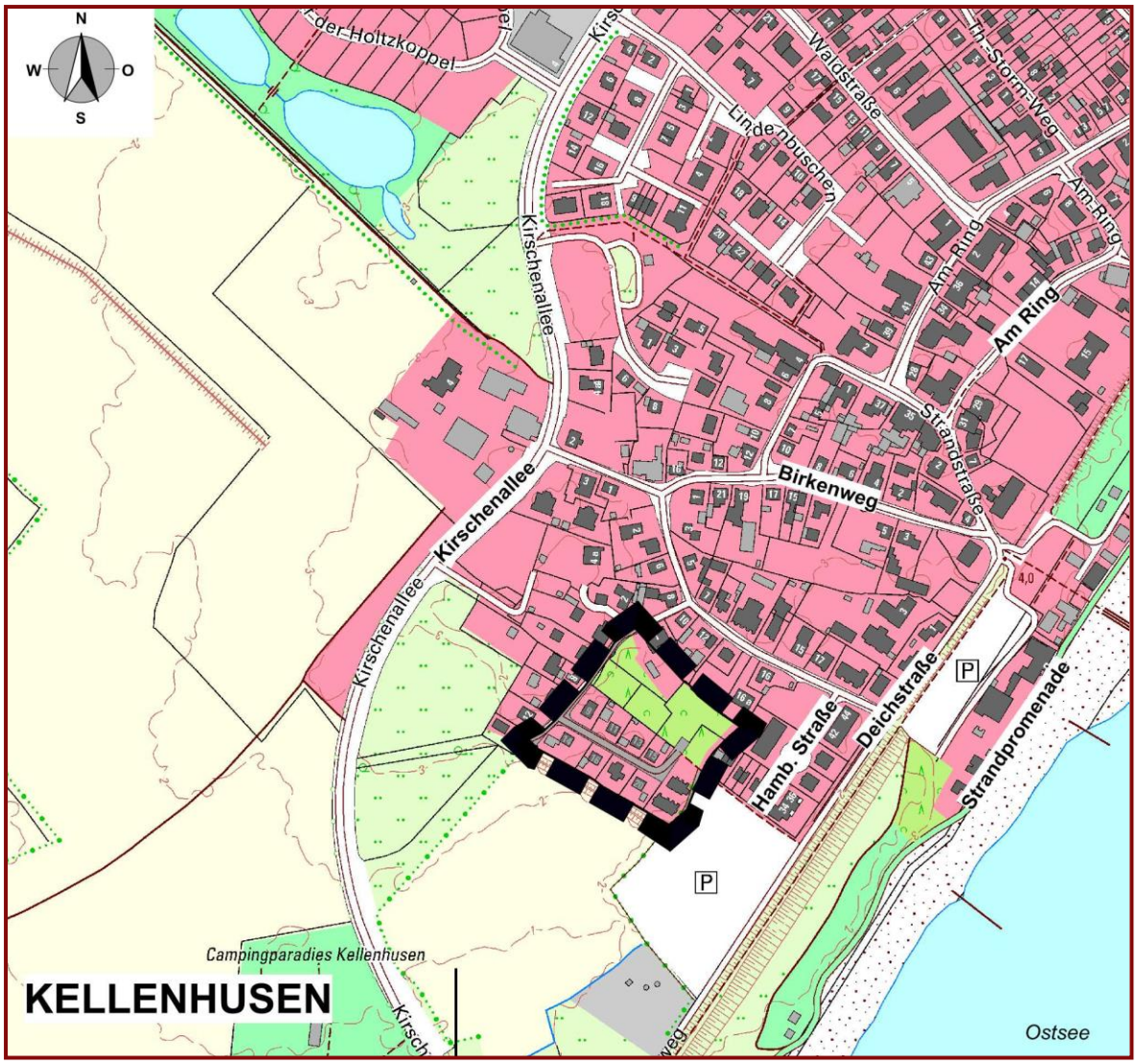


Stand: 14. Dezember 2016

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6

DER GEMEINDE KELLENHUSEN

für ein Gebiet in Kellenhusen zwischen der Hamburger Straße im Nordosten und dem Wintershörn im Nord- und Südwesten

Auftragnehmer:
PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1 Entwurfsbegründung 2
1.1 Planungsabsicht 2
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 6
2 Planbegründung 6
3 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB 7
3.1 Einleitung 7
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, ... 7
3.3 Zusätzliche Angaben 10
4 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 11
5 Städtebauliche Daten 11
5.1 Flächenbilanz 11
5.2 Bauliche Nutzung 11
6 Kosten für die Gemeinde 11
7 Verfahrensvermerk 12

Bearbeiter:
Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Übergeordnetes Ziel der Gemeinde ist die Beseitigung des Rechtsscheins des Bebauungsplanes Nr. 6 sowie die Entreglementierung des Planungsrechts in Kellenhusen. Ein Schritt dazu ist die Aufhebung dieses Plangebietes.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan trat am 20.07.1966 in Kraft. Auf dem amtlichen Plan fehlen

- ein Nachweis, dass ein Satzungsbeschluss erfolgt ist,
- die vorgeschriebene Ausfertigung
- die Bekanntmachung und
- es handelt sich um einen Nummernplan, der als „mangelhaft“ gilt.

Somit gilt der Bebauungsplan als rechtsfehlerhaft und ist daher nicht anwendbar.

Um den Rechtsschein des Bebauungsplanes zu beseitigen, kann die Gemeinde

- einen erneuten Satzungsbeschluss fassen und den Plan wieder in Kraft setzen oder
- den Plan aufheben.

Der Verfahrensmangel ist bereits länger bekannt. Seit dem wurden Baugenehmigungen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt. Daher ist das Gebiet vollständig bebaut (siehe folgendes Bild 1 und 2).

Bild 1: Auszug auf „Google“ vom 09.11.2015



Bild 2: Bestand (eigene Fotos vom 11.02.2016)

Wintershorn, südlicher Teil





Wintershorn, nördlicher Teil



Insgesamt wird somit ein städtebauliches Planungserfordernis für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 gesehen.

1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

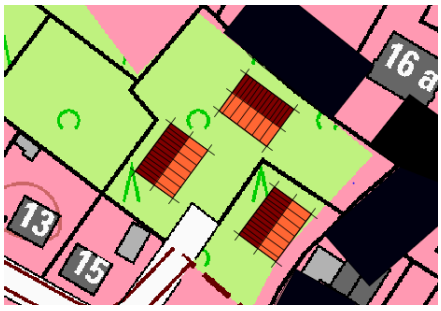
Innerhalb der bebauten Flächen im südlichen Teil der Straße „*Wintershorn*“ ist alles nach den Vorgaben des Ursprungsplanes mit eingeschossigen Einzelhäusern bebaut worden (siehe Wintershorn, südlicher Teil). Baulücken bestehen dort nicht. Möglich ist hier nur noch die Beseitigung von Gebäuden und dessen Neubau. Wie aus den Bildern 1 und 2 zu entnehmen ist, gibt es vorrangig eingeschossige Einzel- und Reihenhäuser. In Anlehnung an § 34 BauGB können ähnliche Bauformen neu entstehen, wenn sie bereits in der direkten Umgebung vorhanden sind. Auf Grund des Ausfertigungsfehlers des Ursprungsplanes erfolgte diese Baugenehmigungspraxis bereits jetzt.

Nach dem Ursprungsplan ist eine ringförmige Erweiterung der Straße „*Wintershorn*“ im Bereich der heute vorhandenen Gartenfläche im Norden vorgesehen. Damit wurde die Ausweisung von 9 neuen Baugrundstücken planungsrechtlich zugelassen. Diese Erschließung ist bisher nur bis zur Gartenflächen heran vorbereitet. Somit können nach der Aufhebung nur an den erschlossenen Bereichen noch bis zu fünf Baugrundstücke entstehen, welche sind

- nordwestlicher Bereich der Straße „*Wintershorn*“ – zwei Baugrundstücke



- südöstlicher Bereich der Straße „*Wintershorn*“ – drei Baugrundstücke



Damit reduziert sich nach der Aufhebung die Anzahl der möglichen Baugrundstücke um vier Stück. Zudem wird die Gartenfläche um mindestens 50 % erhalten.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.4 Variantenuntersuchung

Gemäß dem Urteil des BVerwG (*vom 12.12.1996 – 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.)* muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Betracht ziehen lässt. Die Fläche des Plangebietes:

- liegt im Ort,
- ist durch unterschiedliche Baustrukturen vollständig bebaut,
- verweist auf klare städtebauliche Strukturen, die darüber hinausgehend nicht zwingend planungsrechtlich zu sichern sind.

Somit gilt sie offensichtlich als „*Innenbereichsfläche*“ nach § 34 BauGB. Da die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenbereichsentwicklung hat, bieten sich die Sicherung des bestehenden Baulandes und deren optimale Bebauung an dieser Stelle vorrangig an.

Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebauliche nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Betracht.

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

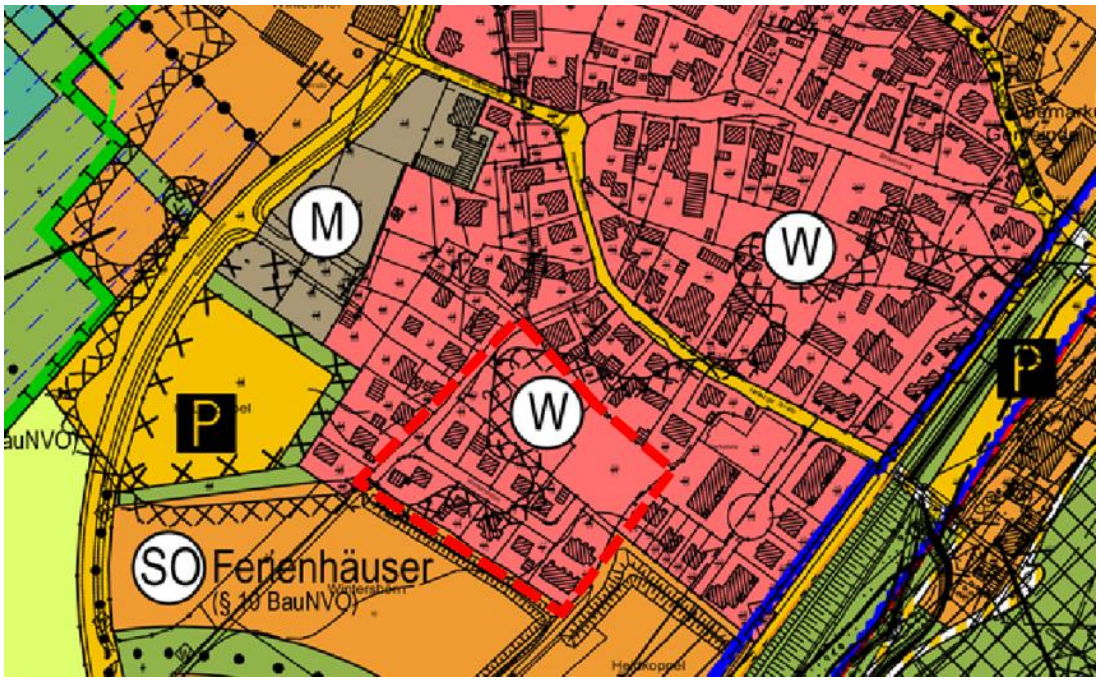
Stand	Planverfahren	Gesetzes-grundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	09.11.2016
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	14.03.2016 – 31.03.2016
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	11.03.2016 – 14.04.2016
x	Auslegungsbeschluss		26.07.2016
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	05.10.2016 – 11.11.2016
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	10.10.2016 – 11.11.2016
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	14.12.2106

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet den Bereich als „*Wohnbaufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Bild 2: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan



1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „*Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken*" — Hochwasserrichtlinie — 2007/60/EG sind alle Bereiche unter NHN + 3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen, wenn sie nicht durch einen Landesschutzdeich geschützt sind. Das Plangebiet liegt unter 3,5 m unter NHN. Es besteht jedoch ein Landesschutzdeich.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Aufhebungsgebiet liegt im Süden von Kellenhusen und zwar zwischen der Hamburger Straße im Nordosten und dem Wintershörn im Nord- und Südwesten.

2 PLANBEGRÜNDUNG

Nach dieser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist die Bebaubarkeit des Plangebietes nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Somit wird der Bebauungsplan Nr. 6 für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ersatzlos aufgehoben.

3 UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Aufhebung des geltenden Bebauungsplanes Nr.6.

3.1 Einleitung

3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Ziel der Aufhebung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 6 liegt darin, den Rechtsschein dieses Planes zu beseitigen sowie das Planungsrecht in Kellenhusen zu entgelementieren. Ein Schritt dazu ist die Aufhebung dieses Plangebietes.

3.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 weist Kellenhusen nicht die Funktion einer Gemeindefunktion zu. Die Gemeinde gilt als „*ländlicher Raum*“, der im „*Schwerpunktraum für Tourismus* und Erholung“ liegt. Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen.

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken" — Hochwasserrichtlinie — 2007/60/EG sind alle Bereiche unter NHN + 3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen, wenn sie nicht durch einen Landesschutzdeich geschützt sind. Das Plangebiet liegt unter 3,5 m unter NHN. Es besteht jedoch ein Landesschutzdeich.

Weitere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,

die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

3.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Das Aufhebungsgebiet liegt im Süden von Kellenhusen und zwar zwischen der Hamburger Straße im Nordosten und dem Wintershörn im Nord- und Südwesten. Neubebauungen, die nicht bereits nach dem Ursprungsplan zulässig wären, werden durch diese Aufhebung nicht vorbereitet.

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes **erheblich** beeinträchtigt:

A Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Landschaft, biologische Vielfalt, Wasser, Luft/ Klima:

Auswirkungen auf die g. Schutzgüter:

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 bewirkt, dass die Fläche weniger intensiv bebaut werden darf, als bisher. An der Nutzung ändert sich nichts. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Landschaft, biologische Vielfalt, Wasser, Luft und Klima nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

Wechselgefüge zwischen den g. Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten;

Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Innerhalb der bebauten Flächen im südlichen Teil der Straße „*Wintershorn*“ ist alles nach den Vorgaben des Ursprungsplanes mit eingeschossigen Einzelhäusern bebaut worden (siehe Wintershorn, südlicher Teil). Baulücken bestehen dort nicht. Möglich ist hier nur noch die Beseitigung von Gebäuden und dessen Neubau. Wie aus den Bildern 1 und 2 zu entnehmen ist, gibt es vorrangig eingeschossige Einzel- und Reihenhäuser. In Anlehnung an § 34 BauGB können ähnliche Bauformen neu entstehen, wenn sie bereits in der direkten Umgebung vorhanden sind. Auf Grund des Ausfertigungsfehlers des Ursprungsplanes erfolgte diese Baugenehmigungspraxis bereits jetzt.

Nach dem Ursprungsplan ist eine ringförmige Erweiterung der Straße „*Wintershorn*“ im Bereich der heute vorhandenen Gartenfläche im Norden vorgesehen. Damit wurde die Ausweisung von 9 neuen Baugrundstücken planungsrechtlich zugelassen. Diese Erschließung ist bisher nur bis zur Gartenflächen heran vorbereitet. Somit können nach der Aufhebung nur an den erschlossenen Bereichen noch bis zu fünf Baugrundstücke entstehen. Damit reduziert sich die Bebaubarkeit der Fläche nach der Aufhebung des Bebauungsplanes.

Somit wirkt sich die Aufhebung nicht auf die Umgebung bzw. auf die Menschen verschlechternd aus.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

In den Aufhebungsbereichen ändern sich die Emissionen bzw. Abwasserentsorgungsformen gegenüber dem heutigen Zustand nicht. Abfälle werden nicht verursacht.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Nach der Aufhebung regelt der § 34 BauGB die Bebauung der bereits bebauten Gebiete und somit auch die Zulässigkeit von erneuerbaren Energien.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 4.2.1A

H Wechselwirkungen zwischen Tiere, Boden und Wasser den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:

Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Landschaft, biologische Vielfalt, Wasser, Luft und Klima sowie Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Das Plangebiet wird weniger intensiv bebaut und genutzt wie bisher. Daher wirkt sich die Aufhebung auf keines der Schutzgüter aus. Durch die Aufhebung reduziert darüber hinaus auch der Verwaltungsaufwand in der Gemeinde. Daher ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie: Die Fläche ist erschlossen und vollständig bebaut. Die Ver- und Entsorgung der Fläche erfolgt somit auch zukünftig in unveränderter Form.

3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes verringert sich die Bebaubarkeit des Plangebietes. Bezüglich der Nutzung gibt es keine Änderung gegenüber dem jetzigen Planungsrecht.

Darüber hinausgehende Verdichtungen oder über die bisherige Baustruktur hinausgehende Bebauungen sind in dem vorhandenen Baugebiet nach § 34 BauGB somit nicht zulässig. Daher erzeugt die Aufhebung keinen erhöhten Ausgleichsbedarf. Somit sind keine eingriffsmindernden Maßnahmen erforderlich.

3.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Gemäß dem Urteil des BVerwG (*vom 12.12.1996 – 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.)* muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Betracht ziehen lässt. Die Fläche des Plangebietes:

- liegt im Ort,
- ist durch unterschiedliche Baustrukturen vollständig bebaut,
- verweist auf klare städtebauliche Strukturen, die darüber hinausgehend nicht zwingend planungsrechtlich zu sichern sind.

Somit gilt sie offensichtlich als „*Innenbereichsfläche*“ nach § 34 BauGB. Da die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenbereichsentwicklung hat, bieten sich die Sicherung des bestehenden Baulandes und deren optimale Bebauung an dieser Stelle vorrangig an.

Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebauliche nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Betracht.

Da genau für diese Flächen kein erkennbares Planungserfordernis besteht, ist keine Prüfung von anderen Planungsmöglichkeiten erforderlich.

3.3 Zusätzliche Angaben

3.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, wurden im Planverfahren weder genannt noch waren diese erkennbar.

3.3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Diese Planung wirkt sich nicht auf die Baustruktur und auf die möglichen Nutzungen im Plangebiet aus. Zusätzliche, bisher unzulässige, Eingriffe erfolgen nicht. Daher ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Ziel der Planung besteht darin, den Bebauungsplan Nr. 6 aufzuheben. Die Fläche ist im Süden bereits bebaut. Im Norden können zukünftig nur noch die Flächen bebaut werden, die bereits erschlossen sind. Das sind vier Baugrundstücke weniger, als bisher möglich sind. Zudem wird die Gartenfläche um mindestens 50 % erhalten.

Weitergehende Nachverdichtungen sind zukünftig nicht mehr möglich, da die geplante Erweiterung der Erschließungsstraße weg fällt. Eine bauliche Entwicklung dieses Gebietes sichert zukünftig der § 34 BauGB, der nur eine Bebauung zulässt, die sich in die Art und dem Maß der angrenzenden Bebauung einfügt.

Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Aufhebungen nicht zu erwarten.

4 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind in einem Aufhebungsverfahren nicht erforderlich.

5 STÄDTEBAULICHE DATEN

5.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insg. 12.100 m² (1.21 ha).

5.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung ändert sich die mögliche Anzahl der Wohnungen und Einwohner in der Gemeinde Kellenhusen nicht.

6 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Der Gemeinde entstehen Planungskosten.

7 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen hat die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.12.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Kellenhusen, 21.02.2017 (gez. Carsten Nebel)
Bürgermeister

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde am 03.03.2017 wirksam.

Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem 16.02.2017 vor.