

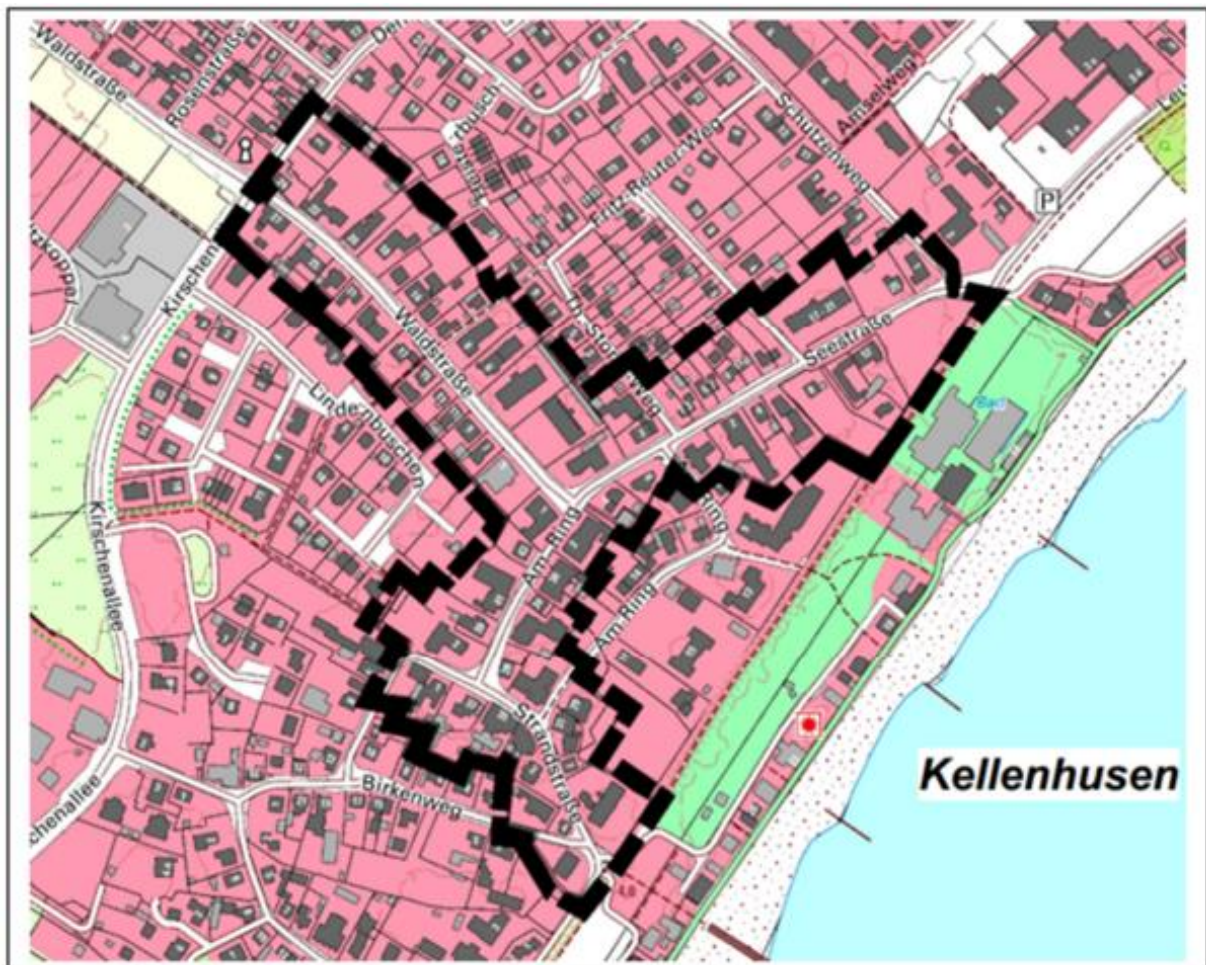
Satzung
der Gemeinde Kellenhusen über eine Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung
befindlichen Bebauungsplanes Nr. 8.1

Aufgrund des § 4 Absatz 1 Satz 1 der Gemeindeordnung des Landes Schleswig-Holstein (GO) und des § 14 Absatz 1 und Absatz 2, der § 16 und § 17 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB), in der jeweils geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen vom 19.06.2024 folgende Satzung der Gemeinde Kellenhusen über eine Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 8.1 beschlossen:

§ 1

Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet beidseitig der Waldstraße beginnend an der Kreuzung Kirschenallee / Denkmalstraße bis zur Kreuzung Seestraße, für ein Gebiet beidseitig der Seestraße und für ein Gebiet beidseitig der Straßenführung Am Ring / Strandstraße von der Kreuzung Waldstraße bis zum Deich. Er ist im nachfolgend abgedruckten Übersichtsplan umrandet dargestellt.



§ 2

Zu sichernde Planung

1. Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Kellenhusen hat in der Sitzung am 18.06.2024 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8.1 aufzustellen.

Ziel der Planung ist die Überprüfung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dahingehend, dass für die künftige Entwicklung das Verhältnis zwischen Zweitwohnungen und Ferienwohnungen einerseits und Erstwohnungen in ein verträgliches Gleichgewicht geraten.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist zu prüfen. Hierzu sind die Lage und Größe der festgesetzten Baufenster und die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen anzupassen.

Das im Bebauungsplan Nr. 8 festgelegte Planungsziel zur Regelung der zulässigen Gebäudehöhen ist hinsichtlich der zukünftig gewünschten Höhenentwicklung zu überprüfen.

Es wird eine Festsetzung zu treffen sein, dass die Bereiche zwischen den Verkehrsflächen und den den Verkehrsflächen zugewandten Hauptgebäudeseiten grüngärtnerisch anzulegen sind, so dass Schottergärten unzulässig sind.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Starkregenereignisse ist zu prüfen, ob Regelungen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers, zur Begrünung der Grundstücke und zur Regulierung von Tiefgaragen getroffen werden.

Zur Straßenraumgestaltung ist eine Festsetzung zu treffen, die die Breite und Anzahl Grundstückszufahrten regelt, da über die gesamte Grundstücksbreite angelegte Grundstückszufahrten zum einen der Verkehrssicherheit abträglich sind, um zum anderen auch gestalterisch negativ wirken.

Es wird eine Festsetzung zu treffen sein, um die Errichtung von Müllsammelplätzen zu regeln deren Ausführung zu gestalten.

2. Zur Sicherung der Planung wird für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 8.1 eine Veränderungssperre erlassen.

§ 3

Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1. In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
 - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,

- b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
2. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann durch den Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Kellenhusen von Nr. 1 eine Ausnahme zugelassen werden.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

1. Die Veränderungssperre tritt am Tage nach der Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.
2. Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich der Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren.
3. Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB wird hingewiesen.

Danach können Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuches hinaus andauert und dadurch Vermögensnachteile entstanden sind. Die Fälligkeit des Anspruchs kann dadurch herbeigeführt werden, dass der Entschädigungsberechtigte die Leistungen der Entschädigung schriftlich bei der Gemeinde beantragt (§ 44 Abs. 3 BauGB). Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit herbeigeführt wird (§ 44 Abs. 4 BauGB).

4. Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzungen oder die Mängel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Kellenhusen, den 27.06.2024

Gemeinde Kellenhusen - Der Bürgermeister – gez. Stefan Schwardt