oder den angrenzenden Gebäuden anzupassen. Höhenunterschiede von bis zu 0,80 m sind dabei zulässig.

Für die neu zu bebauenden Gebiete MI 1 und WA 2 beziehen sich die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als 0,5 m und nicht niedriger als 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen (Sockelhöhe). Der Bezugspunkt wird in den textlichen Festsetzungen genau definiert. Damit wird vermieden, dass Untergeschosse beinahe 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 die neue Bebauung die First- und Traufhöhe beschränkt, so dass sehr hohe Dächer mit entsprechend störenden Giebeln bei ungewöhnlich tiefen Gebäuden vermieden werden.

In allen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und im Mischgebiet MI 1 ein Vortreten oder Zurücktreten hinter oder vor die Baulinie sowie ein Vortreten vor die Baugrenze um maximal 1,0 m für folgende Gebäudeteile 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 der städtebaulichen Gestalt des Gesamtgebietes erachtet es die Gemeinde Kellenhusen als erforderlich, einige grundsätzliche Vorgaben in Bezug auf die Gestaltung des Straßenraumes, der Fassaden, der Dachgestaltung, der Vorgärten sowie bezüglich der Stellplätze vorzugeben.

Aufgrund der Gemeinsamkeiten bezüglich Art und Maß der Einfriedigungen und der Unterbringung von Energievorräten sowie Müllbehältern erhält das Gesamtgebiet 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches 1 sind Fassaden nur als rotes oder rotbuntes Sichtmauerwerk, als glatte Putzfassade in den Farben weiß, hellgrau oder beige oder in Kombination Sichtmauerwerk-Putzfassade in o.g. Farben (max. 20 % der Fassade als glatte Putzfassade) zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 können die Fassaden zusätzlich auch aus Holz allerdings nur in vertikaler Bretterschalung in den Farben weiß, hellgrau oder beige errichtet werden. Die letztgenannte Festsetzung zielt darauf ab, sogenannte Blockhäuser auszuschließen, da diese untypisch für die norddeutsche Landschaft sind.

Als Dacheindeckung sind rote oder rotbraune Pfanneneindeckungen zulässig. Bei roten oder rotbraunen Fassaden sind auch braune, schwarze oder anthrazitfarbene Pfanneneindeckungen zulässig. Die Gemeinde Kellenhusen legt aus gestalterischen Gesichtspunkten Wert auf eine symmetrische Ausbildung der Dächer. Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig. Die für das jeweilige Gebiet festgesetzte Dachform bzw. -formen einschließlich Neigung ist Gegenstand der Planzeichnung zum Bebauungsplan

Zur Vermeidung von langen, durchgängigen und gestalterisch unbefriedigenden Gebäudefronten wird festgesetzt, dass Gebäudefronten, die eine Länge oder Breite von größer oder gleich 15 m aufweisen, in Gebäudeabschnitte gegliedert werden müssen. Die Gliederung hat in Fassaden- und Dachversprüngen zu erfolgen. Damit wird eine abwechslungsreiche, für den Betrachter interessante Fassadenlandschaft, erzielt.

Zur Erzielung eines einheitlichen Gesamtbildes auf den Privatgrundstücken ist die äußere Gestalt der Garagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen in Farbe und Material den Hauptbaukörpern anzupassen. Vorgärten dürfen nicht als Stell- oder Lagerplätze oder als Arbeitsfläche genutzt werden. Neben der Architektur und dem Straßen- und Wegebegleitgrün wirkt sich auch die entsprechende Gestaltung der Vorgartenzonen positiv auf das Ortsbild. Störungen ergeben sich hier häufig durch auffällige, z.T. gestalterisch störende Einfriedigungen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sowie im Mischgebiet MI 1 sind deshalb Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin nur durch Laubholzhecken auszuführen. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Weiterhin müssen Einfriedigungen von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen A + B einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Zulässig sind auch Feldsteinmauern bis zu einer Höhe von 0,90 m.

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, der privaten Stellplatzanlage und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind nur Schotter, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Öko-Drainpflaster zulässig. Diese Festsetzung trägt auch zum natürlichen Wasserabfluss bei.

4. Umweltbericht

4.1. Einleitung

Durch den Bebauungsplan Nr. 15c der Gemeinde Kellenhusen werden in Teilen des Plangebietes naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild nachhaltige oder erhebliche beeinträchtigen. Mit Einführung des Investitionserleichterungsgesetzes 1993 wurde die Eingriffsregelung in die Ebene der Bauleitplanung vorverlegt. Nachfolgende Ausführungen zur Grünordnung sollen die fachlichen Grundlagen zur Abarbeitung der Eingriffsregelung geben. Zunächst werden die landschaftsräumlichen und landschaftsbildbezogenen Gegebenheiten erfasst und bewertet. Demgegenüber wird der durch die Planung hervorgerufene Eingriff in Natur und Landschaft dargestellt und bewertet. Die Berücksichtigung eingriffsvermeidender oder zumindest eingriffsmindernder Maßnahmen können den naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf mindern. Innerhalb des Eingriffsgebietes können keine geeigneten Ausgleichsflächen bereitgestellt werden, so dass über einen zweigeteilten Bebauungsplan mit Geltungsbereich 1 (=Eingriffsgebiet) und Geltungsbereich 2 (= Ausgleichsfläche) der naturschutzrechtlich zu erbringende Ausgleich realisiert werden kann. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht erscheint aufgrund der innerörtlichen Lage die räumliche Entkopplung von Eingriff und Ausgleich sinnvoll.

Der Bebauungsplan Nr. 15c überplant im überwiegenden Anteil bereits bebaute oder mit Verkehrsflächen belegte Gemeindeflächen. Innerhalb der bereits bebauten Flächenanteile werden nur Baumöglichkeiten zugelassen, die auch ohne rechtskräftigen Bebauungsplan möglich wären, so dass für diese Flächen die Eingriffsregelung entfällt. Die zu bilanzierende Eingriffsfläche reduziert sich somit auf zwei insgesamt 1,2 ha große Bereiche im Norden und Süden des Geltungsbereiches A. Aufgrund der geringen Eingriffsfläche wird trotz der relativ großen Gesamtgröße auf die Erarbeitung eines eigenständigen Grünordnungsplanes verzichtet. Die im nachfolgend näher erläuterten grünordnerischen Zielvorgaben erlangen als formulierte Festsetzungen in der Satzung zum Bebauungsplan unmittelbare Rechtskraft. Nicht als Festsetzungen zu übernehmende Vorgaben haben lediglich empfehlenden Charakter.

In Schleswig-Holstein konkretisiert der Gemeinsame Runderlass des Innen- und des Ministeriums für Natur und Umwelt das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (3. Juli 1998). Nachfolgende Ausführungen, insbesondere zur Errechnung des nötigen Ausgleichsflächenbedarfes orientieren sich an diesem Runderlass.

4.2. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Der Bebauungsplan Nr. 15c umgrenzt im Geltungsbereich 1 den ca. 5,875 ha großen Gemeindeteil zwischen bebauter östlicher Ortsrandlage entlang der Lindenstraße, Hamburger Straße sowie Wintershorn und der Ortsumgehung Kirschenallee im Westen auf Höhe Wintershof. Das nördliche Plangebiet wird durch den Zentralen Omnibusbahnhof begrenzt.

4.2.1 Arten- und Lebensgemeinschaften

Entsprechend der Ortsrandlage und den überwiegend bereits bebauten Flächenanteilen ist das gesamte östliche Plangebiet neben den o.g. Verkehrsflächen von den Nutzungsformen bebauter Grundstücke mit den versiegelten Gebäudeflächen und den dazugehörigen Garten- und Hofflächen charakterisiert.

Das westliche Plangebiet entlang der Kirschenallee ist neben der asphaltierten Verkehrsfläche des ZOB mit den umgebenden Grünflächen des ZOB und dem öffentlichen Parkplatz von einzelnen Wohnhäusern, Baubetrieb incl. Lager- und Arbeitsflächen sowie auch durch ruderalisierte Freiflächen siedlungsnaher Biotop- und Nutzungsformen geprägt. Die Kirschenallee wird auf der Ostseite durchgängig von einem gehölzbestandenen Knickwall als ein nach § 15b LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop begrenzt.

Eine nähere, flächenscharfe Betrachtung erfolgt innerhalb der eingriffsrelevanten Flächenanteile, da im übrigen Plangebiet lediglich nach § 34 BauGB zu wertende Bestandsüberplanungen erfolgen und die Eingriffsabarbeitung entfällt. In den nicht eingriffsrelevanten Baufeldern befinden sich keine gesetzlich geschützten Flächenanteile. Für die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten werden hier ausschließlich Garten- und Hofland in ökologisch niedriger Wertigkeit überplant. Außer einigen Obstbäumen kommt in den nicht eingriffsrelevanten Baugebieten wenig erhaltenswerter Großbaum- oder Gehölzbestand vor. Vorhandene Knicks oder andere höherwertige Gehölzreihen werden zum Erhalt festgesetzt. Zu erhaltende Anpflanzungen sind in der Planzeichnung Teil A entsprechend gekennzeichnet. Die Anlage der Parkplatzfläche am ZOB ist ebenfalls nicht als Eingriffstatbestand zu werten, da keine weiteren Versiegelungen oder Befestigungen geplant sind. Die derzeit bereits vorhandene Rasenfläche wird nicht verändert und dient bereits jetzt als (Ausweich- bzw. Auffang-) Parkplatz. Auch die Neuregelung der Zufahrt zum Hotel „Vier Linden“ über den ZOB induziert keinen Eingriffstatbestand. Ein Knickdurchbruch ist nicht erforderlich.

Die Bebauung im gesamten Plangebiet ist sehr uneinheitlich. Die Lindenstraße im Nordosten des Plangebietes ist auf der Westseite mit einem Hotel/Restaurant („Vier Linden“) sowie Pensionen („Ferienglück“ und „Meeresgruß“) bebaut. Die Gebäude sind zum Teil mehrgeschossig. In den hinteren Grundstücksanteilen wurden vielfach Nebengebäude zu (Ferien-)Wohnungen umgebaut oder neu errichtet. Auch die zum Planungsraum gehörenden Grundstücke entlang des Birkenweges und in der Verlängerung auch an der Straße „Am Wintershof“ sind durchgängig, jedoch in sehr unterschiedlicher Weise bebaut. Gebäudegröße und -alter sowie Baustil sind sehr verschiedenartig. Kleine Einfamilienhäuser stehen unmittelbar neben größeren, mehrgeschossigen Pensionen. Das Eckgrundstück Kirschenallee/„Am Wintershof“ ist neben Wohnhaus und Baugeschäft auch durch größere Lager- und Arbeitsflächen (Baugeschäft) gekennzeichnet. Die Häuser auf der Westseite Wintershorn sind im südlichen Abschnitt einheitlicher mit Einfamilienhäusern und Ferienwohnungen bebaut. Auch die hinteren Grundstücksteile sind zum Teil bebaut. Eine von der Straße Wintershorn ausgehende, wassergebundene Privatstraße erschließt weitere kleine Ferien- bzw. Einfamilienhäuser in diesem Bereich. Einige Grundstücke sind auch von der bereits bestehenden Stichstraße (Planstraße B) aus erreichbar.

In der Anlage 1 (Bestand) sind die Biotop- und Nutzungstypen in den eingriffsrelevanten Flächenanteilen dargestellt. Für das übrige Plangebiet sind lediglich die für die Übernahme in die Planzeichnung - Teil A bedeutsamen Charakteristika beschrieben und dargestellt.

Das Plangebiet umgrenzt zwei räumlich getrennte Eingriffsflächen.

Bei der **Eingriffsfläche 1** im Norden des Bebauungsplangebietes handelt es sich um die unbebauten Grundstücksanteile zwischen ZOB und Lindenstraße. Die Freifläche in der Mitte wird als Dauerweide (Schafhaltung) noch landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um kein Feuchtgrünland. Im Grünland stehen im Süden und Osten mehrere alte Obstbäume. Hervorzuheben sind ein alter, geradschaftiger Birnbaum und ein weiterer Apfelbaum mit großer, gleichmäßig ausgebildeter Krone im Süden der Fläche. Die Weide wird auf der Süd- und auf der Westseite von einem Knick mit zum Teil gekappten, aber durchgewachsenen Eschen und Pappeln begrenzt.

Weitere Gehölzarten sind vor allem Weißdorn und Schlehen. Die Gehölzreihe markiert ebenfalls den Verlauf eines kleinen Grabens, der zur Drainage der Weide angelegt wurde. Auch diese natürlich mit Gehölzen bewachsene Grenzreihe ist als nach § 15b gesetzlich geschützter Knick einzustufen. Die Dauerweide wird auf der Südseite vom Gartenland des Flurstückes 87/8 begrenzt. Das Gartenland wird extensiv genutzt. Es stehen mehrere Schuppen auf dem Grundstück. Gehölzbewuchs wird meist aus Zier- und Nadelgehölzen gebildet. Südlich des ZOB's befindet sich eine kleinere Brachfläche mit ruderalisierter Hochstaudenflora. Zwischen den beiden Flurstücken 5/46 und 5/99 wurde vor einigen Jahren eine Gehölzreihe gepflanzt. Die südlich der ZOB-Einfahrt gelegene Rasenfläche wird als Parkplatz genutzt, frequentiert jedoch nur vor allem während der Strandsaison.

Mit Ausnahme der Knicks und der älteren Obstbäume umgrenzt die Eingriffsfläche 1 ein Plangebiet mit allgemeiner Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Durch die isolierte Lage und der Dominanz der üblichen Futtergräser ist der ökologische Wert der Dauerweide nicht besonders hervorzuheben

Die **Eingriffsfläche 2** liegt im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15c östlich der Kirschenallee. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wurde im Rahmen der Bautätigkeit zur Umgehungsstraße die Einfahrt bereits fertiggestellt. Der vorhandene Stichweg ist im vorderen Abschnitt asphaltiert und im hinteren Abschnitt wassergebunden befestigt. Entlang der Kirschenallee und auch auf der Nordseite der Stichstraße wurden Knicks angelegt. Die genaue Lage der Knickflächen kann dem Bestandsplan entnommen werden. Zwischen Stichstraße und der Straße „Am Wintershof“ befinden sich die Arbeits- und Lagerflächen des ehemaligen Baugeschäftes. Dort sind Flächen teils versiegelt, teils geschottert und durch dauernde Befahrung stark verdichtet. Die östliche Grundstücksgrenze schließt mit einer Stützmauer, die auf der Ostseite durch eine höherwüchsige Gehölzreihe begrenzt ist. Die vornehmlich aus Ziergehölzen bestehende Hecke ist Bestandteil der östlich angrenzenden gärtnerisch genutzten Grundstücke. Die innerhalb der Eingriffsfläche 2 liegenden Gartenflächen bilden die rückwärtigen Flurstücksanteile der Grundstücke entlang der Straße „Wintershorn“. Ziergehölzgruppen, Rasenflächen und angelegte Zierteiche bestimmen in Kombination mit kleinteiliger Überbauung (Gartenhäuser, Carports) die Nutzungsstruktur.

Der Bestandsbeschreibung ist zu entnehmen, dass auch das Eingriffsgebiet 2 als ein Gebiet von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege einzustufen ist.

4.2.2 Ortsbild

Das Ortsbild ist durch die unterschiedliche und vielgestaltige Bebauung geprägt. Verschiedenartige Bauweisen, Gebäudegrößen und Gebäudestellungen führen in Verbindung mit der uneinheitlichen und abschnittsweise gedrängt stehenden Bebauung zu einem unruhigen und wenig harmonisch anmutendem Ortsbild. Als besonders störend wirken sich unproportionierte und mehrgeschossige Gebäude bzw.- Gebäudeanteile aus, wo Materialeinsatz und Bauweise als wenig ortstypisch einzustufen sind. Als das Ortsbild aufwertend sind dagegen die historisch korrekter rekonstruierten Pensionen anzusehen, die auch als erhaltenswürdig festgesetzt werden. Im gesamten Plangebiet ist ortsbildprägendes Großgrün nahezu vollständig fehlend. Auch die ausschließlich zweckmäßig gestalteten Verkehrsflächen sind durch das Fehlen von Bäumen gekennzeichnet. Eine Ausnahme bildet allerdings die Umgehungsstraße. Die Kirschenallee ist durch einen durchgängig angelegten Knick sowie durch Pflanzung von Einzelbäumen ausreichend eingegrünt. Als befriedigend ist auch die Gestaltung und Begrünung des ZOB anzusehen.

4.2.3 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Mit Ausnahme der vorhandenen Knicks und älteren Obstbäume innerhalb und außerhalb der Eingriffsflächen umgrenzt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15c einen Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Das Ortsbild ist durch uneinheitliche Bebauung und durch die zum Teil wenig ansprechenden Gebäudeansichten vorbelastet und verbesserungsbedürftig. Kleinräumige Verbundzonen oder ökologisch interessante innerörtliche Grünzüge sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Bestandsbeschreibung für den Geltungsbereich 2 erfolgt unter Punkt 4.6. Ausgleichsmaßnahmen.

4.3. Eingriffsdarstellung

Vor Beschreibung und Bewertung der einzelnen naturschutzrechtlich relevanten Eingriffstatbestände ist im Plangebiet eine kritische Prüfung der Anwendung der Eingriffsregelung erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Grundsätzlich sind bei Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe zu erwarten, wenn der Plan bauliche oder sonstige eingriffsrelevante Nutzungen, wie Verkehrsflächen festsetzt. Nach Einführung des Wohnbauland- und Investitionserleichterungsgesetzes ist die Eingriffsregelung und somit auch die Ausgleichsarbeitung bereits in der Bauleitplanung abschließend und verbindlich zu regeln. Nach § 8 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen. Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder auch ohne Bebauungsplanverfahren zulässige, jedoch noch nicht realisierte Baumöglichkeiten festschreiben, bereiten keine zusätzlichen Eingriffe vor. Somit ist auch hier kein Ausgleich erforderlich (vgl. § 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 15c überplant einerseits Flächen, wo eingriffsrelevante Nutzungsänderungen zu erwarten sind und andererseits Flächen, wo lediglich Bestandssicherungen bzw. Bestandserweiterungen festgeschrieben werden, die nach § 34 BauGB zu werten sind. Für diese Gebiete entfällt die Eingriffs- und Kompensationsregelung. Dem Bestandsplan (Anlage 1) kann die Abgrenzung der beiden eingriffsrelevanten Flächenanteile entnommen werden. Diese beiden Flächen werden nachfolgend als Eingriffsfläche 1 und 2 beschrieben.

Umfangreiche Bodenbewegungen und vor allem auch Bodenversiegelungen sind innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen zu erwarten. Bodenversiegelung verändert die natürlichen Boden-Wasser-Luftaustauschprozesse irreversibel. Niederschlagswasser kann nicht mehr ungehindert versickern, in der Folge verringert sich die Grundwasserneubildungsrate und eine künstliche Ableitung wird erforderlich. Ebenfalls steht der Boden nicht mehr als Filter- und Pufferraum zur Verfügung und verliert weitgehend seine Funktion als Lebensraum für Pflanze und Tier. Großflächige Versiegelungen sind nicht vorgesehen, so dass kleinklimatische Veränderungen über Aufheizungseffekte nur kleinstandörtlich wirken werden und zu vernachlässigen sind. Bodenverändernde Eingriffe sind nicht nur im Bereich der direkt zur Überbauung vorgesehenen Flächenanteile einzuschätzen. Auch auf dem gesamten Baugrundstück kommt es über Bodenauf- und -abträgen zu Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes. Daneben werden Gehwege, Terrassen, Stellplätze, etc. zu weiteren Teil- oder auch Vollversiegelungen von Grundstücksanteilen führen und oben genannte Negativwirkungen verstärken.

Auch wenn Erhaltungsfestsetzungen bzw. -empfehlungen für die vorhandenen Obstbäume ausgesprochen werden, ist die Rodung auf einigen Standorten erforderlich. Auch verbleibende Obstbäume sind durch die Bautätigkeit potentiell gefährdet. Auch für die verbleibenden Knickstrukturen mit den daran angebundenen Saumgesellschaften werden infolge der Bebauung und der zusätzlichen Verkehrsfläche erhebliche Funktionsverluste einzuschätzen sein. Knicks können bei unmittelbar angrenzender Wohnbebauung bzw. Verkehrsfläche nur noch eingeschränkt als Lebensraumfunktionen übernehmen.

Eine vergleichende Betrachtung der entsprechenden Ausschnitte des Bebauungsplanentwurfes mit der Anlage 1 zeigt, welche Flächenstrukturen durch die einzelnen vorgesehenen Standorte der Baufenster und durch die geplanten Erschließungswege innerhalb der Eingriffsflächen 1 und 2 überplant werden. So sind mögliche Konfliktbereiche erkennbar. Folgende Eingriffe sind innerhalb der beiden Eingriffsflächen zu bilanzieren.

Innerhalb der **Eingriffsfläche 1** wird die innerörtliche Frei- und Grünfläche vollständig überplant. Vorgeesehen ist Allgemeines Wohngebiet. Innerhalb des eingriffsrelevanten WA 2-Gebietes in einer Größe von 7.300 m² können bei der vergebenen GRZ von 0,37 incl. baurechtlich zulässiger Überschreitung für Nebenanlagen maximal 2.700 m² überbaut werden. Die Flächengröße von ca. 200 m² wird mit dem Abriss der Gebäude auf dem Flurstück 87/8 demgegenüber entsiegelt. Überplant und somit einer vollständigen Nutzungsänderung unterworfen sind die Dauerweide mit dem vereinzelt Obstbaumbestand im Südosten der Fläche sowie extensiv genutztes Gartenland und die Brachfläche südlich des Parkplatzes. Für die Grundstückszufahrten südwestlich der Planstraße A sind maximal 4 Durchbrüche in einer Breite von jeweils 3,5 m durch die Gehölzreihe erforderlich. In Verbindung mit dem erforderlichen Knickdurchbruch vom ZOB in das nördlichste Grundstück des WA 2 Gebietes in gleicher Breite sind hier insgesamt 17,5 m Knickverlust einzuschätzen.

Zur Erschließung der Fläche ist die Anlage einer Sticherschließung mit Wendehammer erforderlich. In der Folge sind auch hier ein Knickdurchbruch in einer Breite von ca. 7,00 m und Flächenversiegelungen in einer Größe von 870 m² zu bewerten. Die beiden Obstbäume müssen lt. Festsetzung 7.1 in die Verkehrsfläche integriert werden. Der Biotopwert dieser Einzelgehölze wird trotz Erhalt erheblich gemindert. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechtfläche in einer Größe von ca. 80 m² ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu befestigen und als Teilversiegelung zu werten.

Für die Eingriffsfläche 1 ergeben sich in der Summe folgende Eingriffstatbestände:

- Vollversiegelung 3.580 m² abzüglich 150 m² Entsiegelung = 3.420 m²
- Teilversiegelung 80 m²
- Knickverlust 26 lfm

Für die **Eingriffsfläche 2** wird die vorhandene Stichstraße befestigt, ausgebaut und mit einem Wendehammer versehen. Der bereits asphaltierte Flächenanteil bleibt bei der Eingriffsbewertung unberücksichtigt, so dass als Neuversiegelungen noch ca. 550 m² zu bewerten sind. Aufgrund der bereits bestehenden Schotterdecke und der ausschließlichen Inanspruchnahme dieser Nutzungsstruktur wird diese Eingriffsfläche für die nachfolgende Bilanz auf 250 m² reduziert. Zusätzlich sind allerdings noch 30 lfm Knickbeseitigung zur Anlage des Wendehammers erforderlich. Hinzukommen ca. 100 m² Teilversiegelung auf der Geh-, Fahr- und Leitungsrechtfläche zur Erschließung der hinteren Grundstücke.

Für die bauliche Inanspruchnahme wird die Lagerfläche des Baugeschäftes überplant. Im Osten erfolgt eine Bebauung auf ehemaligem Gartenland. Der Flächenverlust der Lagerflächen ist infolge der Vorbelastung und der geringen ökologischen Wertigkeit wenig gravierend. Auch dem Gartenland kann durch die intensive Nutzung und durch das Vorherrschen von nicht heimischen Gehölzarten nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz zugesprochen werden. Zudem ist hier bereits kleinteilige Bebauung zu verzeichnen. Bei einer GRZ von 0,3 sowohl innerhalb des WA 3-Gebietes als auch des MI 1-Gebietes können incl. der nach Baurecht zulässigen Überschreitung bei einer eingriffsrelevanten Flächengröße von ca. 4.000 m² insgesamt und maximal 1.800 m² (4.000 m² x 0,45) überbaut werden.

Für die Eingriffsfläche 2 ergeben sich in der Summe folgende Eingriffstatbestände:

- Vollversiegelung 2.050 m²
- Teilversiegelung 100 m²
- Knickverlust 30 lfm

4.4. Eingriffsmindernde Maßnahmen

Innerhalb der eingriffsrelevanten Flächen werden Landschaftsausschnitte überplant, denen nur eine allgemeine Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege zukommt. Die vorhandenen Knickstrukturen bleiben bis auf die erforderlichen Durchbrüche zur Grundstückerschließung und zur Durchlegung der Planstraße A weitgehend erhalten, da der Verlauf der Stichstraße sich an der vorhandenen Gehölzreihe orientiert. Außer den gegebenenfalls erforderlichen Obstbaumentnahmen werden keine schützenswerten Einzel- oder Biotopstrukturen zerstört. Auch sind keine sonstigen besonderen Schutzfunktionen des Naturhaushaltes oder innerörtliche Grünzonen bzw. lokale Verbundbereiche betroffen. Erhebliche Einwirkungen auf randliche Lebensräume sind ebenfalls kaum zu erwarten. Die beiden Eingriffsgebiete sind nahezu vollständig von bereits bebauten Flächen oder Straßen umgeben, so dass durch die zusätzliche Bebauung keine weitere Siedlungsausdehnung in die freie Landschaft erfolgt.

Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wesentliche Beiträge zur Eingriffsvermeidung und -minderung. So beeinflussen wasser- und luftdurchlässige oder wassergebundene private Stellplätze sowie die ausschließlich wassergebundenen oder mittels Öko-Drainpflaster zu befestigenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtflächen die Wasserbilanz positiv. Ebenfalls ist der Naherholungsparkplatz am ZOB in der jetzigen Ausbauart zu belassen und durch zusätzliche Anpflanzungen aufzuwerten. Als Abgrenzung zum Wohngebiet wurde eine breite Anpflanzungsreihe festgesetzt, um die Einsehbarkeit auf den Platz und eingeschränkt auch eventuell vom Platz ausgehende Lärmemissionen zu mindern.

Hier sind - ebenso wie bei den Knickergänzungspflanzungen entlang der Kirschenallee, entlang der Planstraße A und entlang der Hotelzufahrt ausschließlich heimische Arten anzupflanzen (vgl. Pflanzliste Anlage 2). Die genaue Lage der Abschnitte der Knickergänzungen können der Planzeichnung - Teil A entnommen werden. Anpflanzungsfestsetzungen mit Großbäumen entlang der Lindenstraße tragen zur weiteren Gebietseingrünung bei.

Örtliche Bauvorschriften und auch die Kennzeichnung erhaltenswerter Gebäude stellen sicher, dass sich Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder auch Neuerrichtungen von Gebäuden dem Ortsbild angepasst erfolgen. Die beiden Eingriffsflächen, wo die Errichtung neuer Gebäude zulässig ist, sind durch die teilweise bestehenden Knicks ausreichend eingegrünt. Zudem sind diese Wohn- bzw. Mischgebiete mit einer Gesamtgröße von 0,5 bzw. 0,7 ha als kleinflächig anzusehen.

In Ergänzung zu den obengenannten Vorgaben, die durch Übernahme als Festsetzung unmittelbare Rechtskraft erlangen, werden nachfolgend einige empfehlende Hinweise zur Freiflächengestaltung der Baugrundstücke und zu einem umweltorientierten Bauen gegeben.

Festsetzungen zur Rückhaltung von gefassten Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken werden nicht getroffen, da im Plangebiet die Erforderlichkeit der Versickerung, die Bestimmtheit hinsichtlich der Versickerungseignung und die in Frage kommenden technischen Einrichtungen nicht hinreichend genug dargelegt werden können. Grundsätzlich ist es dennoch zu begrüßen, wenn das auf den Dach- und Terrassenflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser nach erfolgter Prüfung der Versickerungseignung auf den Grundstücken versickern kann oder einer weiteren Verwendung als Brauchwasser zugeführt wird. Grundsätzlich ist für alle zu befestigenden Flächen auf dem Baugrundstück der Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Beläge zu befürworten. Dachbegrünungen können insbesondere für Carports und sonstige Nebengebäude wirkungsvoll einen Beitrag zur Regenrückhaltung leisten und die oben beschriebenen Eingriffsfolgen der Flächenversiegelung erheblich mindern. Derartige Begrünungen können zudem Lebensräume für besondere Pflanzengemeinschaften darstellen und eine visuelle Aufwertung der Gebäude herbeiführen. Auch hier wird keine Festsetzung ausgesprochen, da kein besonderes städtebauliches Erfordernis besteht und insbesondere die intensiveren Formen der Dachbegrünung hohe Anforderungen an die Statik der Gebäude stellen.

Engere Vorgaben für die Gestaltung der Außenanlagen der Privatgrundstücke werden ebenfalls nicht ausgesprochen, um den Bauherrn genügend Gestaltungsspielraum zu lassen. Grundsätzlich sollten Anpflanzungen sich am heimischen Bestand orientieren. Insbesondere sind Koniferen (mit Ausnahme von Eibe) sparsam zu pflanzen. Pro Grundstück sollte jedoch mindestens ein heimischer Großbaum oder ein Obstbaum gepflanzt werden. Auch Grundstückseinfriedigungen sind nach Möglichkeit aus heimischen Gehölzarten, wie Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Weißdorn, u.ä. Arten herzustellen. Die bestehenden Knicks sind in die neuen Anpflanzungsflächen zu integrieren und möglichst extensiv zu pflegen.

4.5. Eingriffsbewertung

Grundlage der nachfolgenden Eingriffsbewertung und der darauf aufbauenden Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist der maximal mögliche versiegelte Flächenanteil sowie der Verlust der gesetzlich geschützten Knicks. Der Bebauungsplan Nr. 15c ermöglicht innerhalb der beiden Eingriffsflächen insgesamt 5.500 m² versiegelte Fläche infolge Überbauung und Verkehrsfläche. Teilversiegelungen sind auf 180 m² zu bilanzieren.

Tab. 3: Herleitung des Kompensationserfordernisses aufgrund eingriffsrelevanter Versiegelung

Eingriff	Größe in m ²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Vollversiegelung	5.500	0,5	2.500
Teilversiegelung	180	0,3	55 (gerundet)
Summe			2.555

Zusätzlich sind die Knickverluste zu bilanzieren. Insgesamt ist mit einem Abgang von 56 lfm Knick zu rechnen. Gemäß Knickerlass sind Knickverluste im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Knickneuanlagen erfüllen allerdings in der besiedelten Ortslage nur bedingt Ausgleichsfunktionen, so dass man von Ersatzpflanzungen am Eingriffsort absieht. Auch im Geltungsbereich 2, der Ausgleichsfläche, sind weitere Knickanpflanzungen aufgrund des partiell bereits vorhandenen Gehölzaufwuchses und gemäß dem formulierten Entwicklungsziel für diese Fläche, nämlich die natürliche Grünlandnutzung (siehe Pkt. 4.6) nicht sinnvoll. Geht man von einer durchschnittlichen Knickbreite von 5 m aus, ergibt sich eine Verlustfläche von 295 m² Knickfläche.

Bei dem o.g. Ausgleichsverhältnis müssten auf 590 m² Ersatzknicks angelegt werden. Da Anpflanzungen wesentlich kostenintensiver als das bloße Liegenlassen einer Fläche zu bewerten ist, wird eine dreifach größere extensive Grünlandnutzung als adäquater Ausgleich angesehen. Somit sind für den berechneten Knickverlust auf 52,5 lfm **1.770 m²** Fläche der Extensivierung überlassen.

In der Summe ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 4.325 m².

Weiterer Ausgleichsbedarf durch Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter ergibt sich nicht, da die geltenden Anforderungen zu den technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation beachtet werden. Auch aus einer möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

4.6. Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 15c der Gemeinde Kellenhusen ist ein zweigeteilter Bebauungsplan mit Eingriffsort (Geltungsbereich 1) und Ausgleichsort (Geltungsbereich 2).

Die räumliche Entkopplung zwischen Eingriff und Ausgleich ist nach § 1 a (3) BauGB möglich und im vorliegenden Fall auch sinnvoll. Einerseits befindet sich der Eingriffsort innerhalb der Ortslage, so dass mögliche Grün- und Ausgleichsflächen nur bedingt Ausgleichsfunktionen erfüllen könnten, da keinerlei Anbindungen an bestehende Grünzüge vorhanden sind. Auch ist der Übergang zur freien Landschaft durch die Kirschenallee eindeutig markiert, so dass auch Randbegrünungen entfallen. Andererseits sind die vorgesehenen Baufelder in angemessener Weise mit Bebauung zu füllen, um die erforderlichen Erschließungen möglichst energiewirtschaftlich ausnutzen zu können.

Der naturschutzrechtlich zu erbringende Ausgleich wird somit innerhalb des mit Geltungsbereich 2 umgrenzten Teilstückes des Flurstückes 37/3 im Südwesten des Gemeindegebietes erbracht.

Bei dem 1,2 ha großen Plangebiet des Geltungsbereiches 2 handelt es sich um das Gebiet der ehemaligen Ferienhaussiedlung „Kiebitzhäuser“ unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Grömitz. Das gemeindeeigene Gelände war zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung mit 13 festen Ferienbungalows bebaut. Zwischenzeitlich ist mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die vollständige Beseitigung der Ferienhäuser begonnen worden.

Die Gebäude der Kiebitzhäuser waren in recht einheitlicher Bauweise mit Flachdach gebaut. Alle hatten Fundamente und sind in fester Bauweise errichtet worden. Die überbaute Grundfläche variierte von ca. 50 bis 80 m². Alle Häuser hatten großzügig angelegte Terrassen, zum Teil überdacht oder mit Pergolen und Windschutz versehen. Weitere Verbauungen waren durch kleine Nebenanlagen, Schuppen, Bauwagen, Klärgruben, etc. zu verzeichnen. Insgesamt war eine Fläche von ca. 1.300 m² voll- und ca. 400 m² teilversiegelt. Entlang der westlichen Grenze waren zahlreiche kleinteilige Überbauungen zu verzeichnen. Eine geordnete Erschließung der ehemaligen Ferienhäuser war nicht erkennbar. Die Kraftfahrzeuge fuhren zum Teil bis an die Häuser heran. Befestigte Fahrwege gab es jedoch nicht. Der überwiegende Flächenanteil entsprach einer rasenähnlichen Wiesenfläche, so durch regelmäßige Maat gepflegt wurde. Das gesamte Gelände im Bereich der Überbauungen wurde gärtnerisch genutzt. So wurden auch zahlreiche Ziergehölze gepflanzt.

Daneben konnten sich aber auch zahlreiche Birken und im Randbereich geschlossene windschutzähnliche Anpflanzungsreihen vornehmlich aus Pappeln und Weiden ansiedeln. Am Rand und hier vor allem im nördlichen Abschnitt breitete sich in ungenutzten Flächenanteilen von den randbegleitenden Gräben Schilf aus, der den hohen Nässe- und auch Trophiegrad im Gelände anzeigt. Insgesamt war zu Beginn des Planverfahrens der mittige bzw. vordere Bereich auf einer Fläche von ca. 60 x 100 m (=6.000 m²) durch die o.g. Überbauungen mit den daran angebundenen Nutzungsstrukturen überprägt.

Die Ausgangssituation ist in der Örtlichkeit nicht mehr wahrzunehmen.

Neben der vorhandenen Versiegelung sind bzw. waren durch die bisherige Nutzung des Bereiches der Kiebitzhäuser weitere Beeinträchtigungsfaktoren auf Natur und Landschaft zu verzeichnen. Die ehemalige Siedlungsfläche liegt völlig isoliert und ohne Anbindung an weitere bebaute Flächen inmitten eines sensiblen und potentiell wertvollen, tiefliegenden Grünlandgebietes unmittelbar an der Ostsee. Das Gelände befindet sich als überflutungsgefährdete Fläche im ehemaligen Abflussbereich des Klostersees. Nach den Deichbaumaßnahmen ist es von der Küstendynamik von der Ostsee abgetrennt. Neben der Zersiedelung der Landschaft ist auch das Landschaftsbild durch die weit sichtbaren und nur wenig ansprechend gestalteten barackenähnlichen Gebäude beeinträchtigt. Zudem kommen die Negativfolgen des Zielverkehrs. Die einzige Zuwegung des Deichverteidigungsweges ist in einem schlechten Ausbauzustand und für Pkws kaum befahrbar. Das Störpotential durch die Gäste der Ferienhaussiedlung auf angrenzende Lebensräume ist als ein weiterer Beeinträchtigungsfaktor anzusehen.

Aus o.g. Gründen hat sich die Gemeinde Kellenhusen zur Aufgabe der bisherigen Nutzung und zum kompletten Rückbau der Gebäude entschlossen. Die dazu erforderlichen Maßnahmen sind als Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen zugeordnet werden, die sich durch die Eingriffe im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes ergeben. So sind alle in der Festsetzung 5.1 aufgeführten Verbauungen vollständig rückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Anpflanzungen sind nicht erforderlich. Die gesamte Fläche soll nach dem erfolgten Rückbau der extensiven Grünlandnutzung auch zu Beweidungszwecken überlassen werden. Vermutlich werden Schilf und andere nasseliebende Hochstauden das Gelände in kurzer Zeit „zurückerobern“. Gehölzbestandene Flächen sind für den betroffenen Landschaftsausschnitt mit den tiefliegenden Grünland- und Ackerflächen nicht unbedingt charakteristisch.

Dennoch sollten die bestehenden Anpflanzungen erhalten bleiben, um die Diversität und den Nischenreichtum dieser Landschaft zu erhöhen. Die einzelnen Maßnahmen sind in der Festsetzung 5.(1) näher definiert. Ergänzend zu der Bauleitplanung waren die bestehenden Pachtverhältnisse mit den Nutzern der Ferienhäuser aufgelöst, so dass die Verfügbarkeit der Fläche mindestens zeitgleich mit Beginn der Erschließungsarbeiten innerhalb der beiden Eingriffsflächen 1 und 2 im Geltungsbereich 1 gewährleistet ist.

4.7. Bilanz, Zuordnung und Kosten

Der Eingriff wurde nach den Bewertungskriterien des Gemeinsamen Runderlasses des Innen- und des Ministeriums für Natur und Umwelt über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (3. Juli 1998) bewertet. Es ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 4.325 m². Dem steht innerhalb des insgesamt ca. 1,2 ha großen Geltungsbereiches 2 eine Kompensationsfläche von ca. 6.000 m² gegenüber. Auf dieser Fläche sind die zum Rückbau vorgesehenen Gebäude und die Aufgabe der gärtnerischen Nutzungen zu bilanzieren. Die durch den Rückbau resultierende Aufwertung des Landschaftsbildes und die Aufhebung der sonstigen Negativfaktoren, die sich durch die Bebauung und Nutzung als Ferienhaussiedlung ergeben, sind rechnerisch kaum quantifizierbar. Der Eingriff ist rein rechnerisch ausgeglichen.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind schwer abzuschätzen. Zum einen sind für die Auflösung der längerfristig bestehenden Pachtverträge Ablösesummen zu zahlen, zum anderen sind die Kosten für den Rückbau vorzuhalten. Beide Summen können nicht kalkuliert werden, da für die Auflösung der Pachtverträge Verhandlungen erforderlich sind und auch für den Rückbau und die Entsorgung der Verbauungen je nachdem, ob der gemeindeeigene Bauhof oder Fremdunternehmer die Arbeiten durchführen, zu diesem Zeitpunkt keine Kosten angesetzt werden können.

Grundsätzlich sieht die Eingriffsregelung den einzelnen Eingriffsverursacher zur Übernahme und Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor. Bei mehreren Eingriffsverursachern ist es vorteilhaft und praktikabel, wenn die Gemeinde die Kompensation durchführt, zunächst die Kosten übernimmt und sich die entstandenen Kosten von den Eingriffsverursachern zurückerstatten lässt. Im Bebauungsplan Nr. 15c können nur die Bauherrn innerhalb der beiden Eingriffsgebiete 1 und 2 zur Kostenübernahme verpflichtet werden. Die Zuordnung erfolgt nach der Eingriffsschwere, die sich im vorliegenden Fall nach der überbauten Grundfläche je Grundstück ableiten lässt. Diese wiederum ergibt sich durch Grundstücksgröße und GRZ. Da Kostenansätze und teilweise auch Grundstücksparzellierungen fehlen, werden nachfolgend Prozentsätze für die jeweiligen Grundstücksgrößen ermittelt, die als ungefähres Kostenverteilungskriterium herangezogen werden können. Dabei ist eine eingriffsrelevante Gesamtgröße von 11.300 m² als 100 % anzusetzen

Eingriffsgebiet 1, Gesamtgröße des eingriffsrelevanten WA 2 - Gebietes: ca. 7.300m² incl. Erschließung

Flurstück 83/6	ca. 40 % der Kosten
Flurstück 87/8	ca. 10 % der Kosten
Flurstück 5/46	ca. 10 % der Kosten

Eingriffsgebiet 2, Gesamtgröße des eingriffsrelevanten MI 1- und WA 3-Gebietes: ca. 4.000 m²

Flurstück 14/75	ca. 10 % der Kosten
Flurstück 14/77	ca. 23 % der Kosten
Flurstück 14/71	ca. 7 % der Kosten

5. Verkehrserschließung

Detaillierte Ausführung zur Verkehrserschließung ist eingangs im Kapitel 2. Städtebauliches Konzept ausgeführt. Im Hinblick auf den eher bestandssichernden Charakter des Bebauungsplanes auch die Erschließung betreffend wird auf Straßen- und Wegequerschnitte verzichtet.

5.1. Äußere Erschließung (Kirschenallee)

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches 1 als auch des Geltungsbereiches 2 erfolgt über die Kirschenallee, die Ende der 1980er als Westtangente und somit als Ortskernentlastungsstraße gebaut wurde. Die Kirschenallee ist in den katasterlich erfassten Grenzen als Verkehrsfläche festgesetzt, wobei der einseitige Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und die bepflanzten, mit Kirschbäumen oder Knicks bestandenen Randstreifen als Verkehrsgrün festgesetzt wurden. Die Kirschenallee befindet sich in gemeindlicher Trägerschaft.

5.2. Örtliche Hauptverkehrszüge („Am Wintershof“, Birkenweg, Hamburger Straße)

Die Straßenzüge „Am Wintershof“, Birkenweg und die Hamburger Straße sind als örtliche Hauptverkehrszüge mit Erschließungsfunktion einzustufen. Die vorhandenen Abmessungen bzw. Querschnitte werden in den Bebauungsplan Nr. 15c übernommen. Zumeist handelt es sich um Straßen mit einer Fahrbahn, die einen Begegnungsfall Pkw/Pkw gerade noch zulässt. Die Lindenstraße weist beidseitig schmale, zum Teil nur partiell gepflasterte Gehwege auf. Gleiche Aussagen gelten für den Birkenweg und die Straße „Am Wintershof“. Die Hamburger Straße zeigt nur einen einseitigen Gehweg.

Die Ausführung der Straßen erfolgte im Trennprinzip. Infolge der geringen Straßenquerschnitte bei entsprechenden Fahrbahnbreiten ergibt sich eine Verkehrsberuhigung. Veränderungen am Straßenquerschnitt sind nicht geplant. Aufwertung können diese Straßenzüge nur durch eine neue Gestaltung beispielsweise in Form von Pflasterungen oder Begrünung erfahren. Dies sollte jedoch durch eine Detailplanung geschehen, da der Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 die Gegebenheiten nicht richtig erfassen kann.

5.3. Verkehrsberuhigte Straßenzüge

- („Wintershörn“, Planstraßen A und B und Deichverteidigungsweg)

Die Straße „Wintershörn“ ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigte Zone“ festgesetzt. Ein befahrbarer Durchbruch bzw. eine Verlängerung bis zur Kirschenallee ist aufgrund des stellenweise kleiner als 4 m breiten Gesamtquerschnitts nicht vorgesehen. Die Straße ist ohne Gehwege ausgebildet, so dass die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer die Straße gemeinsam nutzen. Der vorliegende Bebauungsplan sieht auf gesamter im Geltungsbereich 1 befindlicher Länge eine Breite von 5 m vor. Privatgrundstücke werden jedoch von der partiell vorzunehmenden Querschnittsverbreiterung nur im Einmündungsbereich zur Hamburger Straße und im noch unbebauten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 betroffen. Die Errichtung eines Wendehammers ist nicht erforderlich, da die Straße Wintershörn im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 6 als Ringerschließung und damit als Umfahrt geführt werden soll. Im Übrigen soll die Straße „Wintershörn“ im Übergang zum Bebauungsplan Nr. 17 als Fußweg angebunden werden.

Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigte Wohn- und Spielstraße festgesetzten Planstraßen A und B werden in einer Breite von 6,75 m ausgebaut. Gemäß Planskizze ist eine gemischte Verkehrsfläche von 4,75 m und ein Parkstreifen von 2,00 m für den Straßenausbau vorgesehen. Aufgrund des straßenbildprägenden Knicks mit großen Überhängen und der geringen Gesamtlänge sind innerhalb der Planstraße A keine weiteren Baumpflanzungen erforderlich. Der zum Erhalt festgesetzte Birnbaum ist bei der detaillierten Straßenplanung und -ausgestaltung zu berücksichtigen. Gleiches gilt für den am Straßenrand befindlichen Apfelbaum, der ebenfalls zur Erhaltung festgesetzt worden ist.

Der Deichverteidigungsweg im Geltungsbereich 2 wird auch als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigte Zone festgesetzt. Bauliche Maßnahmen sind hier von Seiten der Gemeinde nicht erforderlich, da sich der Weg im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein befindet und im Zusammenhang mit dem Landesschutzdeich zu sehen ist. Instandsetzungsmaßnahmen liegen somit in der Kompetenz des Amtes für ländliche Räume. Der Weg wird nach dem Rückbau der Feriensiedlung nur vom Amt für ländliche Räume sowie von Fußgängern und Radfahrern sowie von landwirtschaftlichen Anliegern genutzt.

5.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich 1 befinden sich einige Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie eine Fläche zwischen der Erschließungsstraße „Planstraße A“ und den Fußweg der in Verlängerung der Lindenstraße, die ausschließlich mit einem Leitungsrechte belegt ist.

5.5. Fuß- und Radwege

Innerhalb des Geltungsbereiches 1 sind bestehende Fuß- und Radwege selbständig als die „Kirschenallee straßenbegleitende“ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Verbindung ZOB Richtung Strand ist ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert.

5.6. Zentraler Omnibus-Bahnhof und Ruhender Verkehr (öffentlich und privat)

Detaillierte Aussagen über den bestehenden Zentralen Omnibus-Bahnhof und den öffentlichen Parkplatz sind dem Kapitel 2 Städtebauliches Konzept zu entnehmen.

Der ansonsten durch die neuen Baumöglichkeiten entstehende öffentliche Stellplatzbedarf ist soweit wie möglich im öffentlichen Straßenraum der Planstraße A und B unterzubringen. Aufgrund der geringen Straßenlänge ist dies jedoch nur bedingt möglich. In Anbetracht der Nähe des öffentlichen Parkplatzes muss bei Engpässen auf diesen ausgewichen werden.

Der private Stellplatzbedarf ist unter Berücksichtigung der formulierten textlichen Festsetzungen gänzlich auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Die im Bebauungsplan Nr. 15c Geltungsbereich 1 gekennzeichnete Fläche für Stellplätze wird zugunsten der Flurstücke 83/2, 274/83, 296/83 der Flur 4, Gemarkung Kellenhusen (Pension/Hotel Vier Linden) festgesetzt. Die Zufahrt darf eine Breite von 5 m nicht überschreiten. Die für die Eckausrundungen der Zufahrt zu beachtende Regelwerke sind zu berücksichtigen.

5.7. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Ein- und Ausfahrten

Die Gemeinde Kellenhusen hält auch Festsetzungen im Hinblick auf die Anordnung von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Regelungen zu Grundstücksein- und ausfahrten für erforderlich. Neben den bereits geschilderten, für notwendig erachteten baugestalterischen Festsetzungen tragen auch derartige Maßnahmen zur Verwirklichung eines einheitlichen Gesamtbildes bei. In diesem Zusammenhang gilt folgendes Prinzip: Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur hinter der vorderen, straßenparallelen Baulinie oder Baugrenze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ebenerdig zulässig. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Bereich von auf Privatgrundstücken liegenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten keine Garagen, Carports oder sonstige Nebenanlagen (die als bauliche Anlagen gelten) errichtet werden dürfen.

Grundsätzlich wird über den Bebauungsplan Nr. 15c auch die Zahl und die Breite der Grundstückszufahrten geregelt. Damit soll verhindert werden, dass pro Grundstück mehrere überdimensionierte Grundstückszufahrten und -zuwegungen entstehen. Somit kann auch dem Maß der Versiegelung entgegengewirkt werden. Grundsätzlich sollte im Rahmen der Ausbauplanung für die Planstraßen A und B darauf geachtet werden, dass möglichst zwei Grundstücke eine gemeinsame Erschließung haben.

6. Hochwasserschutz

Für das Plangebiet gilt ein maßgebender Sturmflutwasserstand (Bemessungswasserstand) von 3,30 m über NN. Der Generalplan Deichverstärkung Deichverkürzung und Küstenschutz in S-H – Fortschreibung von 1986 – wurde im Jahr 2001 dem aktuellen technischen und finanziellen Sachstand in einer Fortschreibung angepasst. Zusätzlich wurde ein neuer „Generalplan Küstenschutz, Integriertes Küstenschutzmanagement in S-H“ erstellt. Dieser neue Generalplan Küstenschutz enthält ebenfalls Aussagen zu den Bemessungswasserständen. Für den Deichabschnitt „Kellenhusen – Grömitz Nord“ ist der maßgebende Bemessungswasserstand, wie schon im Generalplan 1986, mit 3,30 m über NN ausgewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches 1 differiert die Höhelage zwischen 3,00 m und 3,50 m ü. NN. Da die 3,30 m Höhen nicht exakt aufgemessen worden ist, werden die gesamten Flächen als Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen.

Auch der Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 15c befindet sich vollständig innerhalb des hochwasser- und überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Ostsee, da die Flächen im Bereich der ehemaligen Klosterseeniederung unter 0 m NN liegen. Eine Gefährdung liegt zumindest solange vor, bis die Deicherhöhungs- und -verbreiterungsmaßnahmen nicht über Planfeststellungsverfahren rechtlich gesichert und baulich ausgeführt sind.

Zur Sicherung der baulichen Anlagen innerhalb dieses Überschwemmungsgebietes sind diese konstruktiv gegen Auftrieb, Wellenbelastung und Unterspülen zu sichern. Die detaillierten Sicherungsmaßnahmen sind Bestandteil des Bauantrages. Über die Art der Vorkehrungen (bei Objektgenehmigungen) entscheidet neben der örtlichen Lage vor allem die detaillierte Ausformung der Hochbauarchitektur. Insbesondere kommen hierbei bauliche und sonstige Maßnahmen zur Schadensbegrenzung in Betracht: Hochwasserfreien Brüstungs-, sowie Schwellenhöhen, Rückstaeinrichtungen, Anschlusshöhen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Flucht und Sicherungswege, Standsicherheitsvorkehrungen (Vermeidung von Fundamentunterspülungen) etc. in Betracht.

Räume, die zu dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen zum Schutz vor den Naturgewalten auf einer Höhe von mindestens 3,50 m über NN angeordnet werden. Die Vorschriften des Landeswassergesetzes (LWG) sind zu berücksichtigen.

Infolge der Lage des Geltungsbereiches 2 direkt hinter dem bestehenden Landesschutzdeich wurden in der Planzeichnung - Teil A die zum Deich gemäß Landeswassergesetz einzuhaltenden Schutzstreifen bzw. Bauverbotszonen nachrichtlich dargestellt. Mögliche Planungen zur Erhöhung des Deiches einschließlich der neu definierten einzuhaltenden Abstände und Bauverbotszonen wurden aufgrund der fehlenden Rechtssicherheit der Fachplanung bei der vorliegenden Bauleitplanung nicht berücksichtigt.

7. Technische Ver- und Entsorgung

7.1. Wasser und Schmutzwasser

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 kommen 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 Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage Cismar des Zweckverbandes Karkbrook zuzuführen. Für die Erschließung sind entsprechende Anträge nach § 35 LWG bei der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein vorzulegen. Anlagen für wassergefährdende Stoffe (Tankanlagen, Lagerstätten) sind ordnungsgemäß zu reinigen. Beim Ausbau dieser Anlagen ist die Wasserbehörde Ostholstein zu beteiligen.

Die im Plangebiet des Geltungsbereiches 1 befindliche Pumpstation wurde berücksichtigt und flächenmäßig dargestellt. Gleiches gilt für bestehende oder bei der Planung zu berücksichtigende Zuwegungen und Leitungsrechte zugunsten des Zweckverbandes Karkbrook.

Bei der Erstellung der Planstraße B und Hausgartenfläche zwischen dem WA 3 und dem MI 1 ist eine Schmutzwasserdruckleitung zu verlegen (im Sinne von verschieben). Dafür wird dem Zweckverband Karkbrook über das betreffende Privatgrundstück ein Geh- und Leitungsrecht gesichert, um sicher zu stellen, dass bei eventuellen Schäden der Zweckverband Zugang zu den Leitungen hat und Reparaturen vornehmen kann.

Im Zuge des Westtangentenausbaues wurden die dort seinerzeit vorgenommenen Bemessungen so gewählt, dass für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15c eine schadloze Regen-Abwasserbeseitigung gewährleistet ist. In diesem Zusammenhang wurde die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen aus der Teilortslage Kellenhusen ins das Verbandsgewässer Nr. 2.18.2 WBV erteilt. Über die Einleitungsstelle E1 werden die in der Anlage 7 des Erlaubnisbescheides vom 03.03.1993 dargestellten Einzugsgebiete sowie der „vorhandene südliche Ortsteil von Kellenhusen entwässert. Der Erlaubnisbescheid war befristet bis zum 01.04.2003 und ist nicht verlängert worden.

Der Bau und Betrieb der Abwasserbehandlungsanlage wurde mit Bescheid vom 24.02.1993 unbefristet genehmigt. Aus den Genehmigungsunterlagen geht hervor, dass die vom B-Plangebiet 15c abfließenden Niederschlagsmengen nur zum Teil bei der hydraulischen Bemessung des Regenrückhaltebeckens Berücksichtigung fanden. Eine gesicherte Erschließung für die Beseitigung des Niederschlagswassers vom B-Plangebiet ist daher nicht nachgewiesen. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte muss der Zweckverband Karkbrook das Regenrückhaltebecken für das gesamte abgeleitete Niederschlagswasser für die genehmigte Einleitungs menge von 276 l/s hydraulisch nachweisen. Der Nachweis ist nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 117 (Stand März 2001) zu führen. Darüber hinaus muss der Zweckverband Karkbrook die Niederschlagswassereinleitung ins Gewässer Nr. 2.18.2 WBV Cismar erneut beantragen. Der hydraulische Nachweis sowie die erneute Beantragung zur Niederschlagswassereinleitung sind Bedingung für die Realisierung der Planinhalte des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung der Grundstücke besteht ebenfalls grundsätzlich Anschluss- und Benutzungszwang, so dass dieses Abwasser ebenfalls dem Zweckverband Oldenburg zur Entsorgung zu überlassen ist. Unter der Voraussetzung dass das anfallende Oberflächenwasser von zusätzlich befestigten Flächen über das Regenrückhaltebecken der Westtangente schadlos abgeleitet wird, bestehen seitens des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes Oldenburg keine Bedenken.

Sofern das Oberflächenwasser der Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben soll, ist dafür von den 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 e-on Hanse. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsanlagen werden kostenfrei nach Absprache mit der Gemeinde und unter Berücksichtigung geplanter Bepflanzungen zur Verfügung gestellt. Stationsplätze werden durch die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten zugunsten der e-on Hanse gesichert.

7.3. Gasversorgung/ Erschließungsvertrag

Die zentrale Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Durch Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes kann das vorliegende Baugebiet an die Gasversorgung angeschlossen werden. Einzelheiten zur Gasversorgung der ausgewiesenen Baugrundstücke sind mit dem Zweckverband Ostholstein abzustimmen. Anschlussmöglichkeiten an dortige Versorgungsleitungen des ZVO sind gegeben. Details zum erstmaligen Anschluss der ausgewiesenen Teilgebiete an das bestehende Gasrohrnetz sind gegebenenfalls über einen zu vereinbarenden Vertrag zwischen den jeweiligen, Bauträger/ Erschließer und dem ZVO zu regeln.

7.4. Abfallentsorgung

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

Im Bereich der Planstraße A und B sind Müllsammelplätze für die Anlieger der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücke festgesetzt worden, da die Nebenerschließungen nicht durch die Müllfahrzeuge des ZVO befahren werden. Bei der Ausbauplanung ist hierauf zu achten.

Die Wendehämmer sind mit 20 m Durchmesser so dimensioniert, dass sie auch durch dreiachsige Müllfahrzeuge befahren werden können. Eine Befahrung ist trotz Erhalt des kegelförmig gewachsenen Birnbaumes möglich.

Im Rahmen der Objektplanungen für die Planstraßen A und B sind mit dem Zweckverband Ostholstein Abstimmungsgespräche über Straßenausbaudetails zu führen.

7.5. Löschwasserversorgung

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. Für die Dauer von 1 Stunde ist eine Löschwassermenge von 48 cbm erforderlich. Die Löschwassermenge wird aus dem Trinkwasserversorgungsnetz gespeist, dessen Anlage und Kapazität die Gemeinde Kellenhusen bzw. durch Übertragung der Zweckverband Karkbrook gewährleistet.

8. Baugrund

Auf der Geologischen Übersichtskarte im Maßstab 1:200 000, Blatt CC –Lübeck-, ist im Geltungsbereich 1 weichselzeitliche Grundmoräne eingetragen, die einen tragfähigen Baugrund darstellt. Der Befund wird durch Sondierbohrungen bestätigt, die im Zusammenhang mit der Gewinnung von Deichbaumaterial für die Deichverstärkung der Klosterseeniederung durchgeführt wurden. Die Baugrundeigenschaften sollten vor einer Bebauung durch einen anerkannten Bausachverständigen objektbezogen begutachtet werden.

9. Wechselwirkungen mit der Umgebung

Von dem neuen Wohngebiet WA 2 und dem Mischgebiet MI 1 gehen keine Wirkungen auf die Umgebung aus.

9.1. Altlasten

Im Hinblick auf die Altlastensituation sind weder im Geltungsbereich 1 noch im Geltungsbereich 2 Kontaminationen bekannt. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass für das südlich an den Geltungsbereich 1 angrenzende Gebiet im Zuge der Erstellung der Westtangente die Sondierungen Nr. 7 -18 folgendes Ergebnis hatten:

„Der gewachsene Untergrund besteht wie im Bereich a) aus halbfestem Geschiebemergel, ist hier jedoch von 2 m - 3 m mächtigen Auffüllungen überdeckt. Diese setzen sich teils aus mineralischen, mit Bauschutt durchsetzten Schichten, teils aus Müllablagerungen zusammen. Die Müllablagerungen erreichen Mächtigkeiten bis max. 2,4 m (SB Nr. 14). Sie liegen direkt auf dem gewachsenen Geschiebemergel und sind von einer durchschnittlich meterdicken Deckschicht aus Mineralboden, vorwiegend Geschiebemergel, überlagert. Der Müll besitzt überwiegend hausmüllähnliche Zusammensetzung, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch Bestandteile aus anderen Bereichen (industrieller Abfall) eingelagert sind.“ (Auszug aus Geologischer Bericht zu den Bohrungsergebnissen 1988; Willmer Bodenuntersuchungen und geologische Beratungen)

Hinweis

Im Kreis Ostholstein besteht kein flächendeckendes Altlastenkataster. Die betreffende o.g. Fläche ist noch nicht erfasst, es liegt kein Eintrag vor. Daher kann bei stillgelegten Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wurde, ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden. Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken. Dies gilt insbesondere für die Flächen des Bauunternehmens.

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

9.2. Emissionen/ Immissionen

Bezüglich der Emissionen, die von dem öffentlichen Parkplatz 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 Sicht von der Gemeinde Kellenhusen nicht mehr beabsichtigt. Der öffentliche Parkplatz wurde bisher nur als Rasenfläche, zum ZOB mit Bäumen abgepflanzt, ausgebildet. Eine Vergrößerung der Fläche und damit der Stellplatzkapazität von ca. 85 liegt nicht im planerischen Willen der Gemeinde Kellenhusen.

Für den Bebauungsplan Nr. 15a der Gemeinde Kellenhusen wurden Lärmberechnungen im Hinblick auf den damals noch nicht erstellten öffentlichen Parkplatz und den ZOB mit 5 Bushaltetaschen und einem Taxistand angestellt. Es ergab sich keine überhöhte Lärmbelastung für das Neubaugebiet „ehemalige Holzkoppel“. Gleichfalls wurden Lärmberechnungen für die Westtangente angestellt. Es erfolgte eine Annahme, dass während der Saison auf der Westtangente mit einem DTV von 1.500 Kfz zu rechnen ist. Als Ergebnis der Berechnungen war für das Wohngebiet Bebauungsplan Nr. 15a eine Lärmbelastung von tags 56,6 dB(A) und nachts 50,2 dB(A) bezüglich des am nächsten gelegenen Gebäudes zu verzeichnen. Inwieweit die Werte allerdings tatsächlich für eine Bewertung herangezogen werden können, ist zu hinterfragen, da diese extremen Verhältnisse nur für folgende Tage während der Saison gelten,

- a) am Wochenende, wenn mit vielen Naherholungsbesuchern bzw. Strandbesuchern von außerhalb zu rechnen ist,
- b) Temperaturen und Wetterverhältnisse erreicht werden, die zum Baden in der Ostsee einladen.

Insbesondere ist auch der damals mit 10 % angegebene Lkw-Anteil für Kellenhusen, vor allem nach Aufgabe des Bauunternehmens kritisch zu hinterfragen. Gleiches gilt für die damals herangezogenen durchschnittlichen stündlichen Verkehrsstärken während der Nacht.

Für den öffentlichen Parkplatz und den ZOB wurden in der Anlage gemäß DIN 18.005 Schallschutz im Städtebau neue Berechnungen der Verkehrsbelastung angestellt, da der Ausbauzustand beider Anlagen, wie im Bebauungsplan Nr. 15a angenommen, im Bebauungsplan Nr. 15c durch die Aufgabe der Konzeption „neues Zentrum Markt“ nicht erreicht worden ist.

Die in der Anlage beigefügten getrennten Berechnungen öffentlicher Parkplatz und ZOB für den Punkt A ergeben unter Addition eine Belastung für tags von 53,69 dB (A). Dieser Wert setzt sich zusammen aus

- der Belastung durch den öffentlichen Parkplatz bei Vollbelegung während den oben unter a.)+b.) genannten Bedingungen mit 50,94 dB (A)
- der durchschnittlichen Belastung durch den ZOB bei täglich (in der Zeit von 6.00-22.00 Uhr während der Saison 42 Busanfahrten (2 Linien jeweils 16 Anfahrten: nach Neustadt/nach Oldenburg sowie in der Saison Oldenburg-Grömitz-Kellenhusen-Dahme und zurück jeweils 5 Anfahrten) mit 50,39 dB(A)

Die Addition mehrerer Schallquellen erfolgte gemäß DIN 18.005 (Bild 8).

Die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte werden eingehalten. Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass die Belastung für die Allgemeinen Wohngebiete an den Werktagen und außerhalb der Saison, vor allem im Winter wesentlich geringer ausfällt. Eine Berechnung für nachts erfolgte nicht, weil ein Naherholungsparkplatz im Normalfall nicht nachts frequentiert wird.

Die bestehende private Stellplatzanlage des Hotels Vier Linden wird über den Bebauungsplan gesichert und es werden Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen. 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 davon auszugehen, dass die Besucher des Hotels/Pension überwiegend den Kellenhusener Strand erreichen und dieser wegen der geringen Entfernung zu Fuß erreicht werden kann. Ansonsten wird das Auto vor allem in den Schlechtwetterphasen zum Besuch der benachbarten Städte und Seebäder genutzt. An Bewegungen sind dann pro Tag ca. 2 Bewegungen pro Stellplatz zu verzeichnen. Außerhalb der Saison (in den Wintermonaten) tendieren die Bewegungen gegen 0. 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 Lärminderung sieht die Gemeinde Kellenhusen hier nicht als erforderlich an.

10. Hinweise

10.1. Kinderspielmöglichkeiten

Im unmittelbaren Umgebungsbereich des überplanten Geltungsbereiches befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15a ein Kinderspielplatz (Ahornweg), so dass der Bedarf für den Bereich zwischen Kirschenallee, Waldstraße, Straße „Am Ring“, Lindenstraße und „Am Wintershof“ abgedeckt ist. Weitere für Kinder und Jugendliche erlebbare Bereiche soll der zurzeit in Planung befindliche Naturerlebensraum nordwestlich der Kirschenallee bis zum Wald bieten (vergleiche auch hierzu Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Kellenhusen).

Weitere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten bieten das Vordeichgelände, hier vor allem der Bereich südwestlich des Brückenvorplatzes mit Spiel- und Bolzplätzen, aber auch frei bespielbare Grünflächen. Durch die Neugestaltung der Promenade in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 9b wird das Angebot sowohl für große und kleine Gäste als auch die Lebensbedingungen für Kinder und Jugendliche sowie Erwachsene, die in Kellenhusen leben, attraktiv gestaltet.

Das Vordeichgelände mit Strand, Kinderspielplätzen, Bolzplatz, Volleyballfeld, Minigolf und weiteren bespielbaren Freiflächen stellt einen wichtigen Bereich für Kinder und Jugendliche, sowohl für Feriengäste als auch Ortsansässige dar, da hier die genannten vielfältigen Möglichkeiten für Spiel, Sport und anderen Veranstaltungen gegeben sind. Während der Saison werden für Kinder beispielsweise Strandentdeckungsreisen, Sandburgenwettbewerbe, Planwagenfahrten, Schatzsuche, Kinderfeste, Spieelnachmittage, Ballspiele und Turniere durchgeführt. Von diesen Veranstaltungen profitieren nicht nur die kleinen Gäste, sondern auch die ansässigen Kinder. Neben den eher gestalteten Spiel- und Sportmöglichkeiten mit Geräten, deren Gestaltung und Ausführung größtenteils nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügt, bietet das Vordeichgelände aber auch bespielbare Freiflächen.

Somit ergeben sich zukünftig für Kinder und Jugendliche in Kellenhusen vielfältige unterschiedliche Erlebnisbereiche von den stark gestalteten und durch die Promenaden- und Freiflächenneugestaltung, stark aufgewerteten Bereichen mit vielfältigen Spiel- und Sportmöglichkeiten im Vordeichgelände bis hin zum Naturerlebnisraum und dem Kellenhusener Forst mit Wildgehegen und Waldspielplatz - hier steht eher das „Naturerleben“ im Vordergrund. In diesem Rahmen sind auch die Spaziergänge und Führungen mit dem Förster im Wald mit unterschiedlichen Themen aus der Natur zu sehen, die besonders von Kindern und Eltern angenommen werden.

Für den anschließenden Bereich der Bebauungspläne Nr. 16 und 17 östlich der Kirschenallee die im Hinblick auf den Fremdenverkehr qualitativ weiter entwickelt werden sollen, wird die Gemeinde auf die Bereitstellung weiterer Spiel- und Freizeitflächen achten.

Des Weiteren ist anzumerken, dass der öffentliche Parkplatz (Gestaltung als Wiese) durchaus in den Wintermonaten als frei bespielbare Fläche genutzt werden kann, da eine Parkplatznutzung fast ausschließlich nur während der Saison bzw. in den Sommermonaten erfolgt.

Bei der, der Bebauung zugeführten Freifläche im Bereich der Planstraße A handelt es sich nicht um eine bespielbare Fläche, da diese zurzeit mittels Stacheldrahtzaun abgegrenzt und als private Weide (Schafbeweidung) genutzt wird. Im Hinblick auf den überplanten Bereich südlich der Straße „Am Wintershof“ und östlich der Kirschenallee sind hier Flächen betroffen, die als Lagerflächen einer ehemaligen Baufirma genutzt wurden. Somit sind generell keine für Kinder bespielbaren Flächen durch den Bebauungsplan Nr. 15c betroffen.

10.2. Belange des Küstenschutzes

Nach Aussage des Amtes für ländliche Räume, Kiel muss der Landesschutzdeich vor der Klosterseeniederung gemäß Generalplan „Deichverstärkung, Deichverkürzung und Küstenschutz in Schleswig-Holstein“ noch verstärkt werden; das erforderliche Planfeststellungsverfahren für diese Deichverstärkungsmaßnahmen wird in Kürze eingeleitet.

Im Rahmen der geplanten Deichverstärkung vor der Klosterseeniederung wird zu Deichbauzwecken im Bereich der Südoststrecke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15c, Teil A (Flurstück 37/3, Flur 4, Gemarkung Kellenhusen) ein ca. 60 qm großes Flurstück des Gemeindegrundstückes benötigt. Dieses Teilstück ist im Entwurf der Planvereinbarung im Zusammenhang mit dem vereinfachten Flurbereinigungsverfahren Klostersee II, Stand 18.04.2000, enthalten.

Eine nicht unerhebliche Hochwasserschutzfunktion des vorhandenen Landesschutzdeiches ist bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt gegeben.

Ein Teilbereich der Grünfläche „extensiv Grünland“ ergänzend zu der Grünflächenausweisung als Fläche zum Zwecke des Küstenschutzes festgesetzt.

11. Bodenordnerische Maßnahmen

Die bislang unbebauten Flächen des WA 2 und WA 3 sowie des MI 1 befinden sich in Privateigentum. Gleiches gilt für die bebauten Flächen des WA 1, WA 3 und WA 4. Der ZOB, der Parkplatz sowie die Straßen als auch die Ausgleichsfläche gehören der Gemeinde Kellenhusen. Der Deichverteidigungsweg ist im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein.

Für die Erschließung und Bebauung des MI 1 und WA 2 werden bodenordnende und sonstige Maßnahmen in Form von Umlegung oder Grenzregelung erforderlich. Im Hinblick auf die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen kann die Gemeinde die entstehenden Kosten auf die Eingriffsverursacher abwälzen.

12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 15c umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,877 ha, der Geltungsbereich 2 ca. 1, 261 ha. Das als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Gebiet weist eine Größe von ca. 1,213 ha

Tab. 4: Flächenbilanz

	Nutzung	Flächengröße in ha
1	Allgemeine Wohngebiete im WA 1 bis 4 nebst Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	3,153
2	Mischgebiet MI 1 nebst Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	0,534
3	Verkehrsflächen nebst Verkehrsgrün und Fuß- und Radwege	0,841
4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigte Zone	0,326
5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz	0,268
6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ZOB nebst Verkehrsgrün und Fußweg	0,326
7	private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten	0,204
8	öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage	0,053
9	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün	0,035
10	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensiv Grünland“	1,223
11	Fläche für die Entsorgung Zweckbestimmung Pumpstation	0,009
	Gesamt	7,138

13. Kosten für die Gemeinde

Für die im Bebauungsplan Nr. 15c vorgesehenen Maßnahmen werden die anfallenden Kosten für den Ausbau der Straßen 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.

Die Kosten der bereits vollzogenen Ausgleichsmaßnahmen sind 17.081,50 EURO) anzusetzen. Die Umlegung der Kosten auf die einzelnen Eingriffsverursacher kann Ziffer 4.7 der Begründung entnommen werden.

23746 Kellenhusen, den

Die Bürgermeisterin
Kohlert

planung: blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen

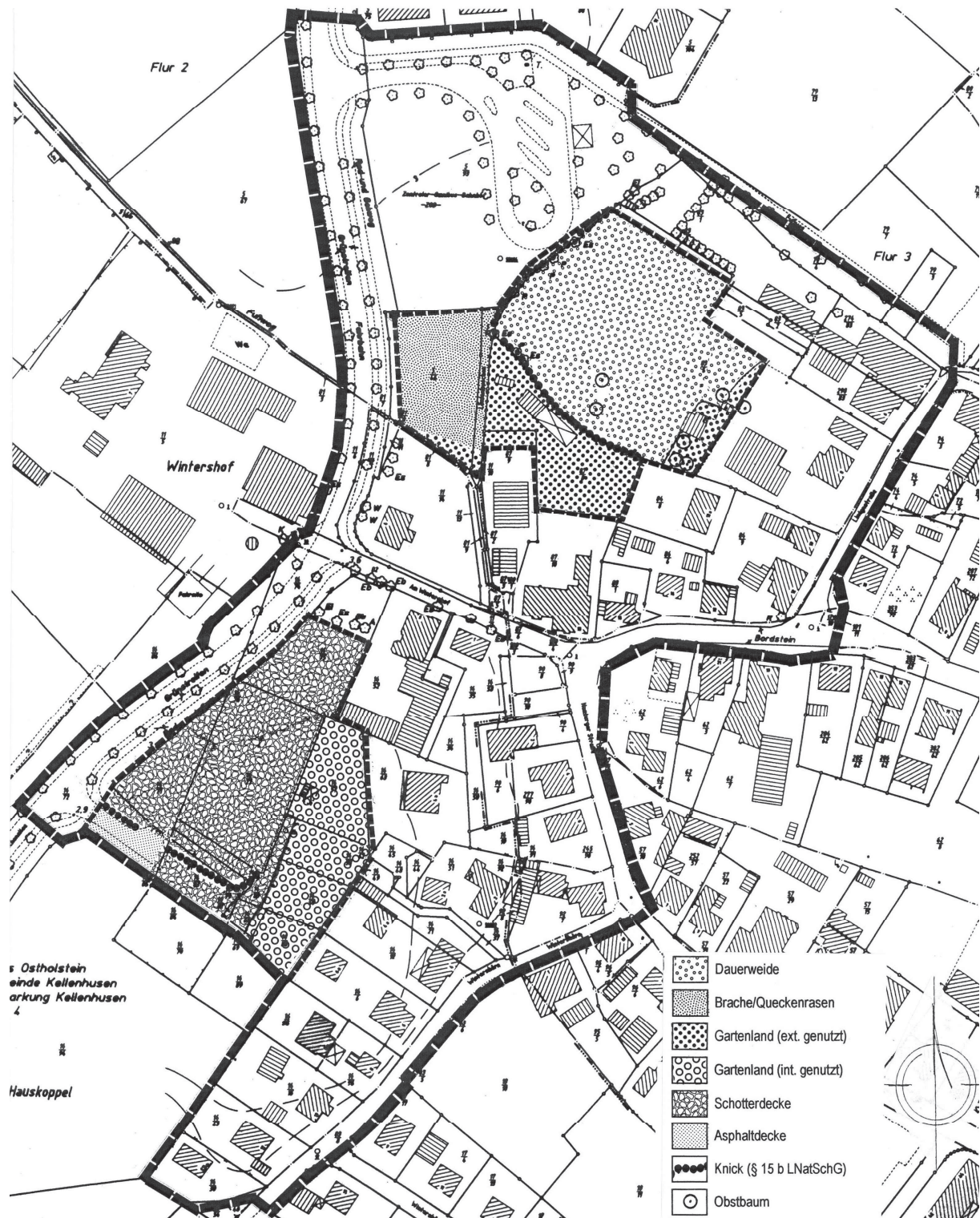
regionalentwicklung umweltschutz

Friedrichstraße 10, 23701 Eutin Tel.: (04521) 798811 Fax: (04521)798810

e-mail: eutin@planung-blanck.de

Eutin, 06. Juli 2006

Anlage 1: Abgrenzung der Eingriffsflächen 1 und 2/ Bestandsplan o.M.



Anlage 2: 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	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Salix aurita	Ohrweide
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 3: Einteilung der Teilflächen für die Schallimmissionsberechnung betreffender Ausschnitt des Plangebietes i. M. 1: 1.000

Bebauungsplan Nr. 15c der Gemeinde Kellenhusen						
Schallimmission im Geltungsbereich des öffentlichen Parkplatzes für den Punkt A laut Skizze in der Zeit von 6.00-22.00 Uhr (tags).						
Prognoseberechnung gem. DIN 18.005						
A. Vorgaben						
Nr. der Teilfläche	1	2	3	4	(gesamt)	
Flächengrößen	S	m ²	756,5	757	801	712
Abstand zum Immissionsort	s ₀	m	24,5	41,5	58,5	75,5
Anzahl der Parkplätze	n ¹	St	25,0	25,0	24,0	11,0
Wichtungsfaktor der Fahrzeugart	(Nr. 7)		1,0	1,0	1,0	1,0
mittlere Anz. d. Bewegungen je Stunde und Parkplatz	6.00-22.00 Uhr		0,3	0,3	0,3	0,3
Pegelminderung durch Einzelhindernisse	(Nr. 17 bis 22)	ΔL _Z	dB	0,0		
Pegelminderung durch Gehölz und/oder Bebauung	(Nr. 23)	ΔL _G	dB	1,0		
Zu- oder Abschlag für bestimmte Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen		ΔL _K	dB	1,0		
Höhendifferenz	H	m	3,0			
B. Ermittelter Prognosewert			50,94 dB			

C. Einzelberechnungen

Teilfläche	1	2	3	4	
flächenbezogener Schalleistungspegel	(Nr. 7) L_{w} dB	55,96	55,96	55,54	52,66
Schalleistungspegel	(Nr.3) L_w dB	84,75	84,75	84,57	81,19
Differenz zwischen Schalleistungspegel	(Nr. 16) ΔL_w dB	35,51	40,80	44,04	46,66
Beurteilungspegel	(Nr. 14) $L_{r,i}$ dB	49,24	44,15	40,53	34,53
resultierender Beurteilungspegel (Nr.15)	50,94 dB				

D. Nachweis

Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV SO K				WR	MAWS	M	GE		
tags außerhalb der Ruhezeiten				50,94	45	50	55	60	65
tags innerhalb der Ruhezeiten				50,94	45	45	50	55	60

Orientierungswerte der DIN 18.005								SO	R/SO	MAWS	WB	Kleing.	MD/MI	MK/GE
tags		50,94		45	50	55	60	55	60	55	60	65		
bzw.		50,94		65										

Bebauungsplan Nr. 15c
der
Gemeinde Kellenhusen

Schallimmission im Geltungsbereich des ZOB für den Punkt A laut Skizze in
der Zeit von 6.00-22.00 Uhr (tags).

Prognoseberechnung gem. DIN 18.005

A. Vorgaben

Nr. der Teilfläche	1	2	3	4	(gesamt)		
Flächengrößen	S	m ²	476,0	801,0	712,0	2.465	
Abstand zum Immissionsort	s ₀	m	42,5	55,5	70,0	85,0	63,3
Anzahl der Parkplätze	n ¹	St	0,5	0,5	1,0	1,0	3,0
Wichtungsfaktor der Fahrzeugart	(Nr. 7)		10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
mittlere Anz. d. Bewegungen je Stunde und Parkplatz	6.00- 22.00 Uhr (Nr. 17 bis 22)		2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
Pegelminderung durch Einzelhindernisse	ΔL _Z	dB	0,0				
Pegelminderung durch Gehölz und/oder Bebauung	(Nr. 23) ΔL _G	dB	1,0				
Zu- oder Abschlag für bestimmte Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen	ΔL _K	dB	1,0				
Höhendifferenz	H	m	3,0				

B. Ermittelter Prognosewert

50,39 dB

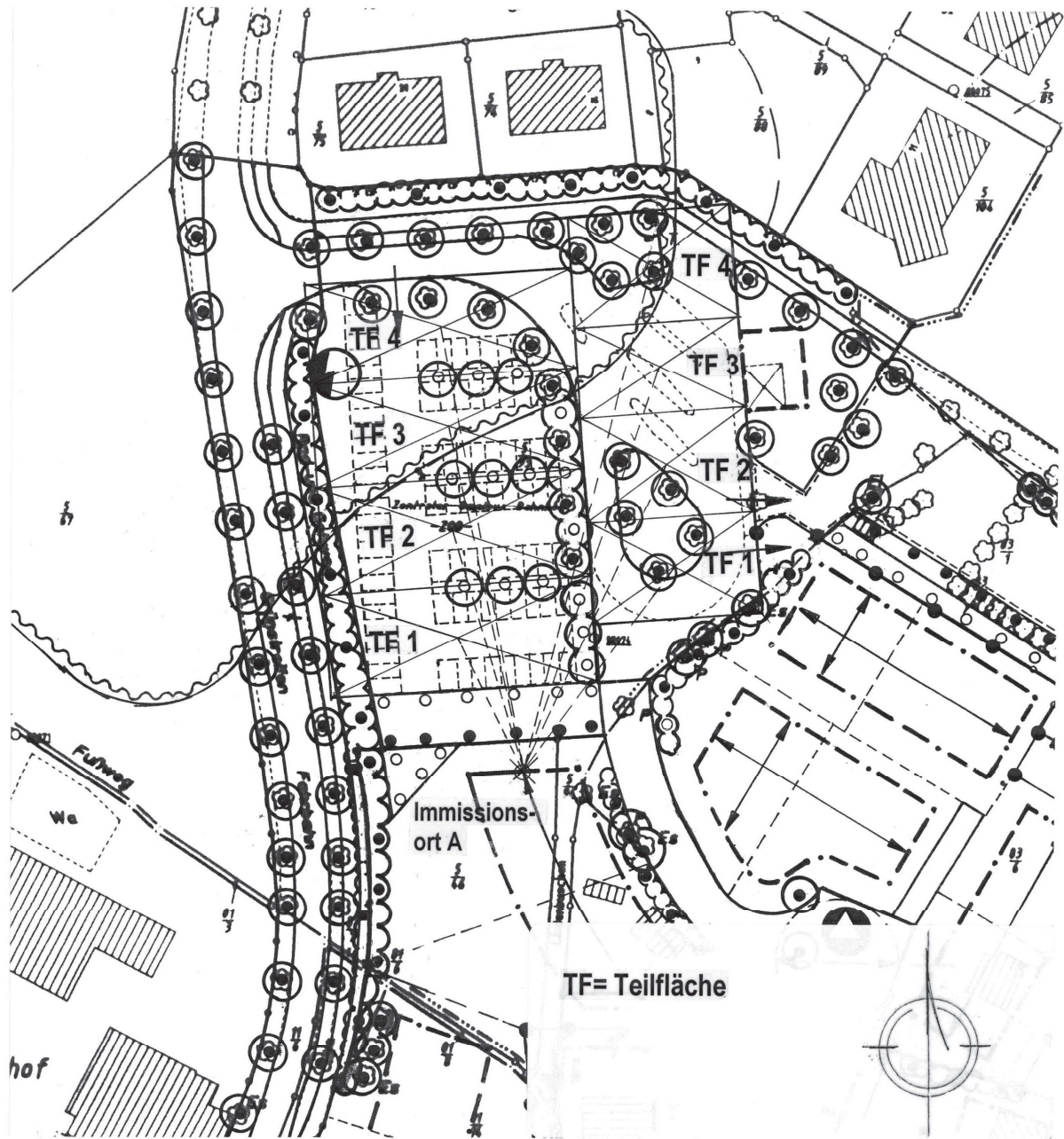
C. Einzelberechnungen

Teilfläche	1	2	3	4	
flächenbezogener Schalleistungspegel	(Nr. 7) L_{Wf} dB	60,36	60,36	61,11	61,62
Schalleistungspegel	(Nr.3) L_W dB	87,14	87,14	90,15	90,15
Differenz zwischen Schalleistungspegel	(Nr. 16) ΔL_W dB	40,83	43,51	45,88	47,89
Beurteilungspegel	(Nr. 14) $L_{r,i}$ dB	46,31	43,63	44,27	42,26
resultierender Beurteilungspegel (Nr.15)	50,39 dB				

D. Nachweis

Immissionsrichtwerte der 18. BImSchl SOK	WR	WAW/S	M	GE	
tags außerhalb der Ruhezeiten	45	50	55	60	65
tags innerhalb der Ruhezeiten	45	45	50	55	60

Orientierungswerte der DIN 18.005	SO	/R/SO	WAW/S	WB	Kleing	MD/MI	MK/GE
tags	45	50	55	60	55	60	65
bzw.	50,39	50,39	65				



Anlage 4: Übersicht über den Eingriffsort und die zugeordnete Ausgleichsfläche o.M.

