16. FEBRUAR 2023

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11,

3. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE KELLENHUSEN

FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN DER BEBAUUNG AN DER STRANDSTRAßE IM SÜDWESTEN, DER BEBAUUNG AM RING UND DEM LANDESSCHUTZDEICH IM SÜDOSTEN

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

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

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O **O S T H O L S T E I N**
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU, TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
INFO@PLOH.DE WWW.PLOH.DE

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	**Vorbemerkungen**	**3**
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	**Bestandsaufnahme**	**5**
3	**Begründung der Planinhalte**	**6**
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.5	Verkehr	12
3.6	Grünplanung	12
4	**Immissionen / Emissionen**	**14**
5	**Ver- und Entsorgung**	**14**
5.1	Stromversorgung	14
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	14
5.3	Müllentsorgung	14
5.4	Löschwasserversorgung / Brandschutz	14
6	**Hinweise**	**15**
6.1	Bodenschutz	15
6.2	Archäologie	16
6.3	Hochwasser- und Küstenschutz	16
6.4	Schifffahrt	18
6.5	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	19
7	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**19**
8	**Kosten**	**20**
9	**Billigung der Begründung**	**20**

A N L A G E

Vorprüfung des Einzelfalls zu den Bebauungsplänen Nr. 10, 2. Änderung und Ergänzung und Nr. 11, 3. Änderung der Gemeinde Kellenhusen, PLOH, Bad Schwartau, November 2021

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 11, 3. Änderung der Gemeinde Kellenhusen für ein Gebiet zwischen der Bebauung an der Strandstraße im Südwesten, der Bebauung Am Ring und dem Landesschutzdeich im Südosten

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für das in zentraler Ortslage Kellenhusens gelegene Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 aus dem Jahr 1984. Eine vorgenommene 1. Änderung bezüglich Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen wurde durch eine 2. Änderung wieder rückgängig gemacht. In dem Bebauungsplan sind Sondergebiete „Kurgebiet“ nach § 11 BauNVO, Sondergebiete „Ferienwohnungen“ nach § 10 BauNVO und Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundstücke direkt angrenzend an die Strandstraße, die Seestraße bzw. die Straße Am Ring hat die Gemeinde Kellenhusen zwischenzeitlich mit dem Bebauungsplan Nr. 8 überplant. Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde insoweit reduziert.

Die Gemeinde Kellenhusen möchte im Plangebiet den nordwestlich der Straße Am Ring noch überwiegenden kleinteiligen Bebauungscharakter bewahren; nach Abriss vorhandener Bebauung sowie auf dem noch unbebauten Grundstück an der Wendeanlage der Straße Am Ring soll die weitere Errichtung großer und insbesondere auch hoher Appartementhäuser vermieden werden. Gleichwohl wird in dieser strandnahmen Lage der Fokus auf touristische Nutzungen gelegt und die Art der baulichen Nutzung insoweit überarbeitet.

Zwischen der Straße Am Ring und dem Landesschutzdeich werden die Festsetzungen entsprechend den dort vorhandenen und geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz angepasst. Auch hier werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung überprüft und um Trauf- und Firsthöhen ergänzt, um überdimensionale Bebauungen zu vermeiden.

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. 5.230 m² weniger als 20.000 m².

Allerdings stellt die Gemeinde Kellenhusen in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang den Bebauungsplan Nr. 10, 2. Änderung und Ergänzung auf. Die Größe der möglichen Grundfläche dieser Bebauungspläne zusammen liegt mit ca. 18.100 m² noch unterhalb von 20.000 m². Da sich die Grundflächenzahlen im Laufe des Verfahrens ggf. noch ändern und der Schwellenwert von 20.000 m² dann knapp überschritten sein kann, hat

sich die Gemeinde Kellenhusen entschieden, eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB durchzuführen. (PLOH, November 2021). Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

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 05.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11, 3. Änderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplan 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 Sondergebiet „Hotel/Ferienappartement“ dar. Auch wenn diese 3. Änderung des Bebauungsplanes die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet weiter konkretisiert geht die Gemeinde davon aus, dass die Planung grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11. Festgesetzt sind Sondergebiete der Zweckbestimmungen „Kurgebiet“ und „Ferienwohnungen“ sowie Allgemeine Wohngebiete mit zulässiger zweigeschossiger Bebauung bei einer Grundflächenzahl bis 0,35.

Im Osten des Plangebietes am Landesschutzdeich sind die Vorschriften nach dem Landeswassergesetz zu beachten.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Kellenhusen und umfasst diverse Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Kellenhusen. Nordwestlich der Straße Am Ring finden sich vorwiegend zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit Ferienwohnungen. Zwischen der Straße Am Ring und dem Landesschutzdeich sind Appartementhäuser mit Ferienwohnungen und eine Mutter-Kind-Klinik vorhanden. Ein Grundstück ist unbebaut und wird im nordwestlichen Teil als Stellplatzanlage genutzt. Im Plangebiet finden sich einige Laubbäume. Das Gelände ist weitgehend eben.

Südöstlich des Plangebietes liegt hinter dem Landesschutzdeich die Bebauung entlang der Strandpromenade. Danach folgen Strand und Ostsee. In den übrigen Richtungen grenzt die bebaute Ortslage an das Plangebiet an.



Abb.: DA Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiete:	Ca. 2,42 ha	91 %
Verkehrsfläche:	Ca. 0,25 ha	9 %
Gesamt:	**Ca. 2,67 ha**	**100 %**

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

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

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Ortsentwicklung

Nutzungsstruktur

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden neu gefasst. In der zentralen Ortslage und mit der gegebenen Nähe zum Strand möchte die Gemeinde Kellenhusen touristische Nutzungen stärken und fortentwickeln. Aus diesem Grund werden nunmehr Sonstige Sondergebiete der Zweckbestimmungen „Fremdenbeherbergung“, „Mutter-Kind-Klinik“ und „Tourismus“ festgesetzt.

Die im Bebauungsplan Nr. 11 nordwestlich der Straße Am Ring festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden durch Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO ersetzt. In Allgemeinen Wohngebieten sind u.a. Läden und Schank- und Speisewirtschaften nur zur Versorgung des Gebietes zulässig. Dieses trifft auf die zentrale Ortslage Kellenhusens nicht zu, da die Touristen aus der gesamten Gemeinde und auch Tagesgäste sich dort versorgen.

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 sollen Dauerwohnungen (soweit zulässig) und Ferienwohnungen im Plangebiet unterstützt werden. Nur wenige Wochen im Jahr genutzte Zweitwohnungen hält die Gemeinde an dieser Stelle mit der 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. Nutzungen von Nebenwohnungen, die vor dem 13. Mai 2017 erfolgten, sind von § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgenommen und genießen Bestandsschutz.

Bebauungsstruktur

Planungsziel der Gemeinde Kellenhusen ist die Sicherung bzw. Schaffung einer lockeren Bebauung von Einzelhäusern. Die Errichtung großer Appartementhäuser, die ggf. nach Zusammenlegung von Grundstücken bzw. auf dem noch unbebauten Grundstück Am Ring entstehen können, sind nicht Planungswille. Die großflächigen überbaubaren Flächen des Ursprungsplanes werden daher gegliedert neu festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Flächen liegende rechtmäßig entstandene Gebäude genießen Bestandsschutz.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung basieren auf umfassenden Bestandserhebungen. Für viele Grundstücke wird die Grundflächenzahl dabei geringfügig angehoben, um den Bestand abzudecken. Soweit für wenige Grundstücke eine Reduzierung erfolgt, bedeutet dieses im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung kaum Einschränkungen, zumal auf eine Geschossflächenzahl nun gänzlich verzichtet wird. Erstmalig aufgenommen werden Trauf- und Firsthöhen. Die rechtmäßig entstandenen, nun die festgesetzte First- und Traufhöhe überschreitenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Maßstab für die Bebauungsdichte im Gebiet sollen gerade nicht die größten der vorhandenen Gebäude sein, sondern sich am (oberen) Durchschnitt orientieren.

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 bzw. eine behutsame Entwicklung von freistehenden Einzelhäusern mit differenziert festgelegten Nutzungen 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. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der überwiegend 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.

3.3.3 Hochwasser- und Küstenschutz

Nach der Novelle des Landeswassergesetzes wurden die Vorschriften zu Bauverboten an der Küste deutlich verschärft. Nach wiederholten Abstimmungen mit dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz sind die von dort geforderten Restriktionen zwingend in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 zu übernehmen, ein Abwägungsspielraum verbleibt nicht. Davon besonders betroffen ist das bislang unbebaute Grundstück südöstlich der Wendeanlage der Straße Am Ring. Einer Bebauung innerhalb des 50 m Streifens zum Deich, wie sie auf den angrenzenden Grundstücken und auch in weiten Teilen der Ortslage vorhanden ist, wird seitens des Landesbetriebs nicht zugestimmt (Näheres siehe Auszüge aus der Stellungnahme des LKN vom 21.06.2022, Ziffer 6.3 dieser Begründung). Damit reduzieren sich die Bebauungsmöglichkeiten für dieses Grundstück gegenüber den direkt angrenzenden Grundstücken erheblich, da lediglich ein sehr kleiner Bereich direkt an der Wendeanlage für eine Bebauung verbleibt.

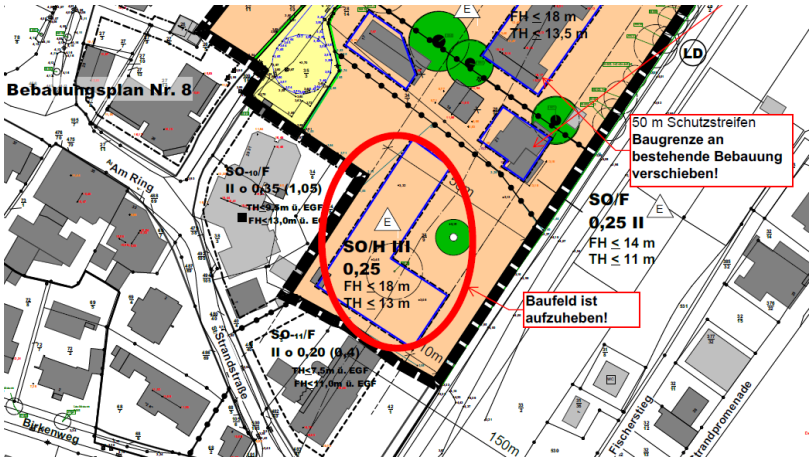


Abb.: Auszug Stellungnahme LKN

Die Gemeinde Kellenhusen hat sich gleichwohl entschieden, das betroffene Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu belassen. Die nach dem Bebauungsplan Nr. 11 zurzeit dort zulässige Bebauung entspricht den gemeindlichen Vorstellungen an dieser Stelle im Ortsgefüge nicht, da eine städtebaulich nicht gewünschte Höhenentwicklung befürchtet wird. Ebenso beabsichtigt die Gemeinde Kellenhusen nicht, den Bebauungsplan für das Grundstück aufzuheben und in den Status des § 34 BauGB zu überführen, da dann eine gemeindliche Steuerung der Bauvorhaben kaum mehr möglich ist.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde zur Förderung von Tourismus und Fremdenbeherbergung mit Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO gegliedert festgesetzt.

Direkt am Landesschutzdeich mit der besonderen Lagegunst werden Sonstige Sondergebiete der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ vorgesehen. Diese Bereiche sind vorrangig für Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen sowie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen zur Freizeitgestaltung, Gesundheit und Versorgung vorgesehen. Sonstige Wohnungen sind nicht zulässig.

Die vorhandene Mutter-Kind-Klinik wird bestandsgerecht ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Auch dort sind keine sonstigen Wohnungen zulässig. Der Begriff der Anlagen und Einrichtungen für den Klinikbetrieb ist dabei weit zu fassen und beinhaltet vielfältige Therapie-, Sport-, Spiel- und Freizeitangebote. Eine umfassende Versorgung der Patienten gehört selbstverständlich ebenfalls zum Nutzungsspektrum dazu.

Nordwestlich der Sondergebiete für Fremdenbeherbergung bzw. der Mutter-Kind-Klinik schließt die Gemeinde Sonstige Sondergebiete der Zweckbestimmung „Tourismus“ an. In

diesen sind neben Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen weitere Nutzungen gewünscht, die der Freizeitgestaltung und der Versorgung dienen. Dort sind auch sonstige Wohnungen grundsätzlich zulässig.

In den Sondergebieten der Zweckbestimmung „Tourismus“ sind sonstige Wohnungen und Ferienwohnungen im Erdgeschoss allerdings auf 50 % der zulässigen Grundfläche begrenzt. Für eine lebendige Ortsmitte sind auch Läden, kleine Handwerksbetriebe u.Ä. wesentlich, deren Ansiedlung mit der getroffenen Festsetzung unterstützt werden soll.

Ferienwohnungen müssen grundsätzlich einem wechselnden Personenkreis für touristische Zwecke gegen Entgelt zur Erholung vorgehalten werden. Zweitwohnungen sind nicht gewünscht.

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 festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht dabei überwiegend noch geringfügigen Erweiterungsspielraum, ohne dass massive Verdichtungen entstehen. Soweit vereinzelt die festgesetzte Grundflächenzahl den genehmigten Gebäudebestand nicht abdeckt, genießen diese Gebäude Bestandsschutz. Da auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen nunmehr verzichtet wird, ist eine Verringerung des Nutzungsmaßes nicht gegeben.

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. 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 Firsthöhen orientiert sich ebenfalls am vorgefundenen Bestand bzw. den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11. 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 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 vorwiegend dem vorgefundenen Bestand. Lediglich für das bestehende Appartementhaus im Nordosten des Plangebietes weist derzeit eine Länge von mehr als 50 m auf. Derartig große Gebäude sind direkt am Deich heute nicht mehr Planungswille der Gemeinde, so dass hier nun zwei Baufenster vorgesehen werden. In Verbindung mit den grundstücksbezogenen einzelnen überbaubaren Flächen kann eine kleinteiligere Gestaltung des Plangebietes unterstützt werden. Genehmigte Nutzungen außerhalb der Baufenster genießen Bestandsschutz.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen einmal die Straßenraumgestaltung. Grundstückszufahrten werden 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. Der Gemeinde Kellenhusen ist ein durchgrüntes Ortsbild wichtig. Daher werden weitere Festsetzungen zur Vorgartengestaltung getroffen. Flächige Schotter- oder Kiesflächen sind nicht zulässig. Auch wenn diese Festsetzungen dem Bestand ggf. widersprechen, möchte die Gemeinde hier in die Zukunft gerichtet eine Verbesserung erreichen.

Weitere Festsetzungen betreffen die 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 entsprechende Vorgaben getroffen, die zu einer in einheitlichem Rahmen gestalteten Bebauung führen sollen.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen. Weitreichende Änderungen sind nicht geplant.

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 Großparkplätzen in der Umgebung zur Verfügung.

3.6 Grünplanung

Auf den bebauten Grundstücken ist der Spielraum für grünplanerische Festsetzungen gering. Im Plangebiet sind ortsbildprägende Laubbäume vorhanden. Diese werden mit Erhaltungsgeboten gesichert.

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

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 m². Zusätzliche Versiegelungen größeren Umfangs als heute bereits zulässig werden mit der Planung nicht vorbereitet. Die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser werden daher nicht nachteilig berührt.

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 bzw. vorhandenen Bäumen 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 eine Begehung der Gebäudeteile und Bäume, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden könnten.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist keinen 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 über das im Bebauungsplan Nr. 11 bereits zulässige Maß werden nicht vorgesehen.

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 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Im Übrigen ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Die überbaubaren Flächen liegen teilweise mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Einschränkungen, ggf. auch von Stellplatz- und genutzten Freiflächen, sind durch Flächen für die Feuerwehr möglich.

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 (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln –„ (Stand 2003). Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling-Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

6.2 Archäologie

Nach § 15 DSchG hat wer Kulturdenkmale 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 Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6.3 Hochwasser- und Küstenschutz

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz teilt am 21.06.2022 u.a. Folgendes mit:

Genehmigungserfordernis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet an der Küste nach § 59 Landeswassergesetz (LWG). Der Bebauungsplan steht in keinem räumlichen oder substantiellen Zusammenhang mit Küstenschutzanlagen oder mit den Küstenformen Steilufer, Düne, Strand oder Strandwall, daher trifft das Nutzungsverbot auf Küstenschutzanlagen (…) gem. § 81 sowie die Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste gem. § 80 LWG nicht zu. Genehmigungen gem. §§ 80 bzw. 81 LWG sind somit nicht erforderlich.

Bauverbote

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt direkt hinter einem Landesschutzdeich (LSD). Auf Grundlage des LWG und des Generalplans Küstenschutz (GPK) müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein.

Nutzungsverbote nach § 70 LWG Abs. 1: Im 10 m Schutzstreifen landeinwärts des LSD bestehen nach § 70 Abs. 1 i. V. mit § 66 Abs. 1 LWG Nutzungsverbote. Für den Deichverteidigungsweg werden pauschal 3 m angesetzt. Der Deichschutzstreifen von 10 m schließt sich dem Verteidigungsweg direkt an, daher verläuft die äußere Begrenzung in 13 m Abstand zum jetzigen Deichfuß der Innenböschung. Demnach ist es im Schutzstreifen u.a. verboten

Anlagen jeder Art zu errichten oder wesentlich zu ändern, Gegenstände aller Art oder Geräte zu lagern, Zäune zu errichten, Bäume oder Sträucher zu pflanzen. Die Bau- und Nutzungsrechte (Baugrenzen) dieser Bauleitplanung berühren den Deichschutzstreifen nicht, wenn der Schutzstreifen von 20 m aus dem B-Plan Nr. 11 von 1983 übernommen wird. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 70 Abs. 3 LWG kann auf Antrag im Einzelfall erteilt werden, sofern eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Deiches nicht zu befürchten ist. Die Prüfung der Zulässigkeit erfolgt im Rahmen des jeweils konkreten Einzelvorhabens. Ein Anspruch auf eine Ausnahme besteht nicht und kann für die Zukunft auch nicht in Aussicht gestellt werden. Für die derzeitige, legal errichtete Bebauung besteht weiterhin ein Bestandsschutz. Dieser ist jedoch auf eine werterhaltende Instandhaltung der baulichen Anlagen beschränkt. Änderungen an den baulichen Anlagen unterliegen damit ebenfalls dem genannten Bauverbot. Dies gilt grundsätzlich auch für Änderungen der derzeit genehmigten Nutzungen.

Gemäß § 82 LWG Abs. 1 Nr. 1 besteht ein 50 m breiter Bauverbotsbereich. Hier dürfen bauliche Anlagen bis zu einer Entfernung von 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung des LSD nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Bauverbote nach § 82 LWG Abs. 1 Nr. 1 bei bestehenden Bebauungsplänen: Dieses Verbot gilt nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines am 9. September 2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet oder wesentlich geändert werden. Dies bedeutet, dass der B-Plan Nr. 11, 3. Änderung die derzeitigen gültigen Bau- und Nutzungsrechte aus dem Bereich der bestehenden B-Pläne übernehmen kann. Somit können ab dem Schutzstreifen von 20 m landwärts vom Deich aus dem B-Plan Nr. 11 von 1983 bis zum Ende des 50 m Bauverbotsstreifens bestehende Bau und Nutzungsrechte übernommen werden. Baufelder sind maximal in gleicher Flächenausdehnung in den Bebauungsplan Nr. 11, 3. Änderung zu übernehmen. Eine Verschiebung von Baufeldern in Richtung Deich ist nicht gestattet. Baulücken im Bauverbotsstreifen stehen nicht der Bebauung zu Verfügung (SO/H). Innerhalb des Bauverbotsstreifen von 50 m ist die geplante Bebauung mit den entsprechenden Baugrenzen aufzuheben. Neue Nutzungen innerhalb der Bauverbotszonen sind nicht erlaubt (siehe Anlage). Die Beibehaltung der alten Baugrenzen als Mindestabstand zum Deich ist vorgeschrieben. Vorhandene bauliche Anlagen dürfen nach neuen Baustandards, aber unter Beibehaltung der alten Kubatur wieder neu errichtet werden. Demnach kann der Festsetzung von Baugrenzen im 50 m-Bauverbotsstreifen nur unter den o. g. Kriterien zugestimmt werden. Aufgrund des geltenden Bauverbots bedürfen Vorhaben, die von den o. g. Kriterien abweichen, einer Ausnahme im Einzelfall nach § 82 Abs. 3 LWG. Das gesetzlich geforderte Einvernehmen der unteren Küstenschutzbehörde kann nur erteilt werden, wenn dies mit den Belangen des Küsten- und des Hochwasserschutzes vereinbar ist und eine besondere Härte oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt. Die Ausnahmeprüfung erfolgt mit der Erteilung der

Baugenehmigung nach § 82 Abs. 3 Satz 3 („Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Küstenschutzbehörde.“) im Einvernehmen mit der Küstenschutzbehörde und nicht im derzeitigen Bauleitplanverfahren. Ausnahmen werden in Anbetracht des Klimawandels restriktiv gehandhabt. Die Prüfung der Zulässigkeit erfolgt im Rahmen des jeweils konkreten Einzelvorhabens. Ein Anspruch auf eine Ausnahme besteht nicht und kann für die Zukunft auch nicht in Aussicht gestellt werden. Für die derzeitige, legal errichtete Bebauung besteht weiterhin ein Bestandsschutz. Dieser ist jedoch auf eine werterhaltende Instandhaltung der baulichen Anlagen beschränkt. Änderungen an den baulichen Anlagen unterliegen damit ebenfalls dem genannten Bauverbot. Dies gilt grundsätzlich auch für Änderungen der derzeit genehmigten Nutzungen.

Hinweise

Aufgrund dieser Stellungnahmen können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz sowie eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht. Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht die für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigung nach dem Landeswassergesetz.

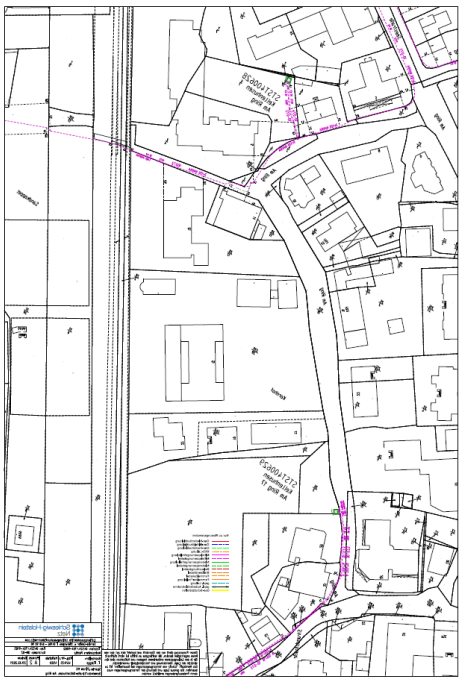
6.4 Schifffahrt

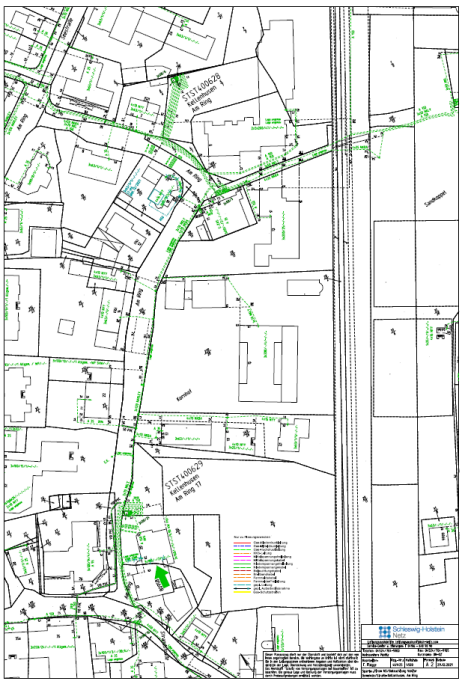
Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze, Baggerungen usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb 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, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.

6.5 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

Schleswig-Holstein Netz AG, Leitungsauskunft

Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke. Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen. **Anmerkungen:** Achtung! Bitte informieren Sie sich beim Netzcenter, über den Stand der Verlegung der geplanten Leitungen.





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 16.02.2023 gebilligt.

Kellenhusen, 13.06.2023 Siegel (Nicole Kohlert)

- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 11, 3. Änderung ist am 02.08.2023 rechtskräftig geworden.