

# BEGRÜNDUNG

## ZUM

### BEBAUUNGSPLAN NR. 15C, 3. ÄNDERUNG

### DER GEMEINDE KELLENHUSEN

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER KIRSCHENALLEE IM WESTEN,  
DER FUßWEGVERBINDUNG ZOB RICHTUNG LINDENSTRAÙE IM NORDEN,  
DER LINDENSTRAÙE UND DER HAMBURGER STRAÙE IM OSTEN,  
DEM WINTERSHÖRN UND IM KIRSCHGARTEN IM SÜDEN

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.5	Verkehr	12
3.6	Grünplanung	12
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>
5.1	Stromversorgung	15
5.2	Wasserver- / und -entsorgung	15
5.3	Müllentsorgung	15
5.4	Löschwasserversorgung / Brandschutz	15
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>16</b>
6.1	Bodenschutz	16
6.2	Grundwasserschutz	17
6.3	Archäologie	17
6.4	Schifffahrt	18
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kellenhusen durch Berichtigung</b>	<b>20</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 15c, 3. Änderung der Gemeinde Kellenhusen für das Gebiet zwischen der Kirschenallee im Westen, der Fußwegverbindung ZOB Richtung Lindenstraße im Norden, der Lindenstraße und der Hamburger Straße im Osten, dem Wintershörn und Im Kirschgarten im Süden

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Kellenhusen und ist nahezu vollständig mit ganz überwiegend freistehenden Einzelhäusern bebaut. Nur im Norden finden sich einige Doppelhäuser. Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15c aus dem Jahr 2006 mit seiner 1. und 2. Änderung. Die Gemeinde Kellenhusen möchte den kleinteiligen Charakter der vorhandenen Strukturen bewahren und das Gebiet für Wohnzwecke erhalten. Weiterhin soll der Hotelstandort Lindenstraße Nr. 4 gesichert werden. Daher werden die im Ursprungsplan mit seinen Änderungen getroffenen Festsetzungen überprüft und an diese Planungsziele angepasst. Nach dem Ursprungsplan ermöglichen insbesondere die zum Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen größere Gebäude, die den vorgenannten Zielen der Bewahrung vorhandener Strukturen entgegenstehen. Die Gemeinde nimmt dieses zudem zum Anlass, die insgesamt sehr detailliert getroffenen Festsetzungen weitmöglich im Sinne einer planerischen Zurückhaltung zu verschlanken.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit ca. 10.820 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. In räumlichem und zeitlichem Zusammenhang stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 22 auf. Die dort zulässige Grundfläche wird voraussichtlich ca. 3.500 m<sup>2</sup> betragen. Insgesamt wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> damit nicht erreicht. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen hat am 24.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15c, 3. Änderung beschlossen.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 zeigt die Gemeinde in einem Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) liegt das Plangebiet im Ländlichen Raum in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Grünfläche und Verkehrsfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15c und seiner 1. und 2. Änderung. Festgesetzt sind überwiegend Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete mit zulässiger ein bis zweigeschossiger Bebauung bei einer Grundflächenzahl bis 0,35.

Im Plangebiet sind gesetzlich geschützte Biotope (Knicks) vorhanden.

Ein Teil des Plangebietes im Nordwesten liegt in einem Archäologischen Interessensgebiet.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt südwestlich der zentralen Ortslage Kellenhusens und umfasst diverse Flurstücke der Flur 4, Gemarkung Kellenhusen. Die Grundstücke sind überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden tlw. auch Ferienwohnungen bebaut. Im Plangebiet befinden sich ein Hotel und eine Pension. Den Norden des Plangebietes prägt der ZOB mit dem Großparkplatz.

Vereinzelt ist auf den Baugrundstücken Großbaumbestand vorhanden. Im Süden befindet sich eine größere zusammenhängende Gartenfläche. Das Gelände fällt in südwestlicher Richtung von einer Höhe von gut 4 m über Normalhöhennull auf ca. 2 m über Normalhöhennull leicht ab.

Westlich und südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Gegenüber der Einmündung Am Wintershof in die Kirschenallee besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung. Nördlich und östlich grenzt die bebaute Ortslage Kellenhusen an das Plangebiet an.



Abb.: DA Nord

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiete:	Ca. 3,35 ha	58 %
SO-Gebiete:	Ca. 0,47 ha	8 %
Verkehrsfläche:	Ca. 1,62 ha	28 %
Grünfläche:	Ca. 0,30 ha	5 %
<b>Gesamt:</b>	<b>Ca. 5,74 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen oder eine andere Standortwahl bestehen nicht, da die Gemeinde für eben diesen Bereich ordnende und bestandserhaltende Festsetzungen treffen möchte.

### **3.3 Auswirkungen der Planung**

#### **3.3.1 Ortsentwicklung**

##### **Nutzungsstruktur**

Die Gemeinde Kellenhusen möchte mit der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung u.a. die allgemeine Wohnnutzung sichern und stärken, gleichwohl aber die Funktion als beliebtes Ostseebad erhalten und fortentwickeln. Zudem sollen die Hotelstandorte gesichert werden.

Die im Plangebiet durchgeführten Ortsbesichtigungen zeigen, dass im gesamten Gebiet verstreut einige Ferienwohnungen vorhanden sind. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen werden für die Allgemeinen Wohngebiete übernommen. Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Nordosten des Plangebietes Richtung Strand damit weiterhin allgemein zulässig. Im Süden und Westen bleibt eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben. Ein „Kippen“ des Gebietes hin zu einem gleichberechtigten Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen ist ausdrücklich nicht Planungswille der Gemeinde, da im Gemeindegebiet ein dringender Bedarf an Wohnraum für die Bevölkerung besteht. Die Nutzungsdurchmischung Wohnen/Ferienwohnen bleibt den weiter östlich gelegenen strandnäheren Bereichen vorbehalten.

Zwei Grundstücke direkt an der Kirschenallee, die im Ursprungsplan als Mischgebiet festgesetzt sind, werden nun in die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete einbezogen. Diese Grundstücke sind mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Eine klassische Durchmischung von Wohnen und Gewerbe wird hier nicht mehr entstehen. Aufgrund der dort vermehrt vorhandenen Ferienwohnungen werden diese, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allerdings als allgemein zulässig festgesetzt. Der am Wintershof Nr. 3 vorhandene Gewerbebetrieb wird durch diese Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht berührt, da eine ausnahmsweise Zulässigkeit weiterhin gegeben ist. Auch ist in direkter Nachbarschaft bereits Wohnbebauung vorhanden, so dass unzuträgliche Belastungen der Umgebung bereits heute nicht möglich sind.

Zur Sicherung der Hotelstandorte werden zwei Grundstücke als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Die Gemeinde Kellenhusen möchte diese klassischen Hotels in der Ortslage sichern, da eine einseitig nur auf Ferienwohnungen ausgerichtete touristische Struktur nicht entstehen soll. Die Gemeinde Kellenhusen erkennt gleichwohl, dass sich in der Zukunft die Randbedingungen für einen wirtschaftlichen Hotelbetrieb ändern mögen. Von daher steht die Gemeinde bei gegebenem Anlass weiteren ggf. auch



vorhabenbezogenen Änderungen des Bebauungsplanes positiv gegenüber. Ein Gebäudeleerstand ist ausdrücklich nicht Planungswille der Gemeinde.

Zur Unterstützung der Fremdenverkehrsfunktionen bestimmt die Gemeinde in diesem Bebauungsplan außerdem, dass Folgendes gem. § 22 Abs. 1 BauGB der Genehmigung unterliegt:

- (1) die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
- (2) die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
- (3) die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- (4) bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, wonach Räume, einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- (5) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Mit dieser Festsetzung soll der Erhalt der Dauerwohnungen und Ferienwohnungen im Plangebiet unterstützt werden. Nur wenige Wochen im Jahr genutzte Zweitwohnungen hält die Gemeinde an dieser Stelle mit der noch guten Lagegunst nicht für sinnvoll. Zweitwohnungen werden einen großen Zeitraum im Jahr nicht genutzt, gleichwohl ist seitens der Gemeinde Infrastruktur und Erschließung vorzuhalten. Damit folgt die Gemeinde auch den Zielsetzungen der Landesplanung, wonach Maßnahmen zur Regelung der Zweitwohnungsproblematik zu treffen sind. Das gesamte Ortsambiente ist durch die fremdenverkehrlichen Aktivitäten geprägt, dieses drückt sich gerade auch durch die verstreut vorhandenen Ferienwohnungen aus. Nutzungen von Nebenwohnungen, die vor dem 13. Mai 2017 erfolgten, sind von § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgenommen und genießen Bestandsschutz.

## **Bebauungsstruktur**

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung basieren auf umfassenden Bestandserhebungen. Die Grundflächenzahlen werden dementsprechend in Teilbereichen etwas reduziert, bei anderen Grundstücken etwas angehoben. Die Trauf- und Firsthöhen werden in Anlehnung an die Bestandsaufnahmen mit Bezug auf Normalhöhen Null festgesetzt. Die rechtmäßig entstandenen, nun die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. First- und Traufhöhe überschreitenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Maßstab für die Bebauungsdichte und die Höhenentwicklung im Gebiet sollen gerade nicht die größten der vorhandenen Gebäude sein, sondern sich am Durchschnitt orientieren. Die Gemeinde strebt den Erhalt der Siedlungsstruktur mit freistehenden Gebäuden an. Nachverdichtungsmöglichkeiten erheblichen Umfangs werden hier bewusst nicht vorgesehen.

Ebenso beabsichtigt die Gemeinde auch den Erhalt der noch überwiegenden kleinteiligen Bebauung mit vorrangig Ein- und Zweifamilienhäusern und weitet eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf das gesamte Plangebiet aus. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Ferienwohnungen. Auch sind die Verkehrsflächen nicht so dimensioniert, dass ausreichend Parkplätze im Straßenraum selbst geschaffen werden können.

Für einige besonders ortsbildprägende Gebäude werden die Festsetzungen etwas restriktiver mit der Vorgabe einer Hauptfirstrichtung und straßenseitigen Baulinien gefasst. Diese Festsetzungen entsprechen der Intention des Ursprungsplanes für erhaltenswerte Gebäude.

Der Gemeinde Kellenhusen ist bewusst, dass mit den nun getroffenen Festsetzungen eine nur an wirtschaftlichen Gesichtspunkten orientierte optimale Ausnutzung des einzelnen Grundstücks nicht gegeben ist. Die Gemeinde gewichtet hier den Erhalt der vorwiegend noch vorhandenen kleinteiligen Bebauung, die erheblich den Charme des Ostseebades Kellenhusens bestimmt, höher als den wirtschaftlich zu erzielenden maximalen Vorteil des Einzelnen. Die Gemeinde setzt mit ihrer Planung in diesem zentralen Teil der Ortslage die Anforderungen an eine zeitgemäße in die Zukunft gerichtete Ortsplanung um, von der in der Summe alle Grundstücke durch einen höheren Imagewert profitieren werden.



### **3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz**

Bodenversiegelungen werden mit den vglw. geringen Grundflächenzahlen auf das notwendige Maß beschränkt und insgesamt gegenüber dem Ursprungsplan etwas reduziert. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden.

Knickstrukturen, Gehölzflächen und ortsbildprägende Bäume werden mit Erhaltungsgeboten gesichert und dienen in Verbindung mit den geplanten Heckenpflanzungen zur Einfriedung der Durchgrünung des Gebietes und dem Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und den zugehörigen Regelwerken und Verordnungen zu erneuerbaren Energien verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde zur Stärkung des Dauerwohnens und in Entwicklung aus der Darstellung im Flächennutzungsplan wird der ganz überwiegende Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier erfolgt, wie im Ursprungsplan auch, eine Gliederung dahingehend, dass Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes im nordöstlichen Teil des Plangebietes allgemein zulässig sind. Im Süden und Nordwesten ist weiterhin eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben. Aufgrund der Anzahl bereits vorhandener Ferienwohnungen ist von einem deutlichen Zuwachs an Ferienwohnungen allerdings nicht auszugehen.

Zur Sicherung der Hotelstandorte werden zwei Grundstücke als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ und detailliertem Nutzungskatalog festgesetzt. Die Gemeinde Kellenhusen möchte diese klassischen Hotels in der Ortslage sichern, da eine einseitig nur auf „Ferienwohnungen“ ausgerichtete touristische Struktur nicht entstehen soll. Aus diesem Grund sind Kocheinrichtungen zu den einzelnen Hotelzimmern unzulässig. Es können je Betrieb jedoch max. 6 Ferienwohnungen entstehen, die vom Hotelbetreiber vermietet werden und der Hotelnutzung gegenüber untergeordnet sind. Diese Festsetzung ermöglicht es den Hotelbetreibern, ein breiter gefächertes Angebot vorzuhalten, so dass bspw. Familien mit Kindern auch die Möglichkeit einer Selbstversorgung erhalten. Ferienwohnungen müssen

einem wechselnden Personenkreis gegen Entgelt für touristische Zwecke vorgehalten werden. Zweitwohnungen sind nicht gewünscht.

Bislang als Mischgebiete festgesetzte Bereiche direkt an der Kirschenallee werden nunmehr geändert in Allgemeine Wohngebiete. Auch hier sind Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Die Grundstücke sind bebaut, eine Nutzungsdurchmischung entsprechend klassischen Mischgebieten wird hier absehbar nicht mehr entstehen.

### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fußen auf umfangreichen Bestandserhebungen und mit Orientierung an den bisherigen Festsetzungen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen ermöglichen dabei überwiegend noch geringfügigen Erweiterungsspielraum, ohne dass massive Verdichtungen entstehen. Soweit vereinzelt die festgesetzte Grundflächenzahl den genehmigten Gebäudebestand nicht abdeckt, genießen diese Gebäude Bestandsschutz.

Die Gemeinde hat zur Förderung der Hotelnutzung für die Sondergebiete „Hotel“ die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem Ursprungsplan etwas angehoben. Damit soll die Hotelnutzung in ihrem Fortbestand ggf. auch durch Erweiterungen ausdrücklich unterstützt werden.

Bei Grundstücken, für die rückwärtig auch Baufenster festgesetzt sind, ist die Einhaltung der Grundflächenzahl auch bei später ggf. beabsichtigten Grundstücksteilungen besonders zu beachten.

Die Gemeinde Kellenhusen hat sich entschieden, aus städtebaulichen Gestaltungsgründen nur eine geringe Grundflächenzahl festzusetzen, damit die Kubatur der Gebäude nicht zu massiv wirkt. Daher ist die in der BauNVO als Regelfall zulässige Überschreitung um 50 % für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausreichend, um Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen auf dem Grundstück unterbringen zu können. Hier wird eine höhere Überschreitung festgesetzt. Ebenso wird für Terrassen, die nach Rechtsprechung zu den Hauptanlagen gehören, eine Überschreitung festgesetzt. Die Kappungsgrenze von 80 % bleibt aber deutlich unterschritten.

Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse und zu den Trauf- und Firshöhen orientiert sich ebenfalls am vorgefundenen Bestand bzw. den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15c. Maßstab für die festgesetzten Obergrenzen sind dabei ausdrücklich nicht die höchsten der vorhandenen Gebäude. Die Gemeinde strebt mit den Festsetzungen dem

Gesamtquartier angemessene Höhen an, die eine verträgliche Gestaltung des Ortsbildes mit seiner überwiegenden Kleinteiligkeit in diesem Teil der Ortslage sicherstellen. Soweit die festgesetzten Höhen den genehmigten Gebäudebestand nicht abdecken, genießen diese Gebäude Bestandsschutz.

### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzte Bauweise entspricht dem vorgefundenen Bestand. In Verbindung mit den nun grundstücksbezogenen einzelnen überbaubaren Flächen kann die kleinteilige Gestaltung des Plangebietes unterstützt werden. Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass möglichst zusammenhängende Gartenbereiche entstehen. Eine Absicherung aller dort vorhandenen Nutzungen entspricht nicht der Planungsintention der Gemeinde. Genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz.

### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird nun für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Für die eingeschossigen Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete sind zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. In den übrigen Bereichen wird, wie tlw. bisher auch, die zulässige Wohnungsanzahl an die Grundstücksgröße gekoppelt. Appartementhäuser mit einer Vielzahl an (Klein)wohnungen sollen damit verhindert werden. Die Gemeinde Kellenhusen möchte den vorwiegend noch vorhandenen kleinteiligen Charakter bewahren.

Weitere sonstige Festsetzungen betreffen die Straßenraumgestaltung. Grundstückszufahrten werden, wie bisher auch, beschränkt, da in der gesamten Grundstücksbreite vorhandene Stellplätze mit jeweiliger direkter Zufahrt zur Verkehrsfläche zum einen der Verkehrssicherheit abträglich sind, zum anderen aber auch gestalterisch negativ wirken. Größere Stellplatzanlagen sind künftig mit Hecken abzuschirmen. Die angestrebte einheitliche Straßenraumgestaltung wird durch Vorgaben zur Einfriedung unterstützt. Hier sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu wählen, die mit einem Zaun auf der straßenabgewandten Seite kombiniert werden können. Daneben sind auch Feldsteinmauern zugelassen. Der Gemeinde Kellenhusen ist ein durchgrüntes Ortsbild wichtig. Daher werden weitere Festsetzungen zur Vorgartengestaltung getroffen. Flächige Bereiche mit Schotter- oder Kies sind nicht zulässig. Auch wenn diese Festsetzungen dem Bestand ggf. widersprechen, möchte die Gemeinde hier in die Zukunft gerichtet eine Verbesserung erreichen.

Wie im Ursprungsplan auch erfolgen Regelungen zur Baugestaltung. Die Gemeinde Kellenhusen hat dazu im Plangebiet den Bestand erhoben und festgestellt, dass vorwiegend die Farben rot bis rotbraun und weiß bzw. für Dacheindeckung auch anthrazit bei der

Baugestaltung verwendet wurden. Dementsprechend werden für die Dach- und Fassadengestaltung nun entsprechende Vorgaben getroffen, die zu einer in einheitlichem Rahmen gestalteten Bebauung führen sollen. Auf die tlw. sehr detailliert vorgegebenen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan wird verzichtet.

### **3.5 Verkehr**

#### **3.5.1 Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege. Weitreichende Änderungen sind nicht geplant. Allerdings wird auf eine Gliederung der Verkehrsflächen untereinander nun verzichtet. Alle Straßen im Plangebiet sind bereits vorhanden.

Für die auf ein und demselben Grundstück liegenden Baufenster in 2. Reihe wird keine Erschließung im Bebauungsplan vorgegeben. Die Organisation der Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksteil obliegt dem Eigentümer und ist im Bauantrag darzulegen.

Die Gemeinde Kellenhusen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

#### **3.5.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze stehen im Straßenraum und auf dem Großparkplatz zur Verfügung.

### **3.6 Grünplanung**

Auf den bebauten Grundstücken ist der Spielraum für grünplanerische Festsetzungen gering. Im Plangebiet sind ortsbildprägende Laubbäume, Gehölzpflanzungen und Knicks vorhanden. Diese werden mit Erhaltungsgeboten gesichert. Ebenso werden die Straßenbäume als zu erhalten festgesetzt.

Die angestrebte Durchgrünung des Plangebietes wird im Übrigen durch die vorgesehenen Heckenpflanzungen im Falle der Einfriedung weiter unterstützt.

Östlich des ZOB ist wie bisher auch in der öffentlichen Grünfläche ein Gebäude mit Sanitäreinrichtungen, Kiosk und dem ZOB dienende Nutzungen zulässig. Dazu gehören selbstverständlich alle erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Lagerfläche für den Kiosk, Aufenthaltsraum für Buspersonal etc.) Eine abschließende Aufzählung ist hier nicht möglich und auch nicht erforderlich.

Im Süden des Plangebietes wird die dort vorhandene größere zusammenhängende Gartenfläche auch weiterhin als private Grünfläche festgesetzt. Eine nachverdichtende Bebauung ist dort nicht gewünscht.

### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Zusätzliche Versiegelungen werden mit der Planung nicht vorbereitet. Die Grundflächenzahl wird in einigen Quartieren gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplanes reduziert, so dass sich in der Gesamtschau die zulässige Grundfläche reduziert. Die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser werden daher nicht nachteilig berührt. Das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ist ebenfalls nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte vorgesehen werden und erhaltenswerte Grünstrukturen mit Bindungsgeboten für den Erhalt belegt sind. Zudem sind die Vorschriften zum Artenschutz des BNatSchG zu beachten. Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich ebenfalls durch die Planung nicht, da die Grundstücke bereits bebaut sind und Höhenbeschränkungen vorgesehen sind. Die klimaschützenden Vorschriften (GEG usw.) sind zu beachten, so dass auch keine Betroffenheiten der Schutzgüter Klima und Luft vorliegen.

### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Konkrete Bauvorhaben sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Fledermausvorkommen, gebäudebrütende Vogelarten, z.B. Schwalben, Mauersegler u.a. sowie geschützte Insekten (Hornissen, Wespenarten) werden in den derzeit intensiv genutzten Gebäuden nicht angenommen, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung, ggf. Ersatzkästen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten und Umsiedeln von Insekten) voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abrissarbeiten und Rodung von Gehölzen eine Begehung der Gebäudeteile und Bäume, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektenester befinden könnten.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### **4 Immissionen / Emissionen**

Das Plangebiet ist keinen unzuträglichen Immissionen ausgesetzt.

Emittierende Nutzungen mit Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden.



## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

### **5.2 Wasserver- / und -entsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Karkbrook.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage Cismar des Zweckverbandes Karkbrook zugeführt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über das vorhandene Regenwasserentwässerungssystem. Zusätzliche Versiegelungen werden nicht vorgesehen. Insgesamt reduziert sich die zulässige Grundfläche gegenüber dem Ursprungsplan. Der Wasser- und Bodenverband Cismar weist darauf hin, dass im Falle einer Einleitung in ein Verbandsgewässer die betrachtete Fläche zu berücksichtigen ist. In dem Fall ist die Einleitstelle (Einleitungsmenge der Einleiterlaubnis) im Rahmen der weiteren Bearbeitung zu prüfen und bei Änderungen oder Fehlen der Einleitgenehmigung ist diese entsprechend neu zu beantragen.

### **5.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.4 Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Im Übrigen ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Bodenschutz**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

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

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein in Verbindung mit der Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist das Material vorher entsprechend Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen und zu bewerten. Sofern für die Baustraßen und -wege Recyclingmaterial verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, das maximal der Einbauklasse RC1 der Ersatzbaustoffverordnung entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.

## 6.2 Grundwasserschutz

Erdaufschlüsse (z.B. für Pfahlgründungen oder Baugrunderkundungen) sind gem. § 49 WHG ab einer Tiefe von 10 m (§ 40 Landeswassergesetz) oder bei Erschließung von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die beim Bau eventuell notwendigen Grundwasserabsenkungen sind nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Entsprechende Anträge sind spätestens einen Monat vor geplantem Beginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu stellen.

## 6.3 Archäologie

Ein Teil des Plangebietes im Nordwesten liegt in einem Archäologischen Interessensgebiet. Dieses archäologische Interessensgebiet dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist und dass das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein bei Maßnahmen mit Erdeingriffen beteiligt werden muss (§ 12 Abs. 2 S. 6 DSchG SH 2015). Denkmäler sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG SH unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen in den o.g. Bereichen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. §14 DSchG SH archäologische Untersuchungen erforderlich sind. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG SH die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Nach § 15 DSchG hat wer Kulturdenkmäler entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmäler sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



#### 6.4 Schiffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch Ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtende Flächen sichtbar sein.

#### 7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme

privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## **8 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## **9 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen am 06.03.2024 gebilligt.

Kellenhusen, 21.03.2024

Siegel

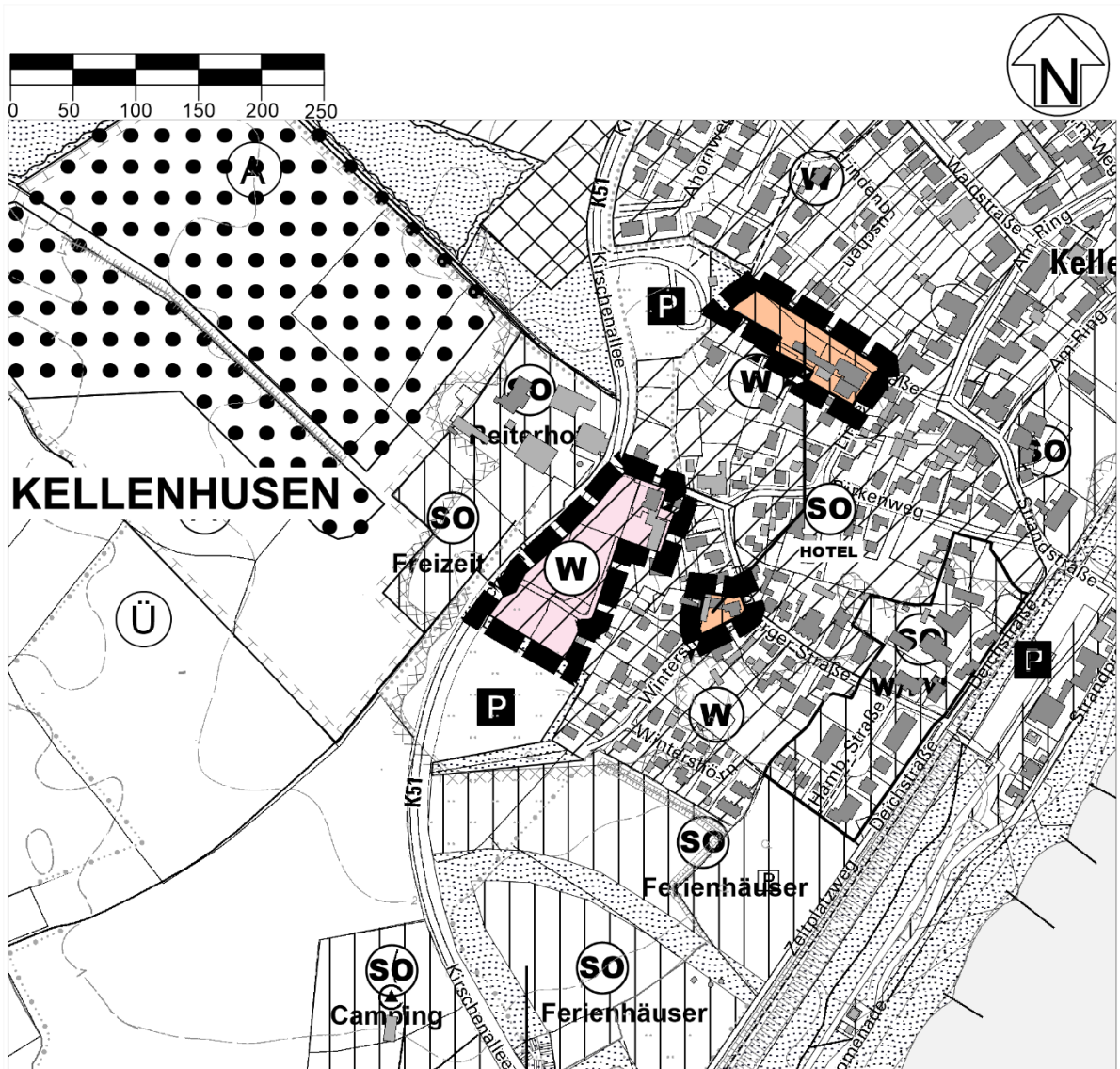
(Stefan Schwardt)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 15c, 3. Änderung ist am 27.03.2024 rechtskräftig geworden.

## 10 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kellenhusen durch Berichtigung

für das Gebiet zwischen der Kirschenallee im Westen, der Fußwegverbindung ZOB Richtung Lindenstraße im Norden, der Lindenstraße und der Hamburger Straße im Osten, dem Wintershorn und Im Kirschgarten im Süden nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB



Hinweis: Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 15c, 3. Änderung der Gemeinde Kellenhusen, der mit Wirkung vom 27.03.2024 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung von Wohnbauflächen und Sonstigen Sondergebieten der Zweckbestimmung „Hotel“.

Kellenhusen, 27.03.2024

Siegel

(Schwardt)

- Bürgermeister -