



## Satzung der Gemeinde Kellenhusen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c

für ein Gebiet östlich der Kirschenallee zwischen der Hauskoppel im Süden und der Straßenrandbebauung „Am Wintershof“ im Norden sowie westlich der in Verlängerung der Planstraße B im Innenbereich befindlichen Hausgärten.

Begründung

*6. Musterbegründung*

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>1</b>
1.1	Plangebiet.....	1
1.2	Aufstellungsbeschluss .....	1
1.3	Planungsziel .....	1
1.4	Rechtliche Situation .....	1
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>2</b>
3.1	Grundzüge der Planung.....	2
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	2
3.3	Wohnungen im Erdgeschoss gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO.....	2
<b>4.</b>	<b>Technische Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>2</b>
<b>5.</b>	<b>Wechselwirkung mit der Umgebung</b> .....	<b>3</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>3</b>
<b>7.</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>3</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1 Plangebiet

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortslage Kellenhusens und umfasst einen Teilbereich des Ursprungsplans Nr. 15c. Im Süden trennt die Planstraße B den Änderungsbereich von dem Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Kellenhusen.

Mit der 2. Änderung wird ein bisher unbebauter Bereich zwischen Flurstück 14/75 und der Planstraße B überplant. Nordöstlich bildet die Kirschenallee die Grenze des Geltungsbereichs und südöstlich die Flurstücke 14/56, 14/58 sowie 14/59.

Die genaue Lage des Plangebietes ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 15c wurde am 12.07.2006 als Satzung beschlossen und hat durch Bekanntmachung Rechtskraft erlangt. Für die mit der 2. Änderung überplante Fläche weist der Ursprungsbebauungsplan ein Mischgebiet „Ml 1a“ aus.

Zwischenzeitlich wurde für einen Teilbereich des Ursprungsplanes die 1. Änderung aufgestellt. Ziel dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15c war der Wunsch des Grundstückseigentümers die beiden Bauflächen auf den Flurstücken 14/71 sowie 14/77 durch ein verbindendes Element baulich zusammenzufügen. Am 17.12.2007 wurde die 1. Änderung als Satzung beschlossen und hat durch Bekanntmachung Rechtskraft erlangt. Die 2. Änderung umfasst das Baugebiet dieser 1. Änderung.

### 1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Kellenhusen hat in der Sitzung vom 16. Dezember 2009 beschlossen die 2. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 15c im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird im beschleunigten Verfahren abgesehen.

Im Rahmen dieser 2. Änderung wird erneut der Teil B „textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes“ geändert. Die Inhalte des Teil A „Planzeichnung“ bleiben von der Änderung unberührt.

Die Größe des Geltungsbereichs umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha.

### 1.3 Planungsziel

Im Ursprungsbebauungsplan ist die Wohnnutzung im Erdgeschoss gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO im Mischgebiet „Ml 1a“ unzulässig. In dem nördlich angrenzenden Mischgebiet „Ml 1b“ ist diese allgemein zulässig. Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde Kellenhusen die Mischgebietsnutzung entlang der Kirschenallee zu harmonisieren, indem die Wohnnutzung im Erdgeschoss allgemein zulässig wird. Die Mischgebietsfestsetzung „Ml 1a“ bleibt dabei erhalten.

Die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung entspricht der grundsätzlichen Zweckbestimmung der BauNVO für Mischgebiete, die ein gleichberechtigtes Nebeneinander der Wohnnutzung und der Nutzung durch dem Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbetrieben umfasst.

### 1.4 Rechtliche Situation

Die Planung weicht nicht von den Zielen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans ab. Dieser stellt für den überplanten Bereich ein Mischgebiet dar.

## 2. Städtebauliche Konzeption

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Campingplatz hatte die Gemeinde mit der Aufstellung des Ursprungsplanes Nr. 15c das planerische Ziel verfolgt, Versorgungseinrichtungen wie zum Beispiel Läden mit Gütern des täglichen Bedarfs (kleiner Supermarkt), Bäckerei etc. für diesen Ortsteil zu schaffen. Diese kleineren Versorgungseinrichtungen sollten dabei keine Konkurrenz zu dem Versorgungsbereich Waldstraße / Straße „Am Ring“ oder zur Promenade bilden sondern ausschließlich der lokalen Versorgung dienen. Die Realisierung dieser angedachten Nutzung ist nun nicht mehr beabsichtigt und die Zulässigkeit von Wohnungen im Erdgeschossbereich soll mit der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 15c ermöglicht werden.

Damit der Gebietscharakter einer gemischten Baufläche gem. § 6 BauNVO erhalten bleibt und kein allgemeines oder reines Wohngebiet entsteht, wurde im Ursprungsbebauungsplan die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal eine Wohnung je 150 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche beschränkt. Im Rahmen der 1. Änderung blieb diese Beschränkung bestehen. Gleiches gilt für die 2. Änderung. Das Verhältnis zwischen Wohnen und dem Wohnen nicht störenden Gewerbebetrieben bleibt somit innerhalb des Mischgebiets „MI 1a“ gewahrt und die Festsetzungen der beiden Mischgebiete „MI 1a“ und „MI 1b“ werden vereinheitlicht.

## 3. Festsetzungen

### 3.1 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung bleiben von der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15c unberührt.

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Künftig gelten die Festsetzungen der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes und dessen 1. Änderung (Teil A: Planzeichnung) sowie die dort geregelten textlichen Festsetzungen (Teil B: Text) mit Ausnahme der Änderungen zur allgemeinen Unzulässigkeit von Wohnungen im Erdgeschoss gem. § 1 Abs. 4 BauNVO (Ziffer 1.4 des Ursprungsbebauungsplans Nr. 15c) unverändert fort. Danach bleiben Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche, die Erschließung ebenso wie die übrigen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO beibehalten.

### 3.3 Wohnungen im Erdgeschoss gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO

Bisher sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig. Diese Festsetzung entfällt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15c ersatzlos.

## 4. Technische Ver- und Entsorgung

Die Regelungen über die technische Ver- und Entsorgung gelten entsprechen den Inhalten der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 15c unverändert fort.

## 5. Wechselwirkung mit der Umgebung

Durch diese Bebauungsplanänderung gehen keine Wechselwirkungen für die Umgebung einher. Neben der geänderten Möglichkeit zur Wohnnutzung im Erdgeschoss ergeben sich keine weiteren Änderungen der Planinhalte.

## 6. Kosten für die Gemeinde

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c entstehen der Gemeinde Kellenhusen keine weiteren Kosten. Alle anfallenden Kosten werden von der Grundstückseigentümerin übernommen.

## 7. Verfahrensvermerk

Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.04.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Kellenhusen, 12. Okt. 2012



  
(Nebel)  
1. stellv. Bürgermeister

Die Satzung ist mithin am 06.11.2015 in Kraft getreten.

### planung:blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz  
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin  
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810  
email: eutin@planung-blanck.de