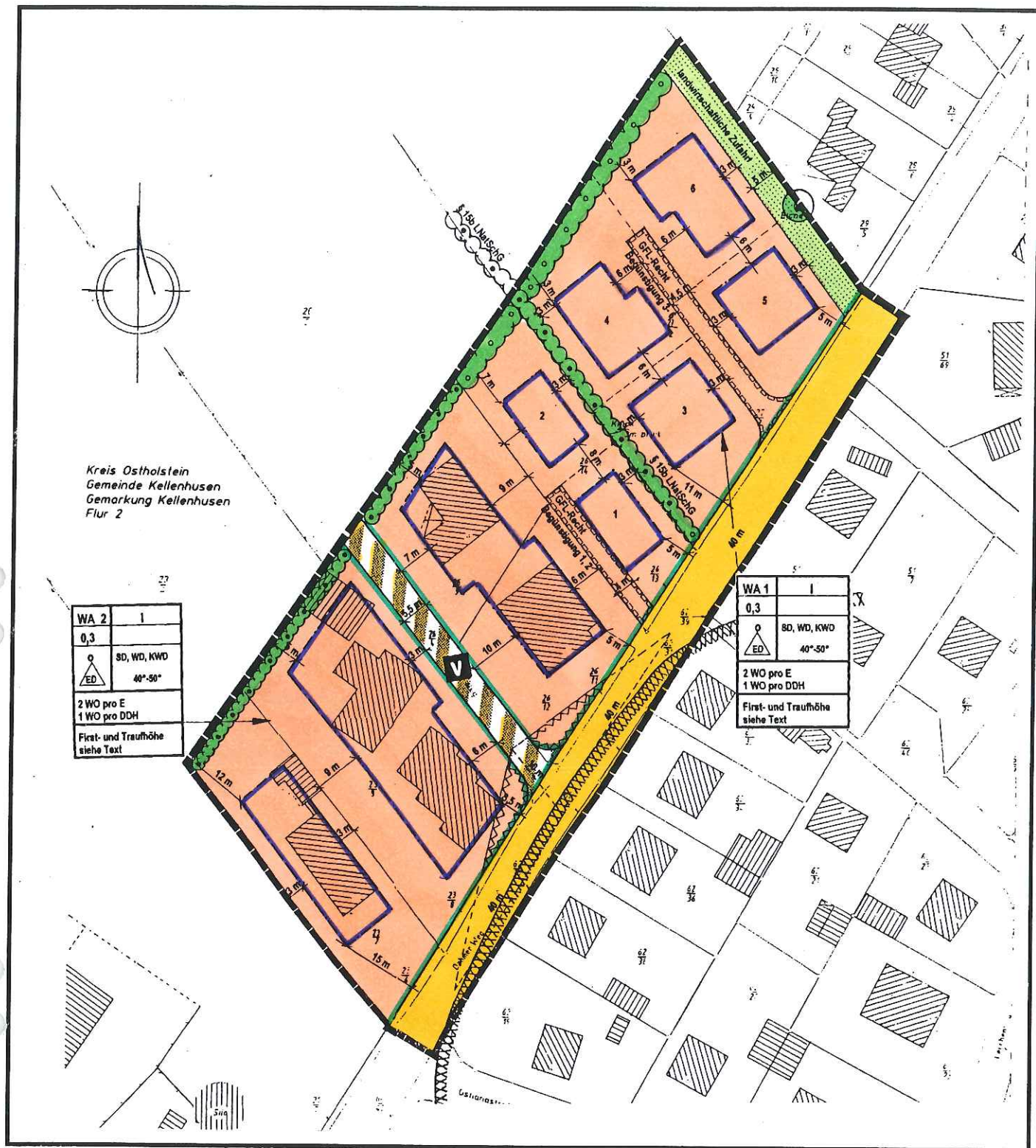




Satzung der Gemeinde Kellenhusen über den Bebauungsplan Nr. 21

Begründung

Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Kellenhusen - Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	1
1.1. Charakteristik des Plangebietes	1
1.2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Rahmenbedingungen und Änderungsanlass	1
2. Städtebauliches Konzept	3
3. Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise	4
3.2. Baugestalterische Festsetzungen	5
4. Grünordnung	6
5. Verkehrserschließung	7
6. Ver- und Entsorgung	8
6.1. Wasser- und Abwasser	8
6.2. Energieversorgung	8
6.4. Löschwasserversorgung	9
6.5. Sonstiges	9
7. Bodenordnerische Maßnahmen	9
8. Flächenbilanz	9
9. Hinweis	10
10. Weitere planerische Absichten	10
11. Kosten für die Gemeinde	10

1. Allgemeines

1.1. Charakteristik des Plangebietes

Mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.03.1999 verfolgt die Gemeinde Kellenhusen das Ziel für das Gebiet „Denkmalstraße - Fahrenhorst und Umgriff“ den Bebauungsplan Nr. 21 aufzustellen. Bislang wurde das Gebiet „Denkmalstraße-Fahrenhorst-Schützenweg-Bokhorster Schulweg“ von dem Bebauungsplan Nr. 12 erfasst, der - aufgrund eines Formfehlers - nicht rechtskräftig geworden ist. Der Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 21 umfasst einen Teilbereich dieses Ursprungsplanes. Überplant werden die in der Gemarkung Kellenhusen, Flur 2 gelegenen Grundstücke oder Teilen von Grundstücken mit einer Geltungsbereichsfläche von insgesamt ca. 1,18230 ha.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der bebauten Ortslage Kellenhusens. Es wird im Osten durch den Dahmer Weg, im Süden durch die derzeit noch bestehende Hofanlage, im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Norden durch die straßenbegleitende Bebauung des Dahmer Weges (aufgehobener Bebauungsplan Nr. 13) begrenzt. Insgesamt ist in diesem Bereich Kellenhusens die Wohnnutzung (Einfamilienhausbebauung) prägend.

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich fünf Gebäude, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Davon werden vier Gebäude durch einen ca. 60 m langen Weg und ein Gebäude direkt durch den Dahmer Weg erschlossen. Nördlich davon schließt sich eine bislang noch landwirtschaftlich genutzte, unbebaute Fläche an, die durch einen Knick geteilt wird. Im Übergang zur dann nördlich folgenden Wohnbebauung, außerhalb des hier vorliegenden Geltungsbereiches gelegen, befindet sich auf der Grundstücksgrenze stehend, eine ortsbildprägende große Eiche. Im Süden liegen - bereits außerhalb des Plangebietes - genutzte Wirtschaftsflächen, Silo- und Nebengebäude einer Hofanlage. Östlich des Dahmer Weges befindet sich vorwiegend Wohnbebauung in Form von meist freistehenden Einfamilienhäusern.

1.2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Rahmenbedingungen und Änderungsanlass

Das vorliegende Plangebiet überplant einen Teilbereich des nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kellenhusen. Dieser ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 12 sah für den Bereich des nunmehr neu aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 21 die Festsetzung als Reines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,3 bei einer Geschossflächenzahl von gleichfalls 0,3 und offene Bauweise mit Flachdach vor. Die Erschließung der Grundstücke war über zwei kleine, als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzte Stichwege ohne Wendemöglichkeit vorgesehen. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze war die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt.

Vor Aufstellung des o.g. Ursprungsplanes war der Bereich westlich des Dahmer Weges bereits mit zwei Gebäuden bebaut, wobei die Sicherung der Gebäudekörper bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht im Vordergrund stand. Dieses ursprüngliche städtebauliche Konzept sah für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 21 die Errichtung von 13 Baumöglichkeiten bzw. Grundstücke mit überbaubaren Grundstücksflächen vor.

Die dort als ausschließliche Dachform festgesetzten Flachdächer sind typisch für den Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplanes Nr. 12, die 1970er Jahre. Zwischenzeitlich hat sich jedoch herausgestellt, dass die Abdichtung von Flachdächern technisch sehr kompliziert und problematisch ist. Andererseits sind Flachdächer aus heutiger Sicht gestalterisch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild nicht besonders ansprechend. Die Festsetzung Flachdach nimmt den Bauherren die Möglichkeit Wohnraum im Dachgeschoss zu schaffen, so dass die Ausnutzung des Grundstücks eher in die Fläche als in die Höhe erfolgte. Unter Berücksichtigung des heute im Baugesetzbuch formulierten Optimierungsgrundsatzes, mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen, ist eine solche Entwicklung auch unter ökologischem Blickwinkel grundsätzlich planerisch nicht mehr gewollt. Die betreffende Fläche bildet den Ortsrand im Übergang zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft. Eine Dachlandschaft mit geneigten Dächern (Satteldach, Krüppelwalmdach usw.) wirkt als klare Begrenzungslinie zwischen Landschaft und Bebauung und fügt sich in die zeitgemäße Bebauungsstruktur der Umgebung ein.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in den 1960er/70er Jahren spielte die Berücksichtigung von Natur und Landschaft nur eine geringe Rolle. Dies ist auch beim Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 12 zu beobachten. Durch den von der Änderung betroffenen Bereich verläuft zwischen den Flurstücken 26/14 und 27/2 ein nach heutigem Landesnaturschutzgesetz geschützter Knick. Auf der Grundlage des jedoch nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 hätte dieser Knick beseitigt werden können, da im Bereich des Knicks eine größere überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen eingefasst war. Knicks sind zwischenzeitlich durch das Landesnaturschutzgesetz geschützte Biotope gemäß § 15b LNatSchG, so dass ihre Beseitigung verboten ist. Deshalb ist eine Übernahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 für die genannten Grundstücke auch aus landschaftsplanerischer, naturschützerischen und ortsgestalterischen Gesichtspunkten nicht mehr wünschenswert.

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 12 vorgesehene Pflanzung einer Baumreihe entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze, wurde nicht ausgeführt. Zur Erzielung eines harmonischen Ortsrandes wäre im Übrigen eine Hecken- oder Knickanpflanzung unter Erhalt der bereits bestehenden Grundstückseingrünungen einer Baumreihe vorzuziehen. Weiterhin soll die am Nordrand des Geltungsbereiches befindliche ortsbildprägende großkronige Eiche Berücksichtigung finden.

Die Gemeinde Kellenhusen stellt den Bebauungsplan Nr. 21 neu auf, um für den überplanten Bereich eine rechtsverbindliche Planung zu erstellen. Ziel dieser Planung ist einerseits den Bauherren die Möglichkeit zu eröffnen, eine technisch einwandfreie Abdichtung ihrer Gebäude durchzuführen, durch geneigte Dächer ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild erhalten zu können und andererseits eine sinnvolle Bebauung des Gebietes unter Erhalt des geschützten Knicks zu erzielen. Gleichzeitig werden damit auch Formulierungen von gestalterischen Festsetzungen nach § 92 LBO sowie eine Korrektur der Art der baulichen Nutzung als auch Konkretisierung des Maßes der baulichen Nutzung in Form von Höhenfestsetzungen sowie Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich.

2. Städtebauliches Konzept

Das im ursprünglichen, unverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 entwickelte städtebauliche Bebauungskonzept kann für den hier vorliegenden Geltungsbereich aufgrund der heutigen Gegebenheiten nur sehr bedingt erhalten bleiben. Die Gründe dafür liegen zum einen in den bereits erteilten Ausnahmen und Befreiungen, die Gebäudestellungen betreffend (einige Gebäude befinden sich zum Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen). Zum anderen erscheint aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Hofanlage, deren Bewirtschaftung auch in Zukunft weiter betrieben wird, die Festsetzung als Reines Wohngebiet nicht mehr gerechtfertigt.

Zur Gewährleistung einer stärkeren Nutzungsvielfalt als auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sieht das neue städtebauliche Konzept für den überplanten Bereich Allgemeines Wohngebiet vor. Weiterhin wird eine Abweichung vom Originalkonzept dahingehend erwirkt, dass der neu zu errichtende Stichweg nicht mehr den Charakter einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche sondern den eine mit Nutzungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche aufweisen soll. Die bestehende Stickerschließung befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kellenhusen und ist somit öffentlich. Durch die Dahmer Straße ist die übergeordnete Erschließung jedoch weiterhin gewährleistet. Insbesondere bei der Bebauung im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist so eine Erschließung der Grundstücke ohne Belastung der Gemeinde Kellenhusen möglich. Die einzuhaltenden Sichtdreiecke (Anfahrtssicht) werden an die Vorgaben der EAE 1985/95 angepasst. Da es sich bei der Dahmer Straße nur um eine Sammelstraße ohne Verbindungs- oder Durchgangsfunktion handelt, die kurzen Stickerschließungen nur Wohn-/Anliegerstraßen sind, werden Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 40 m bei einer Geschwindigkeit von 40 km/h angesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an die vorhandenen Gebäude beibehalten. Die Anzahl der Baumöglichkeiten (Bestand und neu) und die maximale Grundflächenzahl als auch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bleiben erhalten. Die offene Bauweise wird durch den Zusatz „nur Einzel- und Doppelhäuser“ sowie die Einschränkung der Wohneinheiten konkretisiert. Eine Reihenhausbauweise oder Mehrfamilienhäuser mit unzähligen Wohneinheiten werden damit vermieden.

Mit der Festsetzung von Sockel-, First- und Traufhöhen in Verbindung mit der Festsetzung von Dachneigungen und -formen wird die Höhenentwicklung der Gebäude einer Kontrolle unterzogen, so dass sehr steile, spitze Dächer unterbunden werden.

Schließlich sieht das städtebauliche Konzept für die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze die Ausbildung eines Ortsrandes unter Erhaltung der rückwärtigen Grundstückseingrünungen mit knickähnlichen Strukturen vor.

Im Norden verbleibt eine ca. 5 m breite Ackerzufahrt, um den Teil des Flurstückes 27/2, der weiterhin ackerlich genutzt wird, für landwirtschaftliche Fahrzeuge befahrbar zu halten.

Die vorhandene Eiche, auf der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befindlich bleibt erhalten.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 wird Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauGB festgeschrieben. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind durch textliche Festsetzung allgemein zulässig. Dagegen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der Immissionsproblematik und der großen Flächenansprüche derartiger Nutzungen ausgeschlossen. Eine Ansiedlung der genannten Nutzungen ist jedoch auch aufgrund wirtschaftlicher Gesichtspunkte nicht zu befürchten.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die maximale Grundflächenzahl von 0,3 bei einem zulässigen Vollgeschoss beibehalten. Infolge der Änderung der Dachform wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet. Ein Ausbau des Daches ist unter Berücksichtigung der neu festgesetzten Sockel-, First- und Traufhöhe möglich. Durch die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude soll eine gemäßigte, bauliche Höhenentwicklung in Verbindung mit einer gewissen gestalterischen Einheitlichkeit in der Bebauung erzielt werden. Für die WA 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 im Rahmen des Textes - Teil B genau definiert. Damit soll vermieden werden, 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.

Die offene Bauweise wird im Rahmen der Änderung in „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ konkretisiert. Durch die Einschränkung der Zahl der Wohnungen sollen Ferienapartmenthäuser vermieden werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, wie im Ursprungsplan, durch Baugrenzen gefasst. Vorhandene bauliche Anlagen werden gesichert. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird die zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche konträr zum Ursprungsplan in sechs einzelne überbaubare Grundstücksflächen unterteilt, um die Erhaltung des Knicks zu gewährleisten. Gleichzeitig wird den beiden heutigen Grundstückseigentümern die Möglichkeit geboten, ihre Grundstücke ohne die Durchführung von aufwendigen bodenordnenden Maßnahmen oder Flächentausch zu bebauen.

Ansonsten ist in allen Allgemeinen Wohngebieten ein Vortreten oder Zurücktreten hinter oder vor die Baugrenze um maximal 1,0 m für folgende in den textlichen Festsetzungen aufgezählten 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.

3.2. Baugestalterische Festsetzungen

Grundsätzlich soll zugunsten einer abwechslungsreichen und individuellen Bebauung den Bauwilligen hinsichtlich der äußeren Gestaltung ihrer Gebäude auch nach dem Bebauungsplanes Nr. 21 die größtmöglich vertretbare Freiheit eingeräumt werden. Zur Sicherung einer gemäß Baugesetzbuch und Bauordnung erforderlichen erträglichen städtebaulichen Gestalt des Gesamtgebietes erachtet es die Gemeinde Kellenhusen heute aber als erforderlich, einige grundsätzliche Vorgaben in Bezug auf die Gestaltung der Fassaden, der Dachgestaltung, der Vorgärten sowie bezüglich der privaten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen als auch hinsichtlich der neu zu errichtenden Privatstraße zu treffen.

Aufgrund der Gemeinsamkeiten bezüglich Art und Maß der Einfriedigungen und der Unterbringung von Energievorräten sowie Müllbehälter erhält der Änderungsbereich 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 zum Bebauungsplan.

Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches dürfen Fassaden nur als rotes oder rotbuntes Sichtmauerwerk, als glatte Putzfassade oder auch aus Holz allerdings in vertikaler Bretterschalung jeweils in den Farben weiß, hellgrau oder beige errichtet werden. Damit werden vor allem die immer beliebter werdenden Blockhäuser ausgeschlossen, die gestalterisch nicht in die norddeutsche Landschaft passen. Weiterhin erfolgt eine Festsetzung zur Dacheindeckung. Demnach sind rote oder rotbraune Pfanneneindeckungen zulässig. Bei roten oder rotbraunen Fassaden sind auch braune oder schwarze Pfanneneindeckungen zulässig.

Zusätzlich wird festgeschrieben, dass Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin nur mittels Laubholzhecken auszuführen sind. 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 einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten. Im Bereich der freizuhaltenen Sichtdreiecke gilt die Einschränkung, dass Hecken bzw. Drahtzäune nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig sind, um die Sicht zur übergeordneten Straße freizuhalten. Insgesamt wird ein einheitliches Bild für den Vorgartenbereich beabsichtigt.

Gleiches Ziel hat die Regelung zur Unterbringung von oberirdischen Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter, die in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen sind, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

Gleichfalls hält die Gemeinde Kellenhusen es für erforderlich, eine Regelung zur Anbringung von Werbeanlagen zu formulieren. Entsprechend sind diese nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.

Im Hinblick auf die Befestigung der privaten Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen sind nur Schotter, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Öko-Drainpflaster zulässig. Neben der gestalterischen spielt hier auch vor allem die ökologische Komponente eine Rolle.

Schließlich soll die äußere Gestalt der Garagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen in Farbe und Material den Hauptbaukörpern angepasst sein, um auf dem Grundstück selbst ein einheitliches gestalterisches Bild zu erzielen.

4. Grünordnung

Mit Satzungsbeschluss vom 11.11.1977 hat der Bebauungsplan Nr. 12 Rechtskraft erlangt. Eine Abarbeitung der heute geltenden Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung war zum damaligen Zeitpunkt aufgrund der Gesetzeslage noch nicht erforderlich. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 12 vorbereiteten Eingriffe sind somit auch heute ohne Ausgleich durchführbar.

Der nicht rechtsverbindliche Ursprungsplan, der Bebauungsplan Nr. 12, überplante u.a. auch den Knick zwischen den Flurstücken 26/14 und 27/2 im Norden des zu ändernden Planbereiches. Aufgrund der nicht erlangten Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes von 1977 dürfte der Knick lediglich nach Erteilung einer Genehmigung beseitigt ausgleichspflichtig beseitigt werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Kellenhusen sind grünordnerische und naturschutzfachliche Belange berührt. Im Gegensatz zum Ursprungsplan ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Knick zwischen den Flurstücken 27/2 und 26/14 zum Erhalt festzusetzen, was im Sinne der Eingriffsminderung bzw. -minimierung den naturschutzfachlichen Anforderungen entspricht und aus landschaftspflegerischer Sicht zu begrüßen ist. Zum anderen werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, so dass infolge von Flächenversiegelungen naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet werden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB lässt sich daraus jedoch kein Ausgleichsbedarf ableiten, da Baurecht auch vor der planerischen Entscheidung, d.h. vor Aufnahme dieses Planverfahrens bestand. Auf den Flurstücken 27/2 und 26/14 hat sich lediglich die Lage der Baugrenzen i.V.m. mit der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche geändert. War vorher eine große überbaubare Grundstücksfläche, den Knick als zu beseitigend, vorgesehen, sind nun sechs einzelne überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und somit der Versiegelungsumfang als entscheidende Kenngröße der Eingriffsbewertung sind leicht reduziert worden. Die Grundflächenzahl von 0,3 ist jedoch unverändert übernommen worden. Zudem kann mit der Planänderung der Knick zwischen den o.g. Flurstücken zum Erhalt festgesetzt werden. Die übrigen Baumöglichkeiten auf den anderen Flurstücken beschränken sich zudem ausschließlich auf die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an die bereits bestehenden Gebäude, deren meist vom Ursprungsplan abweichende Gebäudestellung bereits über Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 12 erfolgt sein muss. Mögliche Erweiterungen der bestehenden Gebäude wären im Rahmen der vorgegebenen Grundflächenzahl bereits gemäß Bebauungsplan Nr. 12 möglich.

Neben dem Knickerhalt werden als weitere eingriffsmindernde Maßnahmen Randbepflanzungen entlang der Gebietsgrenzen der noch unbebauten Grundstücke festgesetzt. Mittelfristig wird somit ein harmonischer Ortsrand geschaffen. Durch die Empfehlung, ausschließlich heimische Gehölzarten zu verwenden, kann die Hecke zusätzlich Lebensraumfunktion für die heimische Tier- und Pflanzenwelt erfüllen. Die Hecke kann ebenerdig oder knicktypisch auf einem Erdwall angelegt werden.

Als geeignete Straucharten können u.a. verwendet werden:

Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Hainbuche, Wildrose, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball. Der Verband sollte 1 x 1 m betragen. Alle 12 m sollte ein heimischer Großbaum, vorzugsweise Stieleiche mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm als späterer Überhälter gepflanzt werden. Im Sinn der Eingriffsregelung und -zuordnung sind die Anpflanzungen von den jeweiligen Bauherren der angrenzenden Grundstücke durchzuführen. Als weiterer Beitrag zur Eingriffsvermeidung ist der Erhalt der Stieleiche an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze anzusehen. Durch die 5 m breite Ackerzufahrt grenzt das WA-Gebiet nicht unmittelbar bis an die Eiche heran, so dass der Abstand zwischen Standort der Eiche und Baugebiet vergrößert werden konnte.

Die Kosten für die neu vorzunehmende zweireihige Anpflanzung lassen sich wie folgt herleiten und zuordnen:

70 m Anpflanzung in der Länge x 3,50 m Breite = 245 m² (Gesamtbreite)

20 m Anpflanzung in der Länge x 3,50 m Breite = 70 m² im Bereich des Flurstücks 26/14 | 50 m

Anpflanzung in der Länge x 3,50 m Breite = 175 m² im Bereich des Flurstücks 27/2 (tw.)

245 m² x 30 DM = 7.350 DM (entsprechen 3.758 Euro)

70 m² x 30 DM = 2.100 DM (entsprechen 1.074 Euro) Eingriffsverursacher Flurstück 26/14

175 m² x 30 DM = 5.250 DM (entsprechen 2.684 Euro) Eingriffsverursacher Flurstück 27/2 (tw.)

Die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 12 als Siedlungsrand festgesetzte Baumreihe entfällt somit. Die Grundstückseingrünungen im Bereich der bereits bebauten Grundstücke soll erhalten bleiben und bei Bedarf sogar ergänzt werden. Die üblichen gärtnerischen Pflegemaßnahmen sind zulässig. Der nach § 15b LNatSchG geschützte Knick ist mit dem gesamten Wall und Stubbenmaterial zu erhalten. Bei fehlenden Abschnitten sind Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung hat sich im Gegensatz zum Ursprungskonzept nur dahingehend verändert, dass die südliche der beiden Stichstraßen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt wurde. Die Erschließung der nördlichen Baugrundstücke 3-6 wurde über als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gesichert. Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche ist bei der Durchführung der Vorhaben eine Baulast ins Baulastenverzeichnis des Kreises Ostholstein einzutragen.

Der bereits vorhandene 5,5 m breite Weg, der sich im Eigentum der Gemeinde Kellenhusen befindet, ist öffentlich und verkehrsberuhigt in der Planzeichnung festgeschrieben. Der im nördlichen Bereich des Plangebietes neu zu errichtende 4,5 m breite Weg ist über das Baugebiet als mit Nutzungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt worden. Andererseits ändert sich durch den Erhalt des nach § 15b LNatSchG geschützten Knicks die Lage des privaten Stichweges auf dem Flurstück 26/14. Die Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen auf diesem heutigen Flurstück 26/14 ist bei einer Teilung des Flurstücks über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie überbaubaren Grundstücksfläche 1 und 2 gesichert. Als Straßenverkehrsfläche bleibt der Dahmer Weg gesichert, da dieser Sammelstraßenfunktion - allerdings ohne Verbindungsfunktion - besitzt.

Zusätzlich wird zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs die Festsetzung getroffen, dass Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nur hinter der vorderen, straßenparallelen Baugrenze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ebenerdig zulässig sind. Diese Regelung zielt auch darauf ab, die Vorgartenzonen gärtnerisch zu nutzen und nicht als Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs oder als Lagerflächen zu nutzen. Die Sichtdreiecke sind auch von Nebenanlagen freizuhalten.

6. Ver- und Entsorgung

6.1. Wasser- und Abwasser

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

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

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

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung der Grundstücke besteht ebenfalls grundsätzlich Anschluss- und Benutzungszwang, so dass dieses Abwasser ebenfalls dem Zweckverband zur Entsorgung zu überlassen ist. Sofern das Oberflächenwasser der Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben soll, ist dafür von dem jeweiligen betreffenden Grundstückseigentümern ein Antrag auf Befreiung vom Benutzungszwang zu stellen. Dies erfordert weiter, dass der jeweilige 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 Anlagen sind entsprechende Anträge nach § 35 LWG sowie für die Ableitung nach den Vorschriften der §§ 2-7 WHG der Wasserbehörde vorzulegen.

6.2. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG. Die zentrale Gasversorgung ist durch den Zweckverband Ostholstein gewährleistet.

6.3. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Müllabfuhr des Zweckverbandes Ostholstein. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlieger der verkehrsberuhigten Privatstraßen am Abfuhrtag ihre Müllgefäße an den Dahmer Weg zu stellen haben, da die verkehrsberuhigten Privatstraßen für dreiachsige Müllfahrzeuge nicht zu befahren sind.

6.4. 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 Gebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr auszustatten. Eine überschlägige Berechnung der Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. ergibt, dass für die Allgemeinen Wohngebiete ca. 48. m³ Löschwasser pro Stunde für die Dauer von 2 Stunden erforderlich werden. Die Löschwassermenge wird aus dem Trinkwasserversorgungsnetz gespeist, dessen Anlage und Kapazität die Gemeinde Kellenhusen bzw. durch Übertragung der Zweckverband Karkbrook gewährleistet.

6.5. Sonstiges

Im Hinblick auf die Altlastensituation sind keine Kontaminationen bekannt.

7. Bodenordnerische Maßnahmen

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 werden keine Maßnahmen erforderlich, da der Bereich vollständig bebaut ist.

Für die Erschließung und Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 werden höchstens Grundstücksteilungen nach § 19 BauGB erforderlich. Umlegung oder sonstige bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 umfasst eine Fläche von ca. 1,1823 ha.

lfd. Nr.	Nutzung	Fläche in ha
1.	Allgemeine Wohngebiete WA 1 und 2	ca. 0,90460
2.	öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,21550
3.	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigt	ca. 0,03280
4.	Fläche für die Landwirtschaft hier: Ackerzufahrt	ca. 0,02950
5.	Gesamt	ca. 1,18230

9. Hinweis

Für die einzelnen Baumaßnahmen wird eine Prüfung der Bodenbeschaffenheit durch einen anerkannten Baugrundsachverständigen empfohlen.

10. Weitere planerische Absichten

In dem, aufgrund eines Formfehlers nicht rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 12 ist das sich südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 anschließende Gebiet weiterhin Reines Wohngebiet und sieht ca. vier Baumöglichkeiten mit öffentlicher Sticherschließung vor. Die betreffende Fläche wird von Siloanlagen und Nebengebäuden einer betriebenen landwirtschaftlichen Hofanlage belegt und stellt Wirtschaftsflächen des Hofes dar. Mit einer Einstellung oder Aufgabe des landwirtschaftlichen Anwesens ist nicht zu rechnen. Weitere Teile des Hofes sind nicht durch einen Bebauungsplan erfasst und somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Insgesamt ist somit auf unabsehbare Zeit nicht mit einer Bebauung der Fläche zu rechnen. Aufgrund der Funktionslosigkeit des Ursprungsplanes kann auf die bislang kurz- bis mittelfristig angestrebte Teilaufhebung für diesen Bereich verzichtet werden.

11. Kosten für die Gemeinde

Die in dem Bebauungsplanes Nr. 21 vorgesehenen Maßnahmen im Hinblick auf die Neuerschließung (Privatstraße), Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die Bebauung werden von den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst durchgeführt. Es entstehen der Gemeinde Kellenhusen damit keine Kosten.

23746 Kellenhusen, den *01. Juli 2002*



J. Keller
Die Bürgermeisterin

planung: blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen

regionalentwicklung umweltschutz

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

e-mail: eutin@planung-blanck.com

Eutin im Dezember 2001