23. APRIL 2018

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 24

NEUAUFSTELLUNG UND ERGÄNZUNG

DER

GEMEINDE KELLENHUSEN

FÜR EIN GEBIET WESTLICH DES ORTSEINGANGSBEREICHES

ZWISCHEN DEN STRASSEN „RITTBRUCHWEG, WALDSTRASSE UND KIRSCHENALLEE“

SOWIE DEM FUSSWEG WINTERSHOF-RITTBRUCH

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- 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 (3) 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	6
3.5	Verkehr	8
3.6	Grünplanung	8
4	**Immissionen / Emissionen**	**10**
5	**Ver- und Entsorgung**	**11**
5.1	Stromversorgung	11
5.2	Gasversorgung	11
5.3	Wasserver-/ und –entsorgung	11
5.4	Müllentsorgung	11
5.5	Löschwasserversorgung	11
6	**Hinweise**	**11**
6.1	Bodenschutz	11
6.2	Archäologie	12
7	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**12**
8	**Kosten**	**13**
9	**Billigung der Begründung**	**13**

A N L A G E

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 24 Neuaufstellung und Ergänzung der Gemeinde Kellenhusen für ein Gebiet westlich des Ortseingangsbereiches zwischen den Straßen „Rittbruchweg, Waldstraße und Kirschenallee“ sowie dem Fußweg Wintershof-Rittbruch.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Kellenhusen ist seit dem 05.01.2012 rechtskräftig. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits bebaut. Die Grünflächen und Retentionsräume sind ebenfalls weitgehend hergerichtet. Die Gebäudestellung der Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet weicht allerdings von der Intention der Gebäudeanordnung im Bebauungsplan Nr. 24 ab. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 lässt zwischen Waldstraße und Wohn- bzw. Mischgebiet einen unbeplanten Grünstreifen. Aufgrund der sehr guten Akzeptanz des Nahversorgungsstandorts an der Kirschenallee möchte die Gemeinde hier auf einer der Ortslage zugeordneten Fläche eine Erweiterung zulassen. Die verbleibenden Flächen am Ortseingang sollen weiterhin als Grünfläche gesichert werden. Im Plangebiet soll darüber hinaus Mietwohnungsbau ermöglicht werden. Die Kreuzung Waldstraße/Kirschenallee soll zu einem Kreisverkehr umgestaltet werden. Insgesamt hält die Gemeinde es für geboten, den Bebauungsplan Nr. 24 neu aufzustellen und hat am 16.06.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Gemeinde Kellenhusen beabsichtigt nicht, den Bebauungsplan Nr. 24 aus dem Jahr 2012 aufzuheben. Im Falle der Unwirksamkeit dieser Neuaufstellung und Ergänzung soll der Ursprungsplan wieder aufleben.

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 15.000 m² weniger als 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. Ein Heranrücken von Bebauung an das nördlich gelegene FFH-Gebiet DE 1732-321 „Guttauer Gehege“ erfolgt nicht. Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 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. Nordöstlich verläuft ein Regionaler Grünzug.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kellenhusen stellt Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Bereich Waldstraße Ecke Kirschenallee im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24. Dieser enthält Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete sowie Grün- und Wasser-/ Retentionsflächen.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Nordosten der bebauten Ortslage Kellenhusens südwestlich der Waldstraße, nordwestlich der Kirschenallee und umfasst diverse Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Kellenhusen. Die Grundstücke sind weitgehend nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes genutzt (Wohngebäude, Einzelhandel). Der Streifen zwischen Waldstraße und Baugebieten ist Grünland. Im Norden und Westen des Plangebietes wurden Grünflächen mit Retentionsräumen angelegt. Entlang der Waldstraße ist eine Baumreihe (vorwiegend Winterlinden) vorhanden. Die Kirschenallee säumt eine Allee aus Kirschbäumen. Im Nordwesten verläuft ein gesetzlich geschützter Knick. Das Gelände liegt im Mittel ca. 2-3 m über NHN. Im Nordosten und Südosten grenzt die bebaute Ortslage an das Plangebiet an. Im Nordwesten und Südwesten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald sowie Kleingärten.



Abb.: Digitaler Atlas Nord (Gebäudebestand im Plangebiet nicht aktuell)

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	Ca. 3,48 ha	34 %
MI-Gebiet:	Ca. 1,79 ha	17 %
Verkehrsfläche:	Ca. 1,59 ha	15 %
Versorgungsanlagen:	Ca. 1,02 ha	10 %
Grünfläche:	Ca. 2,50 ha	24 %
Gesamt:	**Ca. 10,38 ha**	**100 %**

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen zum Standort drängen sich nicht auf, da die Gemeinde eben diesen Bebauungsplan an den verwirklichten Bestand bzw. ihre Vorstellungen anpassen möchte. Die Ausweisung eines Mischgebietes an anderer Stelle im Gemeindegebiet scheidet aus, da der bereits im Plangebiet ansässige Investor seine vorhandenen Angebote um ein Wohn- und Geschäftshaus erweitern möchte.

3.3 Auswirkungen der Planung

Die Planung entspricht grundsätzlich den umweltschützenden Vorschriften des § 1a BauGB. Mit der Nachverdichtung wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Dem Grünlandstreifen zwischen Waldstraße und westlich vorhandenen Baugebieten kommt keine wesentliche Bedeutung für den Naturschutz zu, so dass die Inanspruchnahme einer Teilfläche für eine Wohn- und Geschäftsnutzung gerechtfertigt ist. Die Baumreihe entlang der Waldstraße wird nicht beeinträchtigt.

Das Mischgebiet rückt an den Knotenpunkt Waldstraße/Kirschenallee heran. Abhängig von der Nutzung sind hier ggf. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich und im Bauantrag nachzuweisen.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der nahezu vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit diesem Bebauungsplan eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

(Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) 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.

Die Gemeinde setzt ihre Planvorstellung für eine Grünfläche am Ortseingang mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“, tlw. überlagert mit einer Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen um. Dieser Bereich soll von der bebauten Ortslage in Richtung zum nordwestlichen gelegenen Wald überleiten und von Bebauung freigehalten werden. Zurzeit ist der Bereich unbeplant und nach § 35 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan stellt hier eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Insoweit wird mit der Planung nicht in bestehende Baurechte eingegriffen. Die Gemeinde strebt mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche die Übernahme dieser Flächen an.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

An der grundsätzlichen Intention der bisherigen Planinhalte wird durch diese Neuaufstellung nichts verändert. Die Planung wird lediglich an den Bestand angepasst; im Bereich der Waldstraße fließen geänderte Planvorstellungen der Gemeinde in die Neuaufstellung ein (Erweiterung des Mischgebietes für ein Wohn- und Geschäftshaus, Umbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehr, Sicherung von Grünflächen). Zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet soll ein Mehrfamilienhaus entstehen.

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 24 übernommen. Änderungsbedarf ergibt sich nicht. So bleibt es im rückwärtigen Bereich bei Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO. Ferienwohnungen sollen weiterhin unzulässig sein, da die Gemeinde, wie auch im Ursprungsplan, Raum für Dauerwohnen, bzw. Mietwohnungsbau vorhalten möchte. Entsprechend den Neuregelungen in der BauNVO 2017 werden Ferienwohnungen daher nun explizit ausgeschlossen. Die aus dem Ursprungsplan übernommene Regelung zur allgemeinen Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes zielt ab auf klassische Hotels; d.h. ohne Küchen und Kochgelegenheiten in Zuordnung zu den einzelnen Hotelzimmern.

Die Flächenabgrenzungen werden anhand der tatsächlichen Grundstücksgrenzen vorgenommen. Der Bereich an der Kirschenallee wird wie bisher als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dieses Mischgebiet wird in nordöstlicher Richtung bis an die Waldstraße erweitert, um dort die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses zu ermöglichen. Trotz unterschiedlich festgesetzter Grundflächenzahlen handelt es sich um ein zusammen-

hängendes Mischgebiet. Im südlichen Teil ist vorwiegend Wohnnutzung vorhanden, während der nördliche Teil gewerblich geprägt ist. Die Durchmischung ist insgesamt innerhalb des Plangebietes gegeben.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nahezu unverändert übernommen. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl unterschreitet die festgesetzte Grundfläche mit dem Ziel, dass maximal 25 % des Baugrundstückes für die Gebäudenutzung in Anspruch genommen werden können. Die übrigen 5 % der möglichen Bodenversiegelung für die Hauptnutzung verbleiben für Terrassen und andere, auf die GFZ nicht anrechenbare, bauliche Hauptnutzungen. Somit wird eine qualitätvolle, hochwertige Grundstücknutzung mit einem hohen Anteil von Bereichen ohne hochbauliche Nutzung erreicht.

Für das geplante Mehrfamilienhaus wird im Allgemeinen Wohngebiet die Grundflächenzahl geringfügig auf 0,4 angehoben, um hier den gewünschten Geschosswohnungsbau umsetzen zu können. Auch die Höhenfestsetzungen werden an das inzwischen vorliegende Hochbaukonzept angepasst (zwei Vollgeschosse, Firsthöhe 12 m).

Änderungsbedarf ergibt sich im Mischgebiet. Dort wird künftig auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet, da die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhenbeschränkung zur Bestimmung des Bauvolumens ausreichend ist. Für das Mischgebiet zwischen Waldstraße und Straße „An der Holtzkoppel“ ist künftig eine Grundflächenzahl von 0,45 ausreichend. In diesem Mischgebiet wird zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur Kappungsgrenze von 0,8 erforderlich.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird gegenüber dem Ursprungsplan kaum verändert. Lediglich auf einer Teilfläche des Mischgebietes wird für das geplante Wohn- und Geschäftshaus entsprechend des Vorentwurfs eine abweichende Bauweise erforderlich. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

Die Baugrenzen werden an die vorhandenen und geplanten Gebäude angepasst.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen die Baugestaltung. Veränderungen gegenüber dem Ursprungsplan werden nur wenig vorgenommen. Auf die Vorgabe von Firstrichtungen im WA-Gebiet wird verzichtet, um die Bauwilligen nicht unnötig einzuschränken und die Installation

von Solaranlagen zu fördern. Entsprechend den erteilten Befreiungen bei der Errichtung von Carports werden die Vorgaben erweitert.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Wesentliche Änderung der großräumigen Erschließung besteht in der Umgestaltung des Knotenpunktes Waldstraße/Kirschenallee zu einem Kreisverkehr. Die Leichtigkeit des Verkehrs soll damit verbessert werden. Der erforderliche Flächenbedarf wird im Bebauungsplan gesichert.

Im Übrigen werden die Fußwege und die Ringerschließung im Allgemeinen Wohngebiet entsprechend ihrem tatsächlichen Verlauf festgesetzt. Die im Ursprungsplan festgesetzten Wegeverbindungen bleiben erhalten. Über das Mischgebiet wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in Verlängerung des Fußweges vom Rittbruchweg bis zur Kirschenallee vorgehen.

Eine verkehrliche Anbindung des zur Waldstraße erweiterten Mischgebietes über die Waldstraße soll nicht erfolgen. Daher ist ein Verbot von Zufahrten in diesem Bereich 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. Für das Mischgebiet im Nordosten werden Flächen für Stellplätze vorgesehen. Zufahrten zu den Stellplatzanlagen sind ausschließlich von der Kirschenallee zulässig.

3.6 Grünplanung

Das Grünkonzept wird aus dem Ursprungsplan weitgehend unverändert übernommen. In geschützte Biotope (Knick, Alleebäume) wird nicht eingegriffen. Die vorhandenen Rückhalteeinrichtungen werden entsprechend dem Bestand nun als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Verzichtet wird auf die zeichnerische Festsetzung von Straßenbäumen im Verlauf der Straße „An der Holtzkoppel“. Die dort sehr schmal realisierte Fahrbahn hat zu erheblichen Konflikten mit den Entsorgungsbetrieben geführt. Die Gemeinde plant hier eine andere Straßenraumaufteilung, bei der nicht alle Bäume erhalten werden können. Gleichwohl strebt die Gemeinde weiterhin einen durchgrünten Straßenraum an. Es erfolgt daher eine textliche Festsetzung zur Anzahl von Bäumen.

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ zwischen Waldstraße und Allgemeinem Wohngebiet sieht die Gemeinde dem Motto „Kellenhusen zwischen Wald und Wellen“ entsprechend, überwiegend eine Gehölzpflanzung vor. Zudem ist zur Abschirmung der Stellplatzanlage eine Hecke zur Waldstraße anzulegen. Die Gemeinde behält sich vor, in dieser Grünfläche ggf. eine Wegeführung im Ostteil außerhalb der Bepflanzungsfläche abseits der Waldstraße anzulegen; ggf. ist auch eine zusätzliche Anbindung an den westlich verlaufenden Fußweg vorstellbar. Von daher ist die festgesetzte Bepflanzung so zu interpretieren, dass zwar der Charakter einer dichten Gehölzfläche entsteht, die Führung eines schmalen Fußweges durch die Fläche aber durchaus zulässig sein soll.

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 im Bebauungsplan Nr. 24 ermittelten Ausgleichsmaßnahmen wurden umgesetzt. Zusätzliche Baumöglichkeiten ergeben sich lediglich durch die Erweiterung des Mischgebietes. Diese sind im Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Die Gemeinde verweist hier auch auf die großflächig geplante Gehölzpflanzung zwischen Waldstraße und Allgemeinem Wohngebiet, die in diesem Bereich zu einer deutlichen Aufwertung führt und insgesamt zu einer Verbesserung des Naturhaushaltes beiträgt.

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,

- wildlebenden 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,
- wildlebende 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,
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Grünlandfläche zwischen Waldstraße und Mischgebiet, die erstmalig einer Bebauung zugeführt werden soll, bietet aufgrund der geringen Größe und isolierten Lage kaum Lebensraum für geschützte Tierarten.

Im Zuge der Umgestaltung des Knotenpunktes Waldstraße/Kirschenallee können nicht alle Bäume in diesem Bereich erhalten werden. In den Bäumen sind ggf. Gehölzbrütende Vogelarten zu erwarten. 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 und der geplanten Gehölzpflanzung sind Ausweichquartiere möglich.

Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt. Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Am Plangebiet führt mit der Waldstraße und der Kirschenallee eine klassifizierte Straße (K 31) vorbei. Auf der Südostseite der Kirschenallee gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15a. Diese setzen für Wohnräume mit Ausrichtung zur Kirschenallee Fenster der Schallschutzklasse 2 fest. Davon ausgehend ist die Planung grundsätzlich mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnis verträglich gestaltbar. Soweit schützenswerte Nutzungen zur Kreisstraße angeordnet werden, ist nachzuweisen, dass ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist (passive Schallschutzmaßnahmen). Außenwohnbereiche sind im Lärmschatten auf den der Kreisstraße abgewandten Seiten möglich.

Emittierende Nutzungen werden im Plangebiet nicht erwartet. Im Mischgebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die TA Lärm ist einzuhalten. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 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 Pumpstation soll von der Kreuzung Waldstraße/Kirschenallee in Richtung Nordwesten verlegt werden.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die in den Flächen für Versorgungsanlagen bereits vorhandenen Anlagen.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 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 wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach 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 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.

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 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenz-

regelung 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

Es entstehen der Gemeinde Kosten durch die Umgestaltung der Kreuzung Waldstraße/Kirschenallee zu einem Kreisverkehr.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen am 23.04.2018 gebilligt.

Kellenhusen,21.06.2018 Siegel

Kohlert

-Bürgermeisterin-

Der Bebauungsplan Nr. 24 Neuaufstellung und Ergänzung ist am 27.06.2018 rechtskräftig geworden.

Anlage:

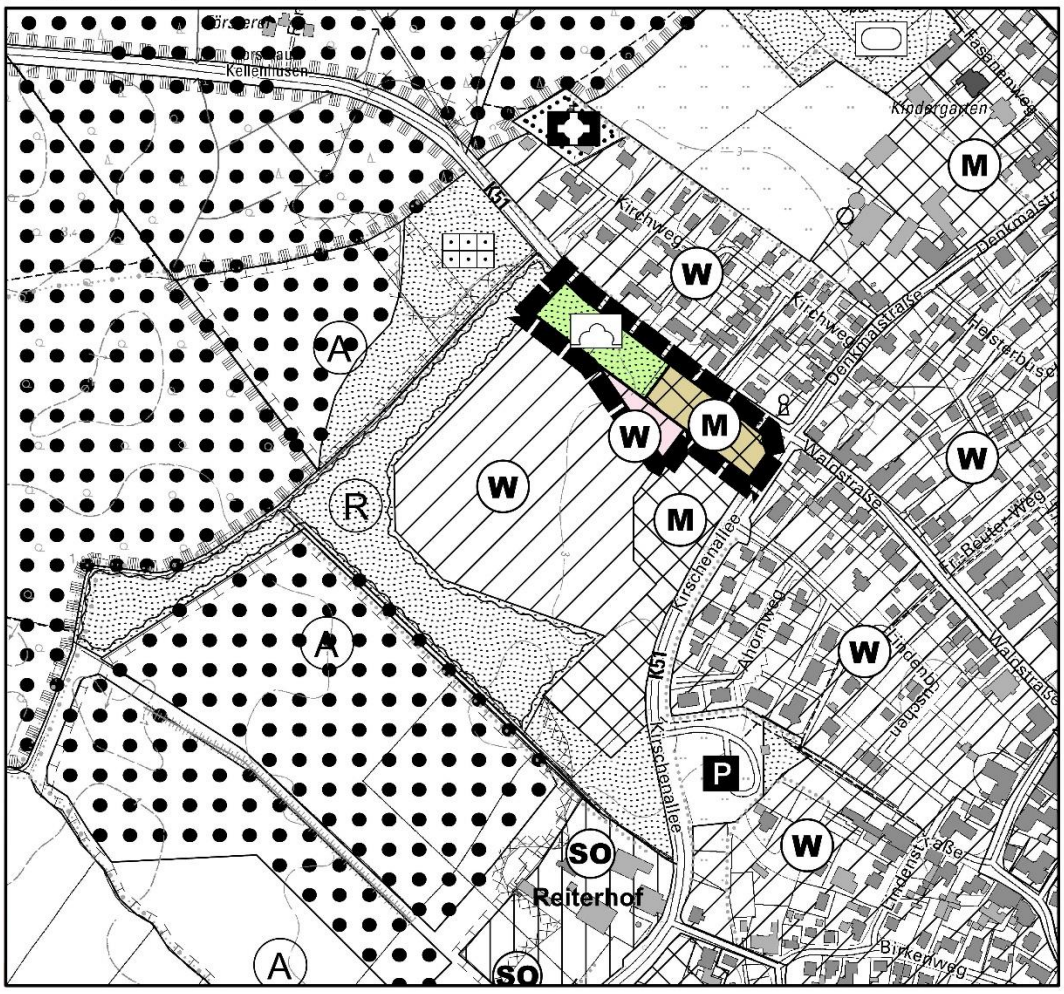
1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kellenhusen durch Berichtigung

für ein Gebiet westlich des Ortseingangsbereiches zwischen den Straßen "Rittbruchweg, Waldstraße und Kirschenallee" sowie dem Fußweg Wintershof-Rittbruch nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

PLANZEICHNUNG

M.: 5.000

0 50 100 150 200 250



Hinweis:
Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Kellenhusen, der mit Wirkung vom 27.06.2018 Rechtskraft erlangt hat.
Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche, einer Gemischten Baufläche und einer Grünfläche.

Kellenhusen, den 27.06.2018

Gemeinde Kellenhusen

Siegel

Kohlert
-Bürgermeisterin-