29. APRIL 2026

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 23

DER GEMEINDE KELLENHUSEN

FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN DEM STRANDREDDER IM SÜDWESTEN, DEM BOKHORSTER WEG IM SÜDOSTEN, DER WEGEVERBINDUNG ZUM STEILUFER IM NORDOSTEN UND DER BEBAUUNG DAHMER WEG IM NORDWESTEN, BEIDSEITIG MEISENWEG, DROSSELGANG, SCHLEHENKOPPEL, AM RAPSFELD, KORNKAMP, DAHMER WEG

-DROSSELGANG-

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)
- 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**	**4**
3	**Begründung der Planinhalte**	**5**
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	9
3.6	Grünplanung	10
4	**Immissionen / Emissionen**	**11**
5	**Ver- und Entsorgung**	**12**
5.1	Stromversorgung	12
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	12
5.3	Müllentsorgung	12
5.4	Löschwasserversorgung	12
6	**Hinweise**	**12**
6.1	Bodenschutz	12
6.2	Abfall	13
6.3	Archäologie	13
7	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**14**
8	**Kosten**	**14**
9	**Billigung der Begründung**	**14**

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Kellenhusen für ein Gebiet zwischen dem Strandredder im Südwesten, dem Bokhorster Weg im Südosten, der Wegeverbindung Zum Steilufer im Nordosten und der Bebauung Dahmer Weg im Nordwesten, beidseitig Meisenweg, Drosselgang, Schlehenkoppel, Am Rapsfeld, Kornkamp, Dahmer Weg -Drosselgang-

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für das nordöstlich der zentralen Ortslage liegende und vollständig bebaute Plangebiet besteht zurzeit kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB. Die Bebauung ist seinerzeit im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 entstanden, der 1989 vom Oberwaltungsgericht für nichtig erklärt wurde. Das Gebiet ist überwiegend geprägt durch freistehende Einzelhäuser. Im Plangebiet sind sowohl Dauerwohnungen als auch Ferienwohnungen vorhanden. Die Gemeinde Kellenhusen möchte im Plangebiet den, noch überwiegenden kleinteiligen Bebauungscharakter bewahren; nach Abriss vorhandener Bebauung soll die Errichtung größerer und insbesondere auch höherer Appartementhäuser vermieden werden. Auch sollen keine Zweitwohnungen entstehen. Großbaumbestand soll möglichst erhalten werden.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche liegt mit insgesamt ca. 13.130 m² unter 20.000 m². 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 07.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

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

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt Sondergebiet Fremdenbeherbergung und Verkehrsfläche dar. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 BauGB besteht nicht.

Im Plangebiet ist ein gesetzlich geschütztes Biotop (Knick) nach § 21 LNatSchG vorhanden.

An das Plangebiet grenzen Archäologische Interessensgebiete.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt nordöstlich der zentralen Ortslage Kellenhusen beidseitig Dahmer Weg, Drosselgang und Meisenweg und umfasst diverse Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Kellenhusen. Die Grundstücke sind überwiegend mit eingeschossigen Wohngebäuden und Ferienwohnungen bebaut. Das Gelände fällt nach Südwesten etwas ab.

Im Südwesten grenzt die bebaute Ortslage an das Plangebiet. Nordöstlich, südöstlich und nordwestlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Plangebiet sind einige Laubbäume vorhanden. Nach Nord- und Südosten begrenzen Knicks das Plangebiet.

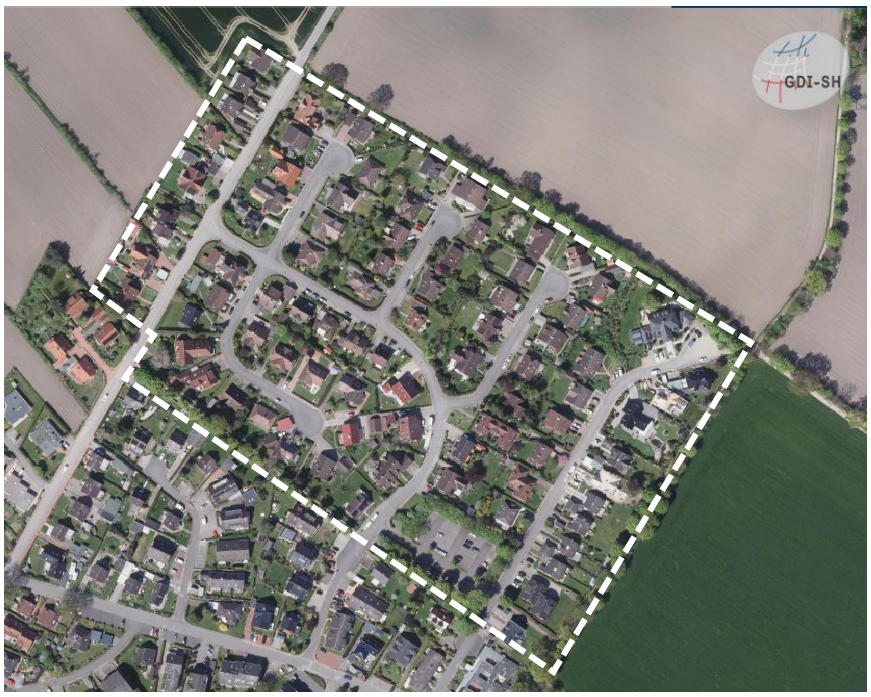


Abb.: DA Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiete:	Ca. 6,56 ha	75 %
Verkehrsfläche:	Ca. 1,78 ha	21 %
Grünfläche:	Ca. 0,29 ha	4 %
Gesamt:	**Ca. 8,63 ha**	**100 %**

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

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

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Ortsentwicklung

Nutzungsstruktur

Die Gemeinde Kellenhusen möchte mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorwiegend die noch kleinteilige Siedlungsstruktur bewahren. Von Bedeutung ist dabei auch die Art der baulichen Nutzung, die in dieser noch guten strandnahen Lage prädestiniert auch für Ferienwohnungen ist. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung hat die Gemeinde die für touristische Zwecke und Beherbergung vorgesehenen Sondergebiete vorrangig im Südwesten und Nordosten der Ortslage sowie strandnah platziert. Im Plangebiet sind neben Dauerwohnungen auch eine größere Anzahl von Ferienwohnungen bereits vorhanden. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, Sondergebiete der Zweckbestimmung Wohnen/Ferienwohnen festzusetzen. Zweitwohnungen sollen nicht entstehen, es sind daher neben Ferienwohnungen nur Dauerwohnungen für Menschen mit Lebensmittelpunkt in Kellenhusen zulässig.

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 diesen Festsetzungen soll der Erhalt der Dauerwohnungen und Ferienwohnungen im Plangebiet unterstützt werden. Kellenhusen ist darauf angewiesen, auch Wohnraum für die eigene Bevölkerung zu schaffen bzw. zu erhalten. 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

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung basieren auf umfassenden Bestandserhebungen. Die vorhandene Bebauung zeigt überwiegend eine vgl. geringe Grundflächenzahl, die den Eindruck einer lockeren Bebauung auf großen Grundstücken vermittelt. Diesen Charakter möchte die Gemeinde Kellenhusen bewahren und setzt die Grundflächenzahl dementsprechend mit 0,2 fest. Zusätzlich aufgenommen werden Trauf- und Firsthöhen, um unmaßstäbliche Bebauungen zu beschränken. Die rechtmäßig entstandenen, nun die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. First- und Traufhöhe überschreitenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Maßstab für die Bebauungsdichte im Quartier sollen gerade nicht die größten der vorhandenen Gebäude sein, sondern sich am Durchschnitt im Plangebiet selbst 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 der noch vorhandenen kleinteiligen Bebauung, die erheblich den Charme des Ostseebades Kellenhusens bestimmt, höher als den wirtschaftlich zu erzielenden maximalen Vorteil des Einzelnen. Die Gemeinde setzt mit ihrer Planung in diesem zentralen Teil der Ortslage die Anforderungen an eine zeitgemäße in die Zukunft gerichtete Ortsplanung um, von der in der Summe alle Grundstücke durch einen höheren Imagewert profitieren werden.

3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Bodenversiegelungen werden mit der vglw. geringen Grundflächenzahl auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Vorhandene Grünstrukturen bleiben erhalten.

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

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde zu einem gleichberechtigten Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen werden Sonstige Sondergebiete mit entsprechender Zweckbestimmung nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen sind fokussiert auf Ferienwohnungen/Beherbergung und sonstige (Dauer)Wohnungen, festgesetzt in Anlehnung an Wohngebäude im Sinne des § 3 BauNVO. Damit unterscheidet sich das Sondergebiet von den Baugebieten der BauNVO. Ein gleichberechtigtes Nebeneinander von (Dauer)wohnen und Ferienwohnen lässt sich mit den in der BauNVO vorgegebenen Baugebieten auch mit Mitteln der Feinsteuerung nicht erreichen. Grundsätzlich müssen Ferienwohnungen einem wechselnden Personenkreis für touristische Zwecke vorgehalten werden.

Die Wahl des Begriffs „Dauerwohnen“ fußt auf der entsprechenden Begrifflichkeit aus § 11 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauNVO, die sich nach der Literatur dadurch kennzeichnet, dass der Wohnungsinhaber (Eigentümer, Mieter, sonstiger Nutzungsberechtigte) sie selbst zum Woh-

nen und als Schwerpunkt seiner Lebensbeziehungen nutzt, also als „Hauptwohnung“ nach den melderechtlichen Vorschriften (vgl. z.B. Söffker, in Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, Lfg. 147 August 2022, BauNVO §11 Rn.36a).

Ebenfalls zulässig sind der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung. Damit gemeint sind z.B. Ferienwohnungsvermietung, Hausmeisterservice u.ä.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fußen auf umfangreichen Bestandserhebungen. 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.

Die Gemeinde Kellenhusen hat sich entschieden, aus städtebaulichen Gestaltungsgründen nur eine geringe Grundflächenzahl festzusetzen, damit die Kubatur der Gebäude nicht zu massiv wird. 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. Maßstab für die festgesetzten Obergrenzen sind dabei ausdrücklich nicht die höchsten der im Gebiet selbst vorhandenen Gebäude. Die Gemeinde strebt mit den Festsetzungen dem Gesamtquartier angemessene Höhen an, die eine verträgliche Gestaltung des Ortsbildes mit seiner überwiegenden Kleinteiligkeit in diesem kleinen Baugebiet sicherstellen. Soweit die festgesetzten Höhen den genehmigten Gebäudebestand nicht abdecken, genießen diese Gebäude Bestandsschutz.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise entspricht etwa dem vorgefundenen Bestand. In Verbindung mit einzelnen überbaubaren Flächen kann die kleinteilige Gestaltung des Plangebietes unterstützt werden.

Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass möglichst zusammenhängende Gartenbereiche entstehen. Eine Absicherung aller dort vorhandener genehmigter Nutzungen ent-

spricht nicht der Planungsintention der Gemeinde. Genehmigte Nutzungen dort 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 nun 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 und Wege. Änderungen sind nicht geplant. Da die Grundstücke bebaut sind, ist die Erschließung überall gegeben. Vorhandene Wegebeziehungen bleiben erhalten und werden als Verkehrsflächen festgesetzt.

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 dem Parkplatz im Südosten des Plangebietes zwischen Meisenweg und Drosselgang zur Verfügung.

3.6 Grünplanung

Im Plangebiet sind ortsbildprägende Laubbäume vorhanden. Diese und der im Plangebiet vorhandene Knick (gesetzlich geschütztes Biotop) werden mit Erhaltungsgeboten gesichert. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung und/oder erheblichen Beeinträchtigung des Knicks führen, sind verboten. Die angestrebte Durchgrünung des Plangebietes wird im Übrigen durch die vorgesehenen Heckenpflanzungen unterstützt. Nach Nordwesten wird mit dem Pflanzgebot für Laub- oder Obstbäume eine Abschirmung der vorhandenen Bebauung zum Landschaftsraum angestrebt.

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. Zudem sind alle Grundstücke bereits bebaut. Zusätzliche Eingriffe in die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Klima/Luft werden nicht vorbereitet.

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 Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Fledermausvorkommen, gebäudebrütende Vogelarten, z.B. Schwalben, Mauersegler u.a. sowie geschützte Insekten (Hornissen, Wespenarten) werden in den derzeit intensiv genutzten Gebäuden nicht angenommen, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung (keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (1. März bis 30. September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG), 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, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden könnten.

Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird grundsätzlich für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm empfohlen (Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen, UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen). Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist keinen Immissionen ausgesetzt. Emittierende Nutzungen sind bei der zulässigen Nutzung Wohnen/Ferienwohnen nicht zu erwarten.

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.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

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. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Im Übrigen ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

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

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen

und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Abfall

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.

6.3 Archäologie

An das Plangebiet grenzen Archäologische Interessensgebiete. 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.

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 29.04.2026 gebilligt.

Kellenhusen, 02.07.2026 Siegel (Stefan Schwardt)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 23 ist am 10.07.2026 rechtskräftig geworden.