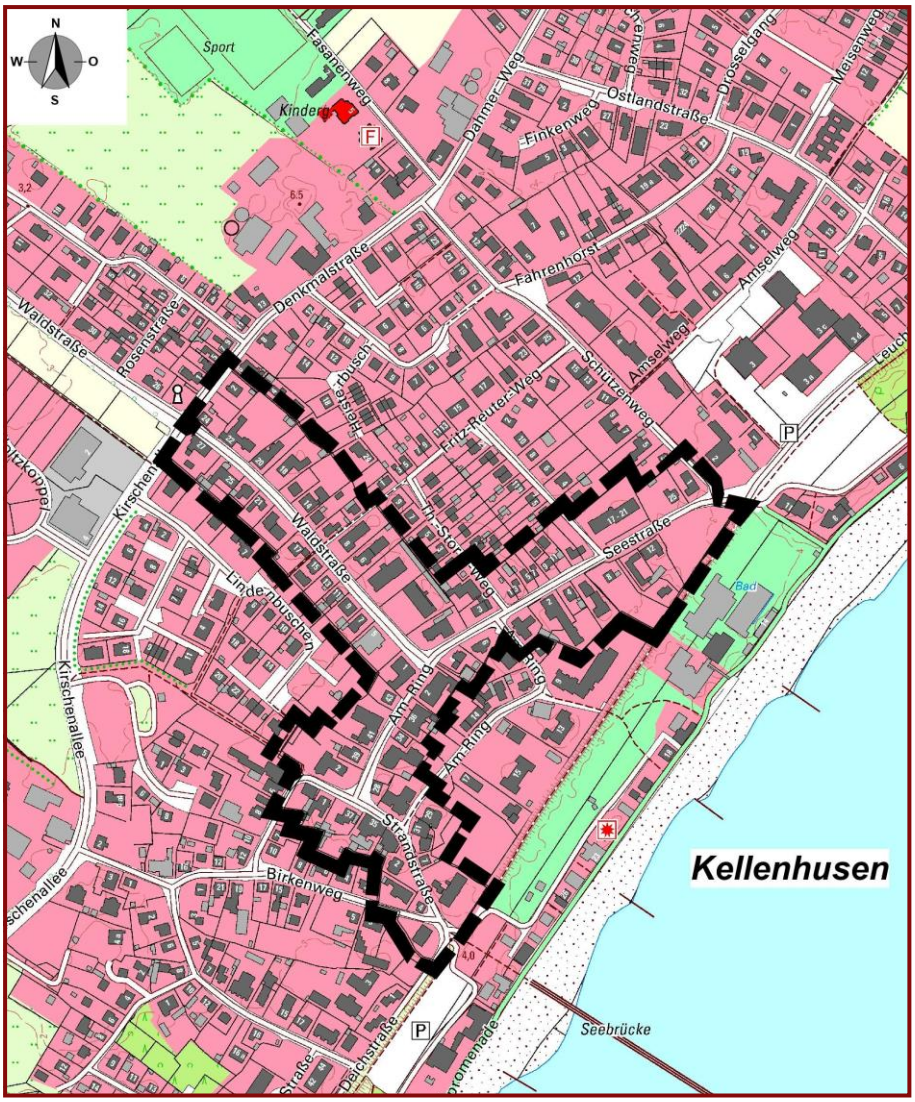


Stand: 16. März 2017

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8

DER GEMEINDE KELLENHUSEN

für ein Gebiet in Kellenhusen 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

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 3
1.1 Planungsabsicht 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 11
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 12
2 Planbegründung 13
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 13
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 16
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein 17
2.4 Erschließung 17
2.5 Grünplanung 18
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 19
3 Emissionen und Immissionen 19
3.1 Emissionen 19
3.2 Immissionen 20
4 Ver- und Entsorgung 20
4.1 Stromversorgung 20
4.2 Wasserver- und –entsorgung 20
4.3 Löschwasserversorgung 20
4.4 Müllentsorgung 21
4.5 Gas 21
5 Hinweise zum Bodenschutz 21
5.1 Bodenschutz 21
5.2 Altlasten 21
5.3 Sicherheit der Schifffahrt 22
5.4 Archäologische Kulturdenkmäler 22
5.5 Hochwasserschutz 22
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 23
7 Städtebauliche Daten 23
7.1 Flächenbilanz 23
7.2 Bauliche Nutzung 23
8 Kosten für die Gemeinde 23
9 Verfahrensvermerk 24

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

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel dieser Planung ist die Sicherung von touristischen Nutzungen, wie Läden und Gastronomie, parallel der zentralen Verkehrsführungen in Kellenhusen (Waldstraße, der Straße Am Ring, der Strandstraße und der Seestraße), die der städtebaulichen Stärkung des Ortskernes dienen.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Kellenhusen ist ein touristisch orientierter Ort. Entsprechend befinden sich schwerpunktmäßig die touristischen Hauptangebote, wie Läden und Gastronomie, beidseitig der Waldstraße, der Straße Am Ring, der Strandstraße und der Seestraße. Diese Straßen stellen die zentralen Verkehrsführungen des Ortes dar, die die Gäste und Urlauber des Ortes in Richtung Ostsee leiten.

Zurzeit ist eine starke Umorientierung der gewachsenen Baustruktur dahingehend zu beobachten, dass die älteren Gebäude abgerissen werden und Grundstückszusammenlegungen erfolgen. Als Ersatz entstanden bzw. entstehen neue massive Gebäude, die nur noch als Ferienwohnungen oder Zweitwohnungen dienen.

Möglich ist diese Entwicklung, da für die Ortslage Kellenhusen nur für wenige Teilbereiche Bebauungspläne gelten, die die Bebaubarkeit regeln. Folglich beurteilt sich die Bebaubarkeit der überwiegenden Grundstücke nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Danach erfolgt die Genehmigung dieser Nutzungen als reine Wohnungen oder Gemengelagen.

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 15a und 15b an der „Waldstraße“

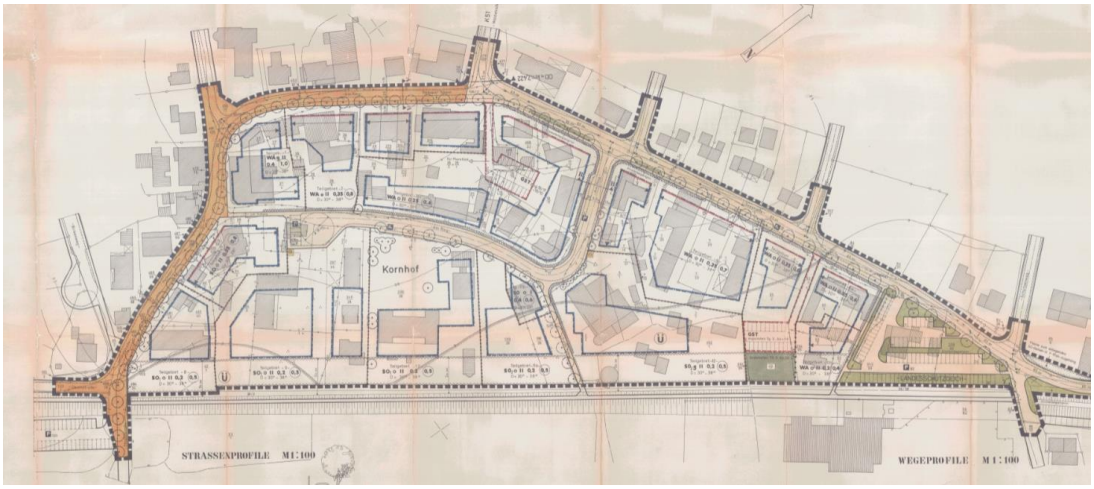
B-Plan Nr. 15a



Nr. 15b



<u>Bild 2</u>: Auszug Bebauungsplan Nr. 11 mit 1. Änderung (ist nicht im Bild 2 gezeigt) südlich "Am Ring" und „Seestraße"



Dort wo die Bebauungspläne gelten, lassen diese ausnahmslos WA-Gebiete und damit verbunden wohngebietstypische Nutzungen – auch in den Erdgeschossen – zu. Diese unterbinden nicht den Bau von reinen Zweitwohnungen. Gastronomische Einrichtungen oder Läden, die nicht nur auf den eigenen Bedarf ausgerichtet sind, sind zudem auch nicht zulässig.

Folglich ist eine Entwicklung zu erkennen, die die vorhandene Ortsstruktur auflöst. Wird diese ungehindert weiter geführt, fehlt es in Kürze an innerörtlichen Flächen für gastronomische Angebote und Läden und somit an einer Grundlage für einen anspruchsvollen Tourismus.

Diese Entwicklung ist in der Form nicht gewollt. Daher besteht ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

1.1.3 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) <u>Begründung des Verfahrens</u>

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist vollständig bebaut und umbaut. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*" i. S. § 13 BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) <u>Anwendbarkeit</u>

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundflächen überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und

4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht unterliegen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, ist die bereits bebaute Fläche des Plangebietes von drei Seiten von Bebauung umgeben. Zur vierten Seite liegt die Ostsee. Der Höhenunterschied zur Ostsee beträgt ca. 5 m über Normalnull (NN). Durch die parallel der Ostsee verlaufende Promenade besteht eine klare Bau- bzw. Ortsgrenze. Eine freie Entwicklung in die unbebaute Landschaft erfolgt nicht. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 (m²) Grundfläche: Die Bauflächen umfassen eine Grundfläche von ca. 71.810 m².

Wie der Tabelle unter Punkt 2.5.2 zu entnehmen ist, kann eine Grundfläche von ca. 26.850 m² mit Gebäuden bebaut werden. Die 20.000 m² sind somit überschritten. → Somit sind die folgenden Punkte 3 und 4 wie folgt relevant.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 m² Grundfläche: Trifft hier zu. Daher folgt die Abprüfung folgender Checkliste zur UVP-Pflicht im Einzelfall, Screening nach § 3c i. V. m. Anlage 2 UVPG:

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 8"- Prüfung der UVP-Pflicht - Checkliste für Screening 1

1. Der Fragebogen sollte mit JA oder NEIN beantwortet werden und hat Platz für zusätzliche Anmerkungen und Hinweise (z. B. zu vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen), die immer dann gegeben werden sollten, wenn eine Frage mit JA beantwortet wurde.
2. Der Fragebogen sollte auf der Basis von vorhandenen Informationen ausgefüllt werden; es sollten keine zusätzlichen Studien und Untersuchungen durchgeführt werden.
3. Die Anzahl der mit "JA" beantworteten Fragen ist nicht entscheidend für die Frage, ob eine UVP durchgeführt werden soll; dies kann neben der inhaltlichen Bewertung lediglich als ein Indiz für die Abwägung zu werten sein.

	A. Angaben zum Vorhaben			
		JA	**NEIN**	**Anmerkungen (s.o. Zif. 1,2 und 3)**
1.				
1.1	Kommt es durch das Vorhaben zu mehr als • 1 ha Bodenversiegelungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen oder • 2 ha Bodenverdichtungen und damit zu Verlusten oder starken Veränderungen		X x	

	der nat. Bodenfunktionen ?			
1.2	Sind mit dem Vorhaben bedeutende Änderungen der natürlichen Funktionen, der Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte oder der Nutzungsfunktionen des Bodens gemäß § 2 Abs.2 BBodSchG verbunden?		x	
1.3	Erfordert das Vorhaben das Lagern, den Umgang, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen Stoffen i.S. des Chemikaliengesetzes bzw. der Gefahrstoffverordnung, wassergefährdenden Stoffen i.S. des Wasserhaushaltsgesetzes, Gefahrgütern i.S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen? Wenn ja: Sind die Mengenschwellen des Abschnitts 9 der 4.BImSchV oder der VAwS überschritten?		x	
1.4	Erfordert das Vorhaben den Bau zusätzlicher Anlagen für Energieversorgung, Wasser, Abwasser oder zur Beseitigung von Abfall (Anlagen zur Verbrennung oder Deponierung von Abfällen) oder die wesentliche Änderung einer derartigen Anlage?		x	
1.5	Erfordert das Vorhaben den Bau zusätzlicher Verkehrswege?		x	
1.6	Führt der Bau oder der Betrieb des Vorhabens zu einer Erhöhung des Verkehrs auf der nächstgelegenen öffentlichen Straße um 50 %?		x	
2.	**Luft**			
2.1	• Werden die Mengenschwellen nach Nr. 4.6.1.1 der TA Luft 2001 (Anlage 1) über- schritten? Wenn ja welche ? • Ist eine Vorbelastungsmessung oder Ausbreitungsrechnung notwendig?		X x	
2.2	Werden andere als nach Nr. 2.1 zu berücksichtigenden Stoffe in erheblichem Umfang emittiert?		x	
3.	**Wasser**			
3.1	Erfordert das Vorhaben die Erteilung oder Änderung einer Erlaubnis für das Benutzen (z. B. Entnehmen oder Einleiten) eines Gewässers (Grundwasser, Oberflächengewässer)?		x	
3.2	Ist für die Indirekteinleitung eine Vorbe-		x	

	handlungsanlage notwendig, die nicht nur bauartzugelassen ist?			
3.3	Erfordert das Vorhaben einen Ausbau eines Gewässers (z. B. Uferbefestigung, Bau von Kaianlagen oder Dämmen)?		x	
3.4	Werden im Zuge des Vorhabens Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern errichtet oder verändert?		x	
4.	**Abfall / Boden**			
4.1	Führt die Umsetzung des Vorhabens zur Entstehung von jährlich mehr als 2.000 t von überwachungsbedürftigen oder mehr als 20 t besonders überwachungsbedürftigen Abfällen, die beseitigt werden müssen?		x	
5.	**Lärm etc.**			
5.1	Bringt das Vorhaben erhebliche zusätzliche Belastung der Umgebung durch Geräu- sche, Erschütterungen, Wärme, Strahlen oder ähnliches? Wenn ja: Angaben zu Art, Ausmaß, Dauer, Häufigkeit etc..		x	
6.	**Unfälle etc.**			
6.1	Werden bei Errichtung oder beim Betrieb der Anlage die in Spalte 4 des Anhang I der 12. BImSchV (Anlage 2) genannten Mengenschwellen überschritten?		x	
6.2	Ist mit dem Vorhaben ein Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien, verbunden?		x	
7.	**Andere anlagenbezogenen Faktoren** (z. B. Könnte das Vorhaben eine besondere Betroffenheit der Bevölkerung auslösen?)		x	
	B. Angaben zum Standort			
1.	Befindet sich im Einwirkungsbereich des Vorhabens (bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 500 m bzw. bei den im Anhang - Anlage 3 - aufgeführten Anlagen der dort festgelegten Mindestabstände wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind):			
1.1	• ein Europäisches Vogelschutzgebiet oder • ein Gebiet von gemeinschaftlicher Be-		x x	

	deutung (Natura 2000)?			
1.2	• ein Naturschutzgebiet?		x	
1.3	• ein Nationalpark?		x	
1.4	• ein Biosphärenreservat?		x	
1.5	• ein Landschaftsschutzgebiet?		x	
1.6	• ein Naturpark?		x	
1.7	• ein gesetzlich geschütztes Biotop mit einer Fläche von mehr als 1.000 qm?		x	
1.8	• ein Wasserschutzgebiet?		x	
1.9	• ein Gebiet, in dem die in nationalen Vorschriften festgelegten Umweltqualitäts- normen bereits überschritten sind?		x	
1.10	• ein schutzwürdiges Geotop, das in das Landschaftsprogramm der Landesregierung aufgenommen wurde?		x	
1.11	• ein allgemeines oder reines Wohngebiet?	x		Das Gebiet lässt 5 dB (A) mehr Lärm zu, als die angrenzenden WA-Gebiete. Dieses Nebeneinander ist planungsrechtlich zulässig.
1.12	• ein geplantes Wohngebiet?		x	
1.13	• ein in amtlichen Listen oder Karten verzeichnetes Denkmal, Denkmalensemble, Bodendenkmal oder ein als archäologisch bedeutsam eingestuftes Gebiet?		x	
2.	Ist die Umgebung des Vorhabens aus anderen Gründen besonders ökologisch empfindlich?		x	
3.	Sind in der Umgebung der Anlage andere Anlagen mit Auswirkungen auf die o. a. Gebiete vorhanden?		x	
4.	Soll das Vorhaben errichtet werden in einem Bereich, der bereits durch frühere oder jetzige Nutzungen belastet ist? (Boden, Wasser etc.)		x	
5.	Soll das Vorhaben in einem Bereich errichtet werden, der landschaftlich besonders reizvoll oder empfindlich ist?		x	
6.	Liegt das Vorhaben in einem Bereich, wo es für eine große Anzahl von Personen weit sichtbar ist?		x	

7.	Ist zu erwarten, dass das Vorhaben mit der benachbarten (vorhandenen oder geplante) Nutzung in Konflikt geraten könnte wegen • land-, forst- oder fischereiwirtschaftlicher Nutzungen, • Verkehr, Ver- oder Entsorgung, • Erholungsnutzung, • Wohnnutzung oder • sonstiger wirtschaftlicher oder öffentlicher Nutzungen?		x	
9.	Ist zu erwarten, dass durch das Vorhaben beeinträchtigt werden kann • der Reichtum oder die Qualität von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes? • die Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes?		x	

Im Ergebnis der *Vorprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 8*"- konnten erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht festgestellt werden.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Wie der Checkliste für Screening zu entnehmen ist, sind Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind. Somit ist das Verfahren nach § 13a BauGB durchführbar.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Wie der Checkliste für Screening zu entnehmen ist, sind gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen nicht ermittelt worden. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „*Wohnbaufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Somit ist eine 6. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzes-grundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	15.12.2015
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	04.01.2016 – 15.01.2016
-	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	-
x	Auslegungsbeschluss		06.12.2016
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	09.01.2017 – 16.02.2017
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	16.01.2017 – 16.02.2017
x	Eingeschränkte Beteiligung TöB, Behörden, Gemeinden und/oder Anlieger	§ 4a BauGB	27.02.2017 – 14.03.2017
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	16.03.2017

1.1.5 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Kellenhusen. Es ist vollständig mit Wohnungen, Ferienwohnungen, Läden, gastronomischen Betrieben und Gewerbebetrieben bebaut. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese weiter entwickelt bzw. verdichtet werden soll.

Genau auf dieser Fläche soll der Bestand so gesichert werden, dass die zentrale Bedeutung dieses Ortskernes für Kellenhusen bestehen bleibt. Daher ist die Untersuchung weiterer Alternativen nicht zielführend.

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 Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung Wohngebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Ortszentrum ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.6 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

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

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 kennzeichnet Kellenhusen als ländlichen Raum sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Gerade in dem Schwerpunktraum sollen nach dem Grundsatz 3 des Punktes 3.7.1 Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung erfolgen. Hochwertige Standorte sollen dazu hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angeboten vorbehalten werden. Auch sollen u. a. die Kultur- und Einkaufsangebote verbessert werden. Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen.

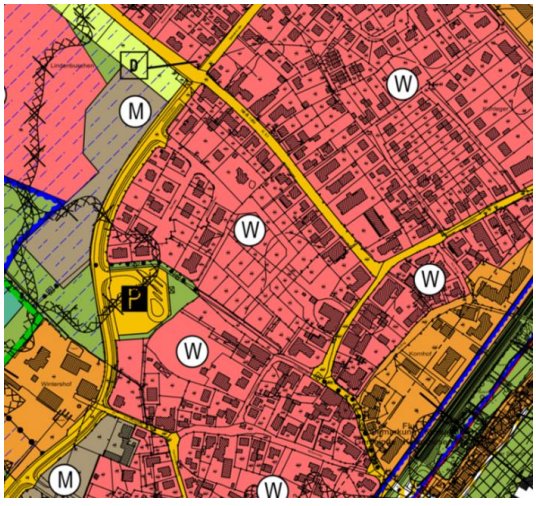
Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und der kreisfreien Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 2, gilt ganz Kellenhusen als „*Gebiet mit Erholungseignung*“. Entlang der „Strandstraße“, der Straße „Am Ring“ und der „Seestraße“ verläuft der Radfern- und Radwanderweg.

Gemäß dem Umweltatlas befinden sich im Bereich und in seiner Umgebung keine geschützten Flächen.

1.2.2 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 dar.

Bild 2: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan



Für Teilbereiche des Plangebietes gelten die Bebauungspläne Nr. 11 mit der 1. Änderung, Nr. 15a und 15b (siehe Bild 1 und 2). Diese Pläne werden aufgehoben und im Bebauungsplan Nr. 8 neu überplant. Somit gilt nach Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 8 die Neufassung.

Zur Sicherung der Planung wurde gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung (GO) des Landes Schleswig-Holstein für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Zudem wurde eine Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB erlassen, die der Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum i. S. § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) dient.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

Kleine östliche Teilbereiche grenzen an den Landesschutzdeich, der im Eigentum des Landes ist. Zu diesem ist ein 10 m breiter innerer Deichzubehörstreifen nach § 65 Abs. 1 WasG SH frei von Bebauung zu halten.

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. Einige kleine Bereiche liegen unter 3,5 m unter NHN. Es besteht jedoch ein Landesschutzdeich.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Kellenhusen und zwar 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.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit einer baulichen Mischstruktur bebaut. Es sind vor Ort kleine und auch große kompakte Gebäude vorzufinden. Dabei dominiert die zweigeschossige Bauweise.

Dadurch, dass viele Gebäude in den 60iger Jahren im Bereich der ursprünglichen Straßen mit alten Villenstrukturen entstanden, und jetzt eine zweite Neubauphase erfolgt mit einem neuen, moderneren Stil, ist keine klare gestalterische Struktur mehr erkennbar.

Der Zusammenhalt des Ortszentrums erfolgt eher durch die einheitlich gestalteten und verkehrsberuhigt ausgebauten Hauptstraßen.

<u>Bild 2:</u> Bestand (eigene Fotos vom 23.02.2016)

Strandstraße 1



Strandstraße 31



Am Ring



Waldstraße



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist intensiv bebaut und umbaut. Zudem sind in der Umgebung keine moorastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen.

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

In diesem Plangebiet sind Ferienwohnungen und Wohnungen vorhanden und sollen auch zukünftig abgesichert bleiben. Diese gemischte Nutzung unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Daher wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Gebiet für Fremdenbeherbergung*“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde bestimmen, dienen.

Als Art der Nutzung bleibt folgender Nutzungskatalog zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle (wie z. B. Tourismus-Information) und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
7. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Wie bereits dargelegt, besteht die Gefahr, dass immer mehr Gebäude in reine Wohngebäude oder Ferienhäuser umgewandelt werden. Sind erst einmal alle Läden und gastronomischen Angebote „*weggeplant*“ worden, können diese kaum wieder neu geschaffen werden. Um dieser Entwicklung entgegen zu steuern, erfolgt für einige zentrale Bereiche im Plangebiet die Festsetzung einer "*Nutzungsbeschränkung* (NB)". Innerhalb dieser gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO die in Text Nr. 1.1 (2) Nr. 2 aufgeführte Nutzung (Ferienwohnungen) im Erdgeschoss nur als Ausnahme zulässig, wenn mindestens 200 m² der Grundfläche im Erdgeschoss einer Nutzung nach Text Nr. 1.1 (2) Nr. 1 und 3 bis 6 dient.

Wie der Begründung unter Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, sollen vorrangig Feriengäste in Ferienwohnungen im Plangebiet wohnen können. Dominierende Dauerwohnungen sind hier kaum gewünscht.

Allerdings gibt es im Plangebiet eine begrenzte Anzahl von Dauerwohnungen. Diese entstanden auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 15a und 15b, die hier bisher ein WA-Gebiet ausgewiesen haben. Die g. Häuser bzw. Grundstücke sind zum Teil so klein oder bereits zu Ferienwohnungen ungenutzt, dass weitere Wohnungen unreal sind. Da jedoch die untergeordneten Wohnstrukturen typisch für den Planbereich sind und auch einen totalen Leerstand außerhalb der Saison verhindern, sollen diese – als Ausnahme – gesichert bleiben. Deren weitere Stärkung wird jedoch nicht als vorrangiges Planungsziel gesehen. Somit wird ein städtebaulich begründeter Bedarf dafür gesehen, diese - auf geltendem Planungsrecht entstandenen Nutzungen – planungsrechtlich und grundstücksbezogen ausgerichtet abzusichern. Daher werden diese Nutzungen zukünftig wie folgt ausnahmsweise zugelassen,

1. wenn die Geschossfläche der gesamten Hauptanlage (*Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus in Realteilung*) nicht mehr als 200 qm beträgt (siehe dazu Urteil des OVG SH zum Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Westerland) oder

2. wenn maximal bis zu 30 % der zulässigen – grundstücksbezogenen - Geschossfläche der gesamte Hauptanlage – des zugehörigen Baugrundstückes - der Wohnnutzung dient (*siehe zum g. Bebauungsplan Nr. 33.2 das Urteil des BVerwG vom 29. September 1978 – 4 C 30.76 – (BVerwGE 56, 283*).

Der Bau von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen zwischen der Planstraße und der parallel laufenden überbaubaren Grundstücksgrenze unzulässig. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet dominieren zweigeschossige Gebäude. Bis auf ein vorhandenes Hotel (SO-10-Gebiet) und zwei weitere Flächen, die kompakt mit eingeschossiger Bebauung geprägt sind (SO-2 und 5-Gebiet), werden alle anderen Gebäude auf eine Zweigeschossigkeit begrenzt.

Durch die Ostseenähe sind Entwicklungen erkennbar, dass Dächer immer höher gebaut werden. Dieser Tendenz soll entgegen gewirkt werden, in dem nur an zentralen Eckpunkten eine etwas höhere First- und Traufhöhe festgesetzt wird, als in den übrigen Bereichen.

Zudem erfolgt eine Begrenzung des Bezugspunktes auf eine Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude, der in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,1 m bzw. nicht mehr als 0,70 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungskante liegt. Dadurch soll ein „Eingraben“ eines Geschosses sowie der Bau von gestelzt wirkenden Gebäuden ausgeschlossen werden.

Da Flächen, die tiefer als 3 m über Normalhöhennull (NHN) liegen, als hochwassergefährdete Bereiche gelten, ist abzusichern, dass die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlage für Wohnzwecke nicht niedriger als 3,50 m über NHN liegen.

Die bisherigen Festsetzungen regelten sich bisher nach der BauNVO 1977, nach der die unselbständige Gebäudeteile (= Teile baulicher Anlagen, wie Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, und deren Überdachungen, Vorbauten, wie Erker und Balkone, und privat genutzte Terrassen) nicht in die Grundflächenzahlen zählten. Somit konnten bei einer Grundflächenzahl von 0,4 auch 40 % des Grundstückes mit einem Hauptgebäude bebaut werden. Um diese Systematik beizubehalten, lässt der Bebauungsplan die Überschreitung der Grundflächenzahl für privat genutzte Terrassen von bis zu 20 % der Grundflächenzahl zu. Befinden sich auch dem Grundstück allerdings auch Gewerbebetriebe, die eine gewerblich genutzte Terrasse benötigen, dann kann die Grundflächenzahl bis zu einem Höchstmaß von insgesamt 40 % überschritten werden.

Da das Plangebiet die Hauptstraßen der Orte umfasst, in denen Läden und Gastronomie vorhanden sein soll, welche im Sommer ihr Angebot auch nach draußen verlagern können sollen, erfolgt die Festsetzung, dass die Erhöhung der im "*Teil A:*

Planzeichnung" festgesetzten Grund- und Geschossfläche um 300 m² zulässig ist, wenn diese Maßnahme der temporären Überdachung einer gewerblich genutzten Terrassen- oder Verkaufsfläche dient.

Die zulässige Versieglung nach § 19 Abs. 4 BauGB regelt das Gesetz selbst. Weitere Erhöhungen werden nicht zugelassen.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im südwestlichen Teil des Plangebietes (Strandstraße 4) steht ein reetgedecktes Haus. Dieses prägt den Straßenbereich zwischen Seebrücke und Strandstraße. Daher soll es gesichert werden. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer Baulinie.

Die übrigen Baugrenzen und die aus diesen und den Baulinien resultierenden überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass die bestehenden Hauptbaukörper gesichert bleiben und die Erweiterungen/Neubauten städtebaulich ein Gesamtkonzept ergeben.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch untergeordnete Gebäudeteile ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch von den baulichen Hauptanlagen wesentlich geprägt sind, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen – je nach ihrer Funktion – wie folgt überschritten werden dürfen:

- für Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen ist eine Überschreitung bis zu 1,20 m zulässig und
- privat genutzten Terrassen maximal 4 m und
- Loggien, Erker und Balkone maximal 2 m

beträgt. Text-Teil 2.1 ist dabei zu beachten.

Weiterhin dürfen ausnahmsweise die baulichen Anlagen in Form von ebenerdigen Nutzungen als

- gewerblich genutzte Terrassen für Schank- und Speisewirtschaften,
- gewerblich genutzte Außenverkaufs- bzw. Ausstellungsflächen für Läden

außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn die zulässige Grundfläche nach dem "Teil A: Planzeichnung" und der Text-Ziffer 2.1 in der Gesamtheit nicht überschritten wird.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Wie unter Punkt 1.2.2 dargelegt ist, gilt für das Gebiet eine Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB. Zur Sicherung der Zweckbestimmung der festgesetzten "*Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion*" im Plangebiet soll diese Regelung langfristig gelten. Daher erfolgt die Aufnahme der Festsetzung, dass die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung der Gemeinde unterliegt.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Plangebiet sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird von der Aufnahme gestalterischer Festsetzungen abgesehen.

Dächer aus reflektierenden bzw. glänzenden Materialien können die Nachbarschaft durch ein Blenden beeinträchtigen. Auch verändern sie die Wahrnehmbarkeit des gesamten Straßenbildes. Dieses ist städtebaulich nicht gewollt. Daher werden diese Materialien ausgeschlossen. Abweichungen sind allerdings zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

Ausgenommen ist die überbaubare Fläche im SO_{13}-Gebiet, welche mit einer "*Baulinie*" umgeben ist. Hier ist ausschließlich eine Reeteindeckung zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sollten sich in das Ortsbild einfügen. Daher sind die von den Verkehrsflächen sichtbaren Gebäudeseiten so zu gestaltet, wie die Hauptbaukörper.

2.4 Erschließung

Nordwestlich von Kellenhusen verläuft die Bundesstraße B 501. An diese ist die Verlängerung der „Waldstraße“ angebunden. Die B 501 führt nach Neustadt i. H. bzw. nach Oldenburg i. H. und über die Landesstraße L 58 nach Lensahn. In Neustadt i. H. und in Oldenburg i. H. stößt die B 501 auf die Autobahn A 1. Somit verfügt Kellenhusen über kurze und sehr gut ausgebaute Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz. Per Bahn ist Kellenhusen erreichbar über Hamburg mit dem Zielbahnhof Neustadt i. H. oder Oldenburg i. H.. Von dort kann der Busverkehr genutzt werden.

Das Plangebiet selbst ist mitten in Kellenhusen und stellt somit die zentrale Hauptachse des Ortes dar.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.4.2 Parkplätze

Im SO-Gebiet können keine weiteren Wohneinheiten entstehen, die bisher auch zulässig wären. Daher bereitet die Planung keinen neuen Parkplatzbedarf vor.

Allerdings wird auf das Parkleitsystem von Kellenhusen verwiesen. Im Ort gibt es mehrere zentrale Parkplätze, so dass auf Parkplätze in den Straßenzügen verzichtet werden kann.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet befinden sich keine markanten Grünstrukturen.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 *„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Neue Bebauung – zulässige Bebauung=	Neueingriff
1.	SO-1	590 - 590 =	0 m²
2.	SO-2	2.980 – 2.980 =	0 m²
3.	SO-3	2.710 – 2.710 =	0 m²
4.	SO-4	1.160 - 1.160 =	0 m²
5.	SO-5	1.590 – 1.590 =	0 m²
6.	SO-6	1.990 – 1.990 =	0 m²
7.	SO-7	3.270 – 3.270 =	0 m²
8.	SO-8	2.240 – 2.240 =	0 m²
9.	SO-9	70 – 70 =	0 m²
10.	SO-10	740 – 740 =	0 m²
11.	SO-11	430 – 430 =	0 m²
12.	SO-12	350 – 350 =	0 m²
13.	SO-13	120 – 120 =	0 m²
14.	SO-14	2.300 – 2.300 =	0 m²
15.	SO-15	3.030 – 3.030 =	0 m²
16.	SO-16	1.170 – 1.170 =	0 m²
17.	SO-17 und 18	2.110 – 2.110 =	0 m²
18.	Versiegelung Stellplätze insg. (= 50 % GRZ)	(26.850 m² : 2 =) 13.430 m² - 13.430 m² =	0 m²
19.	Verkehrsflächen	16.290 -16.290 =	0 m²
			0 m²

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet dient als Wohngebiet und ist entsprechend bebaut und intensiv genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.5).

Boden/Wasser/Klima/Luft: Infolge der Planung kann es zu keinen Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, die nicht bereits jetzt zulässig und genehmigt worden sind. Dadurch erfolgen keine Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Kellenhusen. Die vorhandene und geplante Bebauung mit ähnlichen Bauhöhen, wie sie in der Umgebung vorhanden sind, wirkt sich nicht auf die freie Landschaft aus.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Neue Eingriffe werden nicht vorbereitet. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung ausgleichspflichtig, wenn mehr als 20.000 m² Grundfläche überplant werden. Da sich der Bebauungsgrad nicht erhöht, besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet soll vorrangig dem Fremdenverkehr dienen. Die Grundstücke in den SO-Gebieten sind groß genug, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Das Plangebiet liegt zentral und ist fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

Die Ostsee ist nur 100 m entfernt und der nächste Spielplatz liegt an der Promenade in ca. 400 m Entfernung.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet grenzt an allgemeine Wohngebiete und Sondergebiete, in denen fremdenverkehrstypische Nutzungen bis 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts zulässig sind. Geplant ist ebenfalls ein Sondergebiet, in denen fremdenverkehrstypische Nutzungen bis 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts zulässig sind. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässigen Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Im Plangebiet entstehen keine neuen Wohnungen, die nicht bereits schon jetzt zulässig sind. Diese strahlen keine Beeinträchtigungen aus. Zudem lässt die Planung keine Nutzungen zu, die nicht bereits in der Umgebung zulässig sind.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Im Plangebiet ist nur reiner Zielverkehr zu erwarten. Zudem ist auf den Straßen selbst nur 20 km/h zulässig. Wesentliche Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen in Kellenhusen nicht.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EON-Hanse AG vorgenommen.

4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet werden.

Die Bebauung bereitet keine neue Versiegelung vor. Daher kann das vorhandene Regenwasserentwässerungssystem weiter genutzt werden.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Kellenhusen wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Kellenhusen" gewährleistet.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern und bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 von 96 m³/h innerhalb von zwei Stunden im Umkreis von 300 m.

Da es sich hier um eine Bestandsabsicherung handelt, ist davon auszugehen, dass der Feuerschutz gewährleistet ist.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gas

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 HINWEISE ZUM BODENSCHUTZ

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

Auf dem Grundstück Waldstraße 25 bestand mindestens 2 Jahre eine Tankstelle. Die Tanks wurden durch den TÜV nachweislich entfernt. Allerdings existieren keine Nachweise, dass keine Altlasten sich im Boden befinden oder der Boden nachweislich ausgetauscht worden ist. Aus diesem Grunde wird das Grundstück entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet.

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

5.3 Sicherheit der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes in der Fassung vom 23. Mai 2007 weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkungen beeinträchtigen, deren Betriebe behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

5.4 Archäologische Kulturdenkmäler

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat 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 Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5.5 Hochwasserschutz

Gemäß § 80 Abs. 1, Nr. 1 des Landeswassergesetzes (LWG) dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

In Teilbereichen umfasst das Plangebiet diese 50 m — Bauverbotszone.

Nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 gilt das Bauverbot nicht „*für bauliche Anlagen, die aufgrund eines bei Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die in den Fällen des Absatz 1 Nummer 3 und 4 im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) bei Inkrafttreten dieses Gesetzes ein Anspruch auf Bebauung besteht*."

Bisher gilt für den Bereich der Bebauungsplan Nr. 11 und lässt eine gleichgroße Bebauung zu. Es erfolgt lediglich eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Ausnahmen von dem Verbot des Absatzes 1 sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 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 BauGB 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.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Sondergebiet	71.650 m²
Verkehrsfläche	16.290 m²
Landesdeich	440 m²
Gesamt	**88.380 m² (8,8 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Wie dem Punkt 2.4.2 zu entnehmen ist, sind im Plangebiet keine zusätzliche Wohnungen bzw. Ferienwohnungen möglich, die nicht bereits jetzt gebaut werden könnten.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Der Gemeinde entstehen Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen hat den Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.03.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Kellenhusen, 07.04.2017 (gez. Carsten Nebel)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 8 wurde am 12.04.2017 wirksam.