



Kellinghusen

Stadt

Kellinghusen

Verfahrensdokumentation

Entwicklungssatzung Nr. 1

„Overndorfer Straße 88 - 108“

gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB

Begründung

Satzung

Planzeichnung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2	Planungsverfahren	2
3	Verfahren	4
4	Städtebauliche Beurteilung	5
5	Festsetzungen	7
6	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich	8
7	Landesentwicklungsplan	9
8	Regionalplan	10
9	Flächennutzungsplan	11
10	Landschaftsrahmenplan	11
11	Landschaftsplan	13
12	Belange des Umweltschutzes	13
13	Ver- und Entsorgung	18
14	Denkmalschutz	19
15	Kampfmittelbeseitigung	19
16	Löschwasserversorgung	20
17	Hochwasser	20
18	Emissionen aus der Landwirtschaft	21
19	Bodenordnung	21
20	Städtebauliche Daten	21
21	Klimaschutz und Klimaanpassung	21
22	Hinweise	22
22.1	Altlasten	22
22.2	Bodenschutz	22
22.3	Erdaushub	22
22.4	Grünflächenplanung	22
22.5	Geotechnik	22
22.6	Archäologie	23
22.7	Artenschutz	23
22.8	Begrünung/Bepflanzung der Grundstücke	24
23	Fazit	24
24	Verfahrensablauf	25
25	Satzungstext	26
26	Planzeichnung	28

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ein Investor beabsichtigt ein Einzelhaus mit vier Wohneinheiten auf dem Grundstück Overndorfer Straße Nr. 92 (Gemarkung Overndorf-Grönhude, Flur 8, Flurstück 86/50) zu errichten. Das Grundstück liegt im westlichen Gemeindegebiet der Stadt Kellinghusen, das überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Der große Gartenbereich, der direkt an der Overndorfer Straße liegt, bietet Potenzial für eine Wohnbebauung. Weitere Grundstücke mit sehr großen Grundstückstiefen schließen sich westlich und östlich an. Die Grundstücke liegen unmittelbar an der Ortseinfahrt vor dem Kreisverkehr nach Mühlenbarbek und sind bereits mit Wohnhäusern bebaut und vollständig erschlossen und stellen Potenzialflächen für eine zusätzliche Wohnbebauung dar. Dies wird auch in dem durch die Stadt Kellinghusen 2017 aufgestellten Baulandkataster bestätigt. (s. Abschnitt 4b). Planungsrechtlich wird die Ortslage als Außenbereich nach § 35 BauGB beurteilt.

Um die durch die Aufstellung des Baulandkatasters (04.10.2017) gefasste Idee einer Nachverdichtung städtischer Grundstücke weiter zu verfolgen, wird durch eine Nachverdichtung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum den gesellschaftlichen Erfordernissen zu adäquatem Wohnraum ausreichend Rechnung getragen und Fragmente von Siedlungsflächen in einer deutlich vorbelasteten Außenbereichslage einer Bebauung zugeführt.

Da die Aufstellung eines Bebauungsplans sehr kostenintensiv (Bauplanungskosten (z.B. Beauftragung zusätzlicher Leistungserbringung durch Dritte, wie z.B. Gutachten und sonstigen Fachleuten) ist und im Regelverfahren auch nicht kurzfristig zum Abschluss gebracht werden kann, wurden in der Diskussion auch nach anderen Lösungsmöglichkeiten gesucht.

Das Städtebaurecht kennt neben dem qualifizierten und dem einfachen Bebauungsplan noch **weitere** städtebauliche Instrumente, mit denen im Einzelfall eine Bebauungsmöglichkeit auch ohne Aufstellung eines qualifizierten oder auch einfachen Bebauungsplanes ermöglicht werden kann. Für den konkreten Fall bietet sich eine sogenannte **Entwicklungssatzung** als Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). an.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Entwicklungssatzung sind gegeben (siehe Abschnitt 2a und 2b). Die Planung geht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einher. Daher möchte die Stadt Kellinghusen nun eine sog. Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 2 BauGB in Form einer Entwicklungssatzung aufstellen. Somit sollen die in der Satzung (Textteil) bezeichneten Flurstücke vollständig in den nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilendem Ortsteil mit einbezogen werden. Ziel ist, die Nachverdichtung an der Stelle und die bessere Ausnutzung der Grundstücke.

2. PLANUNGSVERFAHREN

Die Stadt Kellinghusen hat sich für den vorliegenden Fall entschlossen, das planungsrechtliche Instrument der Entwicklungssatzung § 34 (4) Nr. 2 BauGB anzuwenden, um bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauGB ist gem. § 34 Abs. 5 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Tatbestandsvoraussetzung zu Ziffer 1

Im Plangebiet sind bereits im Verlauf der Overndorfer Straße verschiedene Wohngebäude mit entsprechenden Hausgärten sowie Nebenanlagen verortet. Darüber hinaus schließt das Plangebiet unmittelbar an die Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Kellinghusen an, so dass die bestehende Prägung der Umgebung bereits deutlich und auch nachhaltig durch bestehende Siedlungsansätze definiert sind, so dass die Planung nach der Entwicklungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, ein städtebaulicher Missstand nicht entstehen kann und das Gebiet bereits erschlossen ist:

Tatbestandsvoraussetzung zu Ziffer 2

Grundsätzlich besteht für ein Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 1 mit dem Buchstaben „X“ gekennzeichnet ist, die Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Pflicht), wenn die zur Bestimmung der Art des Vorhabens genannten Merkmale vorliegen. Sofern Größen- oder Leistungswerte angegeben sind, besteht die UVP-Pflicht, wenn die Werte erreicht oder überschritten werden. Die Art der möglichen Nutzung (Wohnnutzung) richtet sich nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB, so dass alle Vorhaben der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) ausgeschlossen sind.

Tatbestandsvoraussetzung zu Ziffer 3

- a) Analog zur Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Zum Reichtum der Europäischen Union gehört auch die Vielzahl an Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensräume - die biologische Vielfalt. Ihre Bedeutung ist dabei nicht ausschließlich naturschutzfachlicher Art. Wichtige Funktionen zeigen sich insbesondere auch in wirtschaftlicher, gesellschaftlicher, kultureller, erzieherischer und ästhetischer Sicht. Mit diesem Naturerbe müssen wir verantwortungsbewusst umgehen. Schleswig-Holstein trägt wie alle anderen Regionen Europas Verantwortung, die hier wildlebenden Tiere, Pflanzen und die natürlichen und naturnahen Lebensräume zu bewahren, zu schützen und weiter zu entwickeln.

Vogelschutz- und FFH-Richtlinie sehen die Errichtung von Schutzgebieten vor. Gemeinsam bilden diese das zusammenhängende ökologische Netz NATURA 2000. Mit diesem Europa weiten Verbund von Schutzgebieten werden die natürlichen Lebensräume und gefährdeten wildlebenden Tiere und Pflanzen in den Mitgliedsländern der Gemeinschaft erhalten.

Als Natura 2000 wird daher ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten innerhalb der Europäischen Union, das seit 1992 nach den Maßgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG, kurz FFH-Richtlinie) errichtet wird, bezeichnet. Sein Zweck ist der länderübergreifende Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume. In das Schutzgebietsnetz werden auch die gemäß der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) ausgewiesenen Gebiete integriert.

Schleswig-Holstein hat - vergleichbar mit anderen Bundesländern - seit 1996 FFH- und Vogelschutzgebiete ausgewählt und nach Brüssel gemeldet. Dieser Prozess ist inzwischen in Schleswig-Holstein abgeschlossen.

Danach wird das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000 in Schleswig-Holstein von 311 Gebieten (271 FFH- und 46 Vogelschutzgebiete) mit einer Landfläche von rund 156.000 ha und einer Meeresfläche von rund 765.000 ha gebildet.

Bei den betroffenen Grundstücken selbst handelt es sich weder um Flächen der FFH-Richtlinie noch um Vogelschutzgebiete; auch in der unmittelbaren und mittelbaren Umgebung sind FFH-Flächen und Vogelschutzgebiete nicht vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (ca. 1,25 km Luftlinie) ist die Stör und deren Randbereiche.

Insgesamt sind Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzwecke von NATURA-2000-Gebieten nicht zu erwarten.

- b) Gem. § 50 Satz 1 BimSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Die Art der möglichen Nutzung (**Wohnnutzung**) richtet sich nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB, so dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen nicht erfolgen können. Hinsichtlich der Beeinträchtigung des Naturschutzes wird auf Buchstabe a) verwiesen.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB liegen daher vor.

3. VERFAHREN

Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 3 ist § 10 Absatz 3 BauGB **entsprechend** anzuwenden. Dies bedeutet im Ergebnis, dass ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden kann, auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren kann verzichtet werden. Im vereinfachten Verfahren wird auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Hieraus ist folgendes Verfahren abzuleiten:

- a) der **betroffenen** Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben **oder wahlweise** die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden. Wird die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB entsprechend. Hiernach ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Ausle-

gungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können,

- b) den **berührten** Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden,
- c) die Erteilung der Genehmigung oder, soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist, der Beschluss des Bebauungsplans (der Entwicklungssatzung) durch die Gemeinde ist ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan (die Entwicklungssatzung) ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan (die Entwicklungssatzung) eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Bei einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 **Nr. 2** BauGB ist eine Begründung jedoch **nicht** erforderlich (s. § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

4. STÄDTEBAULICHE BEURTEILUNG

Voraussetzung für die Aufstellung einer Entwicklungssatzung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist im vorliegenden Fall sichergestellt.

a) Arrondierung des Ortsrandes / Städtebauliche Bewertung

Die nähere Umgebung des Planungsbereiches ist bis auf eine Ausnahme (Wohnen/Holzvertrieb) ausnahmslos durch Wohnnutzung geprägt.

Der Holzvertrieb auf dem Grundstück Overndorfer Straße 88 stellt sich als so genannter Fremdkörper dar, der bei der Beurteilung des Gebietstyps nicht zu berücksichtigen ist. Fremdkörper bzw. Ausreißer in diesem Sinn sind solche Anlagen, die nach ihrer Qualität völlig aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung herausfallen, was namentlich dann anzunehmen ist, wenn eine singuläre Anlage in einem auffälligen - auch äußerlich erkennbaren - Kontrast zur übrigen Bebauung steht. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse i. S. von § 34 Abs. 1 BauGB werden aus der ausgeübten Tätigkeit nicht zu erwarten sein.

Im Plangebiet sind bereits im Verlauf der Overndorfer Straße verschiedene Wohngebäude mit entsprechenden Hausgärten sowie Nebenanlagen verortet. Darüber hinaus schließt das Plangebiet unmittelbar an die Wohnbebauung B-Plan Nr. 46 der Stadt Kellinghusen an, so dass die bestehende Prägung der

Umgebung bereits deutlich und auch nachhaltig durch bestehende Siedlungsansätze definiert sind.

Das Plangebiet wird durch Grundstücke mit einer Grundstückstiefe von ca. 85 bis 90 Metern geprägt, deren Bebauung in einem blockweisen Wechsel zu dem nördlich gelegenen Abzweiger der Overndorfer Straße (Anliegerstraße) und zu der südlich verlaufenden Overndorfer Straße mit eingeschossigen Wohnhäusern als Straßenrandbebauung erfolgt ist. Die Freiflächen werden fast ausschließlich gärtnerisch genutzt. Die nun ermöglichte Bebauung entwickelt sowohl entlang der als innerörtlich definierten Overndorfer Straße als auch der im nördlichen Bereich als Anliegerstraße definierten Abschnitte der Overndorfer Straße die Möglichkeit zur Schaffung weiterer Wohngebäude. Da in der nun vorliegenden Entwicklungssatzung keine Festsetzungen zur zulässigen Bebauung getroffen werden, wird die geplante Bebauung anhand der umgebenden Bebauung bewertet, so dass die Zulässigkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach dem Gebot des Einfügens in die Umgebung zu bewerten sein wird.

Die Bestandsbebauung stellt sich als eingeschossige Wohnbebauung (1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) in offener Bauweise i. S. von § 22 BauNVO dar und lässt sich hinsichtlich der Art der Nutzung i.S. von § 34 BauGB als reines Wohngebiet i. S. von § 3 BauNVO beurteilen. Aus den bereits überbauten Grundstücksflächen ist keine städtebauliche Ordnungsstruktur qualifizierbar; das Maß der vorhandenen baulichen Nutzung liegt augenscheinlich deutlich unterhalb der nach § 17 BauNVO maximal zulässigen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen verteilen sich auf den Grundstücken heterogen.

Die künftige Bebauung im Norden des Plangebiets fügt sich im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung in den Siedlungsbestand in sinnvoller Weise ein und bildet so den zukünftigen Siedlungsrand in diesem Bereich. Das Plangebiet zeichnet sich durch seine Nähe zur Landschaft aus und stellt einen attraktiven Wohnstandort dar, der den Ortsrand harmonisch abschließt.

b) Baulandkataster

Die Stadt Kellinghusen hat im Jahr 2017 ein Baulandkataster aufgestellt. In diesem Kataster werden **Innenentwicklungspotenziale** in Form von Baulücken, Nachverdichtungspotenzialflächen, Umnutzungspotenzialflächen und Arrondierungsflächen abgebildet. D.h. es werden alle beplanten und unbeplanten Flächen im Innenbereich der Stadt Kellinghusen erfasst, die sofort oder in absehbarer Zeit, teilweise unter Beseitigung bestehender Realisierungshemmnisse, bebaut werden können. Es bietet der Stadt Kellinghusen die Möglichkeit, die Innenentwicklung zu fördern, dient aber auch Interessierten als Übersicht über mögliche Wohnbau- oder Gewerbeflächen. Die Aufstellung eines Baulandkatasters begründet aber kein Baurecht.

Die im Plangebiet dargestellten Flächen werden als Potenzialflächen mit Planungserfordernissen bzw. Planungsempfehlungen (Flächen 48.1, 48.2 und 49) dargestellt:

48.1	Overndorfer Straße	1.907 m ²	A	§ 34; B-Plan erforderlich	Hinweis: Potenzial umfasst mehrere Grundstücke mit evtl. mehreren Eigentümern	Nur über Einbeziehung weiterer Flächen möglich	langfristig	D
48.2	Overndorfer Straße	1.054 m ²	A	§ 34; B-Plan erforderlich		über Overndorfer Straße uneingeschränkt möglich	langfristig	D
49	Overndorfer Straße	3.088 m ²	A	B-Plan erforderlich	Hinweis: Potenzial umfasst mehrere Grundstücke mit evtl. mehreren Eigentümern	über Overndorfer Straße uneingeschränkt möglich	mittelfristig	C

Ausschnitt aus Anlage 1 des Baulandkatasters der Stadt Kellinghusen vom 04.10.2017, Darstellung der Potenzialflächen, Karte

c) Erschließung

Sämtliche Grundstücke liegen an der als Innerortsstraße qualifizierten Overndorfer Straße, die Grundstücke Overndorfer Straße 88 bis 98 können ergänzend hierzu an den vorhandenen Stichweg (Anliegerstraße) von der Overndorfer Straße verkehrlich angeschlossen werden.

Beide Straßen können grundsätzlich als Erschließungsstraßen für den Bereich der Entwicklungssatzung fungieren. Auch wenn der Stichweg sehr schmal ist und in Teilstücken nur eine Breite von etwa 3,50 m aufweist. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Straßenverhältnisse, wie an vielen anderen schmalen Straßen, eine allgemein verträgliche Verkehrsabwicklung unter Beachtung der Verhaltensvorschrift des § 1 Straßenverkehrsordnung (gegenseitige Rücksichtnahme) ermöglichen. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine wenig befahrene Straße. Ein Begegnungsfall wird schon aufgrund der geringen Anzahl der Anwohner selten vorkommen, so dass auch die Leistungsfähigkeit als ausreichend bezeichnet werden kann.

Eine Bebauung der Grundstücke Overndorfer Straße 100 bis 108 ist grundsätzlich nur möglich, wenn die Grundstücke über eine befahrbare, öffentlich-rechtlich (Baulast) gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (z.B. Stichweg der Overndorfer Straße) verfügen.

5. FESTSETZUNGEN

In der Entwicklungssatzung Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB getroffen werden. Zur Begrenzung der Ausdehnung einer möglichen Bebauung insbesondere zu den angrenzenden Verkehrsflächen wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung einer Baugrenze (§ 23 BauNVO) definiert.

Von der Möglichkeit Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze, Garagen), außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen auszuschließen wird

kein Gebrauch gemacht, da die vorhandene Bebauung durch diese Anlagen in unterschiedlicher Art sowie der Lage als auch dem Umfang nach vorbelastet ist, so dass ein entsprechender Ausschluss keine signifikante städtebauliche Verbesserung nach sich ziehen würde.

Um im Rahmen der Nachverdichtung das Ziel einer besseren Ausnutzung der einzelnen, teilweise sehr tief geschnittenen Grundstücke, zu ermöglichen und nicht den bestehenden Orientierungsrahmen gem. § 34 BauGB (geringe Ausnutzung der Grundstücke) anzuwenden, wird eine Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO von 0,30 festgesetzt. § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Berechnung der dort genannten Grundflächen anzuwenden. Auswirkungen auf rechtmäßig errichtete Bestandsgebäude ergeben sich nicht, da durch die festgesetzte GRZ von 0,3 und die mögliche Überschreitung durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % der vorhandene Rahmen nicht überschritten wird, bzw. vorhandene rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen Bestandsschutz genießen.

Die Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,40 wird hier deutlich unterschritten.

Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen, da die vorhandenen heterogenen Strukturen im Nachhinein in absehbarer Zeit kaum Veränderungen erfahren werden, die städtebaulich als wahrnehmbare Verbesserungen zu qualifizieren wären, sodass die Bestandsgebäude durch die Entwicklungssatzung nicht weiter im negativen Sinne berührt werden, jedoch über die Möglichkeit der eng gefassten Vorschriften des § 35 BauGB hinaus, Erweiterungen in substanziell durch § 34 BauGB definiertem Rahmen erweitert werden können. Für die Beurteilung von Vorhaben nach § 29 Abs. 1 BauGB sind die getroffenen Festsetzungen (GRZ, Baugrenzen), im Übrigen die Vorschriften des § 34 BauGB maßgeblich.

6 LAGE DES PLANUNGSGEBIETS / GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Kellinghusen. Im Norden grenzt das Gebiet an die planungsrechtlich gesicherte Wohnbebauung (B-Plan Nr. 46 der Stadt Kellinghusen, nördlich der Grundstücke Overndorfer Straße 88 bis 106 und östlich der Kreisstraße K 54), im Westen an das zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers aus dem vorgenannten Wohngebiet vorhandene Regenrückhaltebecken, zum Süden an die Innerortsstraße „Overndorfer Straße“ und zum Osten an einen innerörtlichen Grünzug an.

Das Plangebiet wird durch Grundstücke mit einer Grundstückstiefe von ca. 85 m bis 90 m Metern geprägt, deren Bebauung in einem blockweisen Wechsel zu dem nördlich gelegenen Abzweiger der Overndorfer Straße (Anliegerstraße) und zu der südlich verlaufenden Overndorfer Straße mit eingeschossigen Wohnhäusern als Straßenrandbebauung erfolgt ist. Die Freiflächen werden als Haus-

gärten mit diversen untergeordneten Nebenanlagen genutzt. Auf dem Grundstück Overndorfer Straße 88 befindet sich neben der Wohnnutzung noch ein Holzvertrieb.

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung umfasst die im Textteil der Satzung bezeichneten Grundstücke. Die gesamte Fläche des Plangebietes beträgt ca.3,75 ha.

Das Plangebiet ist nach Westen im Anschluss an das Grundstück Overndorfer Straße 96 stark ansteigend. Die genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung.



Luftbild mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets (rote Umrandung), Quelle: GOOGLE

7. LANDESENTWICKLUNGSPLAN

Im zentralörtlichen System des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 wird Kellinghusen die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Damit hat die Stadt auch die Aufgabe, die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs zu ermöglichen.

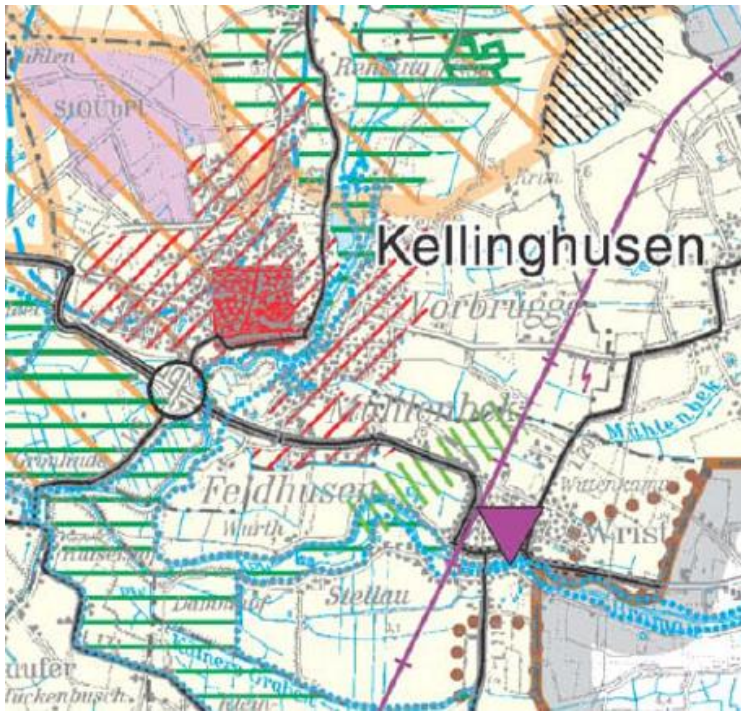


Auszug aus dem Landesentwicklungsplan

Die Inhalte aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2018 (Entwurf) stehen der Ergänzung der geplanten Wohnbebauung nicht entgegen. Der Landesentwicklungsplan stellt in der Hauptkarte Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung dar. Das überplante Baugebiet liegt an der südlichen Kante des Entwicklungsraumes. Dieser durch eine Wohnbebauung „vorbelastete“ sehr kleine Teilbereich eignet sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen sowie der vorhandenen Infrastruktur nicht für Tourismus und Erholung. Potenziale, die hier andere Aussagen begründen könnten, sind nicht ersichtlich.

8. REGIONALPLAN

Der Regionalplan (Fortschreibung 2005) ist am 18. April 2005 mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt Schleswig-Holstein in Kraft getreten. Der Regionalplan für den Planungsraum IV (Fortschreibung 2005) weist Kellinghusen als Unterzentrum die Funktion des Arbeits-, Einkaufs- und Kulturzentrums für seinen Nahbereich mit insgesamt 17.300 Einwohnern zu. Als zentraler Ort stellt die Stadt Kellinghusen darüber hinaus einen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung dar. Die der Planung zugrunde liegenden Flächen sind im Regionalplan als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellt. Die Bodenvorratspolitik soll in diesem Zusammenhang verstärkt auf der Innenentwicklung liegen. Damit entsprechen die Ziele der Entwicklungssatzung auch den Zielen des Regionalplans.



Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum IV 2005

9. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen für die der Planung zugrunde liegenden Flächen ist seit 25.07.2001 wirksam. Er stellt für die betroffenen Flächen als Wohnbauflächen dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen (ohne Maßstab)

10 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN

Das Gebiet wird im Landschaftsrahmenplan als Gebiet mit besonderer **Erholungseignung** und als **Gebiet mit wasserschutz- und Quellenschutz** dargestellt.

- a) Gebiete mit besonderer Erholungseignung umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft besonders für die landschaftsgebundene Erholung eignen. Es sind diejenigen Bereiche herauszuheben, die eine ausgeprägte landschaftliche Vielfalt und somit ein abwechslungsreiches Landschaftsbild aufweisen.

Neben der Landschaftsvielfalt ist auch das landschaftstypische Erscheinungsbild mit seiner Unverwechselbarkeit (zum Beispiel Moore, Heiden, Knicks, Flusstäler) Ausdruck der Eignung einer Landschaft für die Erholung. Die Erholungseignung der einzelnen Gebiete wird darüber hinaus durch die Lage zu den Siedlungsschwerpunkten und ihre Erreichbarkeit (zum Beispiel Bahn- und Busverbindungen einschließlich Pkw-Parkplätze) verbessert. Hierzu tragen auch entsprechende Erholungseinrichtungen (beispielsweise Rastplätze, Bademöglichkeiten, Reit- und Wanderwege) sowie kulturelle Sehenswürdigkeiten (Kulturdenkmale, Museen, Tierparks und anderes) bei.

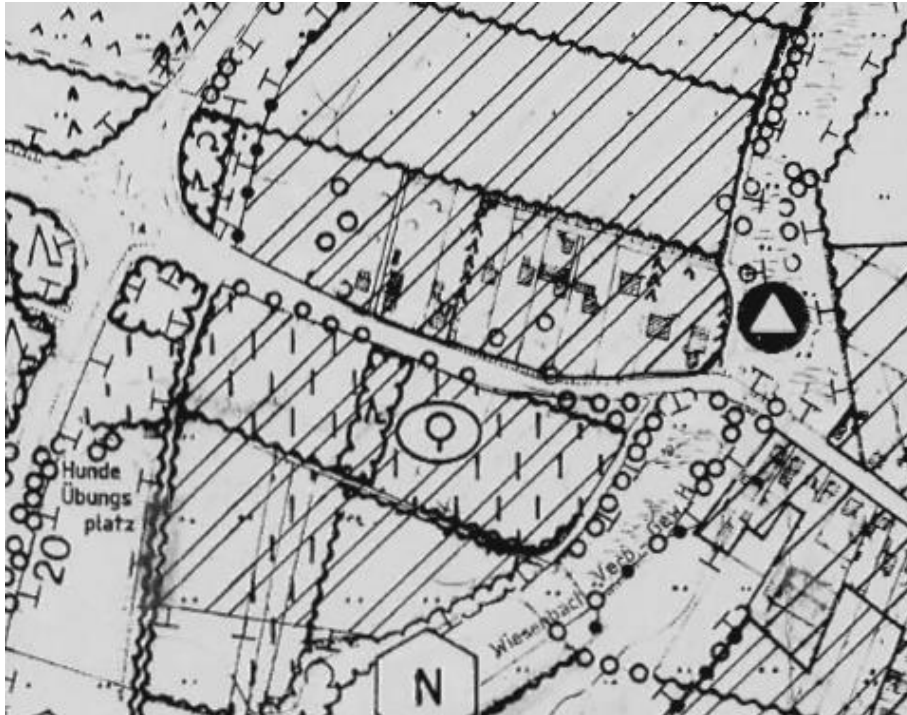
Dem Störtal von der Mündung bis Kellinghusen und die angrenzende Marsch- und Geestbereiche werden im Landschaftsrahmenplan eine besondere Erholungseignung zugesprochen. Bisher wurden in dem Landschaftsplan der Stadt Kellinghusen keine Maßnahmen zur Entwicklung der besonderen Erholungseignung in dem geplanten Gebiet dargestellt, so dass erholungsrelevante Landschaftsteile auch nicht zu sichern bzw. naturverträglich zu entwickeln waren.

- b) Konkrete Ausführungen zum Handlungsbedarf für Wasserschutz- und Quellenschutzgebiete und zu den Strategien des Grundwasserschutzes enthält der „Gesamtplan Grundwasserschutz Schleswig-Holstein.“ In den Kreisen Dithmarschen und Steinburg befinden sich insgesamt 9 Wassergewinnungsgebiete, für die eine Ausweisung als Wasserschutzgebiet geplant ist (siehe Tabellen 2 und 3 des „Gesamtplan Grundwasserschutz Schleswig-Holstein“):
- WW Burg 1 Dithmarschen, - WW Heide-SüdeMolm, - WW Odderade / Vierthof, - WW Linden, - WW Kuden-Amönehöhe Hindorf- Hopen, - WW Wacken (Schenefeld, Warringholz), - **WW Kellinghusen**, - WW Hohenlockstedt, - WW Brokstedt. Für die Wasserwerke im Kreis Steinburg, Schenefeld, Warringholz, **Kellinghusen** und Hohenlockstedt werden die hydrogeologischen Vorarbeiten durchgeführt. Ein Wasserschutzgebiet wurde bisher nicht festgesetzt.

Unabhängig von den obigen Erläuterungen enthalten Landschaftsrahmenpläne die **überörtlichen** (regionalen) Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes. Die Landschaftsrahmenpläne haben **keine unmittelbare verbindliche Rechtswirkung** gegenüber Privatpersonen. Sie sind jedoch bei Planungen seitens der Behörden und Stellen, deren Planungen und Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft auswirken können, zu berücksichtigen. Durch die Übernahme der Belange des Naturschutzes in die Regionalplanung, bspw. durch die Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten sowie durch die Formulierungen von Zielen und Grundsätzen erlangen sie eine auf der Ebene der Raumordnung angesiedelte Verbindlichkeit.

11. LANDSCHAFTSPLAN

Nach dem festgestellten Landschaftsplan (09.12.1999) der Stadt Kellinghusen handelt es sich nicht um Flächen i.S. von §§ 12 – 18 des Gesetzes zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) Vom 24. Februar 2010, die dem Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (Biotopverbund; geschützte Teile von Natur und Landschaft), sondern um eine **geplante Baufläche**.



Auszug Landschaftsplan vom 09.12.1999

12. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Da es sich um eine Entwicklungssatzung handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich, dennoch wird auf die wesentlichen Belange kurz eingegangen.

Vorhandene Grundstücksnutzung

Im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung befinden sich fast ausschließlich Wohngebäude, Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten und Nebenanlagen verschiedenster Art (Gartengerätehäuser, Schwimmbekken, Lagerplätze etc.). Auf den Grundstücken befinden sich verschiedene Gehölze (Tannen, Koniferen, Birken etc.) ohne wertvollen Beitrag zur Ökologie.

Vorhandene Grundstücksflächen



Overndorfer Straße

Quelle: Buurman



Overndorfer Straße

Quelle: Buurman



Overndorfer Straße

Quelle: Buurman



Overndorfer Straße

Quelle: Buurman



Overndorfer Straße (Stichweg)

Quelle: Buurman



Overndorfer Straße (Stichweg)

Quelle: Buurman

Auswirkungen Flora

Hinweise auf seltene oder geschützte Pflanzen oder auf geschützte Biotop e i.S. d. § 21 LNatSchG ergeben sich nicht. Die nicht bebauten Flächen stellen sich überwiegend mit Gräsern (Zierrasenflächen), Hausgärten sowie kleinerer Gemüsebeete dar. Hinweise auf gemäß der roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins geschützten Arten liegen nicht vor.

Auf die Fäll- und Schnittverbote gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September für Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze wird in der Satzung hingewiesen.

Auswirkungen Fauna

Aufgrund der Größe des Plangebietes und deren Vorprägung mit wohnungswirtschaftlicher Nutzung spielt das Gebiet als Nahrungshabitat für Fledermäuse keine Rolle. Es liegt auch nicht innerhalb einer durch Leitlinien markierten Flugstrecke von Fledermäusen.

Die wenig vorhanden Nadelgehölz, Laubbäume und Gartenziergehölze könnten Brutvögel beheimaten. Derartige Nistmöglichkeiten gibt es auch in der Umgebung des Plangebietes. Sollten hier während der späteren Baumaßnahmen keine Vögel brüten können oder wollen, gibt es ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Anschluss an das Gebiet im Süden und Osten. Bodenbrüter sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sowie der vorgeprägten Wohnnutzung und der dadurch fehlenden Fluchtdistanz nicht zu erwarten. Hinweise auf streng geschützte Arten liegen nicht vor.

Auswirkungen Boden

Relevante Wirkfaktoren bei der Betrachtung „Schutzgut Boden“, wie z.B. Versiegelung, Abgrabung/Bodenabtrag, Ein- und Ablagerung von Material unterhalb einer oder ohne eine durchwurzelbare Bodenschicht, Verdichtung, Erosion, Stoffeintrag bzw. -austrag mit bodenchemischer Wirkung, Bodenwasserhaushaltsveränderungen werden durch die zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten aufgrund der intensiven wohnungswirtschaftlichen Vorprägung und deren Ergänzungsnutzungen nicht eingriffsbegründet berührt.

Da sich die zukünftig bebauten zusätzlichen Grundstücksflächen gem. § 34 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere auch hinsichtlich der Grundflächenzahl an den bereits vorhandenen Grundflächenzahlen und zwar unabhängig von der maximal zulässigen Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO orientieren muss, werden keine Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch der Schutz des Grundwassers

erwartet, die einen Ausgleich begründen können.

Zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Nach den Regelungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung. Fällt Bodenaushub zur Entsorgung an, hat zuvor die Prüfung zu erfolgen, ob das Bodenmaterial verwertet werden kann, Verwertungsmöglichkeiten bestehen im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke. Belastete bzw. unbrauchbare Böden sind von verwertbarem Boden zu trennen. Das Herstellen von Gemischen aus belastetem Erdaushub ist unzulässig.

Auswirkungen Wasserhaushalt

Grundsätzlich gilt ein Erhaltungsgebot für oberirdische Gewässer einschl. ihrer Gewässerrandstreifen, Uferzonen und Auenbereiche. Sie sind als Lebensraum für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen können. Diese Belange werden durch die Planung nicht berührt, da ein oberirdisches Fließgewässer weder im Plangebiet noch in der angrenzenden Nähe vorhanden ist, so dass auch Schadstoffeinträge in oberirdische Fließgewässer nicht erwartet werden können.

Wasserentnahmen auf den Grundstücken sind nicht vorgesehen; für die Trinkwasserversorgung besteht in Kellinghusen ein durch Ortssatzung reglementierter Anschluss- und Benutzungszwang.

Mit der geplanten baulichen Nutzung wird der natürliche Boden verdichtet und mit undurchlässigen Materialien befestigt oder er verschwindet unter Bauwerken, d.h. Vollversiegelung, Teilversiegelung oder Unterflurversiegelung. Eine Versiegelung kann zu folgenden negativen Aspekten führen:

- Verschlechterung der klimatischen Situation

Das örtliche Klima ist, abgesehen von der Abhängigkeit vom Großklima, die Folge klimawirksamer Strukturen. Zwischen bestimmten Stadtstrukturen (Be-

bauungsformen) und Erscheinungen des Stadtklimas besteht ein Kausalzusammenhang. So kann die Bebauung insbesondere zu folgenden negativen klimatischen Aspekten führen:

Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten, Erhöhung der Temperatur bodennaher Luftschichten (durch Strahlungsabsorption, Wärmeaustausch der Baukörper, anthropogene Energiezufuhr), Reduktion der Windgeschwindigkeit, Wirbelbildung an hohen Bauwerken und Erhöhung der Niederschlagsmenge

- **Grundwasserreduzierung**
- **Erhöhung der Überschwemmungsgefahr**
- **Verlust von Lebensräumen (Biotopen) für Flora und Fauna**

Durch die mit der Planung ermöglichten kleinräumigen Ergänzung mit Wohngebäuden und deren Versiegelungsanteilen werden oben genannte Aspekte zwar grundsätzlich berührt, sind aber einzeln und auch in der Summe aufgrund des äußerst geringen Potenzials nicht dazu geeignet, die geschilderten Belange soweit zu beeinflussen, als dass flankierende Maßnahmen wie z.B. Festsetzung des Versiegelungsmaterials oder einer Dachbegrünung erforderlich werden.

Auswirkungen Luft und Klima vor Ort

Die Planfläche liegt am Rande der Ortschaft, umgeben von offener Landschaft zum Osten, Süden und Westen. Die natürliche Luftbewegung wird sich durch die zusätzlichen Wohngebäude lokal geringfügig verändern. Aufgrund der Größe des Plangebietes sowie der bereits vorhandenen Wohnbebauung sowie dem Umstand, dass die Fläche auch nach der Bebauung von offener Landschaft umgeben sein wird, sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

Auswirkungen Landschaft

Die Planfläche liegt am Rande der Ortschaft, umgeben von offener Landschaft zum Osten, Süden und Westen. Die ergänzende Bebauung auf der Planfläche (Lückenschließung) stellt keine Erweiterung der Siedlungsfläche dar, sondern ist eine Ergänzung vorhandener Wohnstrukturen in einer Splittersiedlung und wird das Landschaftsbild zwar verändern, aber nicht im Sinne eines störenden Eingriffes, sondern als wahrgenommenes einheitliches Wohngebiet in Ergänzung zu dem bestehenden Wohngebiet im Norden des Plangebietes.

Auswirkungen Biologische Vielfalt

Die nicht bebauten Flächen stellen sich überwiegend mit Gräsern (Zierrasenflächen), Hausgärten sowie kleinerer Gemüsebeete dar. Hinweise auf gemäß der

roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins geschützten Arten liegen nicht vor. Da derartige Flächen für diese Gegend typisch sind, im angrenzenden Wohngebiet zum Norden weiterhin zur Verfügung stehen und bei einer zusätzlichen Bebauung wieder geschaffen werden müssen (§ 8 LBO) ist die Bedeutung der Flächen für die biologische Vielfalt als sehr gering einzustufen

Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzwecke NATURA 2000 Gebiete

Bei den betroffenen Grundstücken selbst handelt es sich weder um Flächen der FFH-Richtlinie noch um Vogelschutzgebiete; auch in der unmittelbaren und mittelbaren Umgebung sind FFH-Flächen und Vogelschutzgebiete nicht vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die Stör und deren Randbereiche.

Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzwecke von NATURA-2000-Gebieten sind somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen Mensch und Gesundheit

Durch die geplante Bebauung wird Wohnraum für die Bevölkerung geschaffen. Durch die Bautätigkeit während der Bauphase werden Staub-, Lärm- und Luftschadstoffimmissionen nicht völlig vermeidbar sein. Nach Fertigstellung der zusätzlichen Wohngebäude werden Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen durch zusätzlichen Anliegerverkehr mit Kraftfahrzeugen erwartet. Allerdings sind die Emissionen durch die Bautätigkeit zeitlich begrenzt und Anliegerverkehr ist in Wohnsiedlungen üblich und zumutbar. Die Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit sind damit als sehr gering zu bewerten.

Die gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter wie Boden und Pflanzen, Pflanzen und Tiere, Wasser und Klima sowie viele weitere bilden ein komplexes Wirkgefüge. Diese Wechselwirkungen werden bei der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter berücksichtigt. Die Versiegelung des Bodens ist bei diesem Vorhaben der stärkste Wirkfaktor, führt aber bei der Beurteilung der Schutzgüter und Belange Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und biologische Vielfalt zu keinem negativen Ergebnis. Die Wechselwirkungen mit den umliegenden Flächen fallen nicht stark ins Gewicht, da das Vorhaben kleinräumig ist und sich gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

13. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das kommunale Leitungssystem. Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung erfolgt durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Overndorfer Straße. Die Versorgung mit Strom und Gas unterliegt dem freien Markt. Ein konkreter Versorger wird deshalb nicht benannt werden.

- 13.1 Die Wasserversorgung erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Nach der Satzung der Stadt Kellinghusen über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und über die Abgabe von Wasser vom 18.05.1995, geändert am 15.06.2001, besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für Trink- und Brauchwasser.
Bei einer zusätzlichen Wohnbebauung der im Satzungsbereich liegenden Grundstücke sind je nach Lage entsprechende Trinkwasseranschlusskosten zu zahlen. Dies gilt auch für den Altbestand bei eventuellen Um- und Neuverlegungen von Wasserleitungen.
- 13.2 Die Telekommunikationsversorgung erfolgt ebenfalls durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationsleitungen innerhalb der Overndorfer Straße.
- 13.3 Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Steinburg über die Abfallbeseitigung.
- 13.4 Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz des Klärwerkes Kellinghusen. In der Overndorfer Straße liegt eine Schmutzwasserleitung STZG DN 200 und in dem Stichweg eine Schmutzwasserleitung DN 200 STZG
- 13.5 Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers der Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen erfolgt durch Versickerung auf den privaten Grundstücken. Dies entspricht auch den Vorschriften des § 5 Abs. 2 der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Kellinghusen (Abwassersatzung) in der Fassung der 1. Nachtragssatzung vom 20.02.2001. Gemäß dieser Satzung ist eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in das Abwassernetz der Stadt Kellinghusen nur in begründeten Ausnahmefällen (z.B. schlechte Bodenverhältnisse, Bebauungsdichte) gestattet. Hierfür ist eine Regenwasserleitung im Stichweg DN 150 Beton vorhanden.

14. DENKMALSCHUTZ

In die Denkmalliste Steinburg des Landesamtes für Denkmalpflege sind auf den Flächen des Plangebietes sowie auf Flächen in der näheren Umgebung weder Baudenkmale noch Gründenkmal eingetragene (Stand 06.01.2020).

15. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Auch über 70 Jahre nach Beginn des zweiten Weltkrieges werden bei Erdarbeiten und auf Baustellen noch Blindgänger und Reste von Munition entdeckt. Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es erforderlich, im Vorfeld von jeglichen Bau-/(Planungs-) verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer

Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Experten des Kampfmittelräumdienstes beim Landeskriminalamt Schleswig-Holstein nehmen auf Antrag eine Überprüfung einer Fläche auf Kampfmittelbelastung vor.

Grundsätzlich ist die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte gem. § 2 Abs. 3 der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012 verpflichtet, vor der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 3), und vor Beginn von Tiefbauarbeiten auf Grundstücken in Gemeinden, deren Gebiete mit Kampfmitteln belastet sind oder sein können, bei der Landesordnungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen. Für das Gemeindegebiet der Stadt Kellinghusen ist diese Auskunft nicht erforderlich, da die Stadt Kellinghusen nicht in der Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen (Anlage zur Kampfmittelverordnung) aufgeführt ist.

16. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Gemeinden haben nach dem Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz - BrSchG) vom 10. Februar 1996 als Selbstverwaltungsaufgabe zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes unter anderem für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Zur Grundversorgung dürfen nur Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) in Ansatz gebracht werden, die mindestens 24 m³/h (400 l/min) Löschwasser über die Dauer von zwei Stunden liefern und in einem Umkreis (Radius) von 300 m (Löschbereich) um das Bauobjekt liegen. Örtlich vorhanden sind **zwei** Unterflurhydranten (s. nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung) durch die die erforderliche Löschwassermenge für den Grundschutz gem. Arbeitsblatt DVGW 405 B1 (a) vom Februar 2015 durch die Stadt Kellinghusen sichergestellt werden kann. Durch die Lage der Unterflurhydranten zueinander, werden die erforderlichen Radien deutlich unterschritten und somit die Löschbereiche als ausreichend definiert werden können.

17. HOCHWASSER

Am 26.11.2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (EG-HWRL) in Kraft getreten. Ziel der Hochwasserrichtlinie ist es, einen Rahmen für die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken zur Verringerung der hochwasserbedingten nachteiligen Folgen auf die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe und die wirtschaftlichen Tätigkeiten in der Gemeinschaft zu schaffen. Voraussetzung für eine wirksame Hochwasservorsorge und die Begrenzung von Hochwasserschäden ist die nationale und internationale Koordinierung innerhalb der durch die

Einzugsgebiete begrenzten Flussgebiete. Nach Überprüfung der vorläufigen Bewertung des Hochwasserrisikos (Art. 4 HWRL) und Bestimmung der Gebiete mit potenziell signifikantem Hochwasserrisiko (Art. 5 HWRL) – 2018 liegt das Plangebiet weder in einem Hochwasserrisikogebiet noch in einem Hochwassergefahrengebiet mit niedriger (HQ100, mittlerer (HQ200) noch hoher (HQ200) Wahrscheinlichkeit.

18. EMISSIONEN AUS DER LANDWIRTSCHAFT

Emissionen aus der Landwirtschaft sind nicht zu erwarten.

19. BODENORDNUNG

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

20. STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich des Plangebietes ca. 3,75 ha

21. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Stadtentwicklung. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sollen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Obwohl es sich bei einer Entwicklungssatzung nicht um einen Bebauungsplan handelt werden hierzu grundsätzliche Aussagen getroffen:

Art und Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB (Einfüegebot) mit der Folge, dass in dem Bereich nur eine Wohnbebauung zulässig sein wird, die der innerstädtischen Lage angepasst ist, so dass ausreichend Raum für unbebaute Flächen, die gärtnerisch angelegt und genutzt werden können, verbleibt.

Gestaltungsvorgaben, die umweltfreundliche Bauweisen und innovative Techniken der Energiegewinnung und -nutzung einschränken könnten, werden nicht gemacht. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutz Gesichtspunkten adäquate Gestaltung der Gebäude möglich.

22. HINWEISE

22.1 ATLASTEN

Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt. Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

22.2 BODENSCHUTZ

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

22.3 ERDAUSHUB

Nach den Regelungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung. Fällt Bodenaushub zur Entsorgung an, hat zuvor die Prüfung zu erfolgen, ob das Bodenmaterial verwertet werden kann, Verwertungsmöglichkeiten bestehen im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke. Belastete bzw. unbrauchbare Böden sind von verwertbarem Boden zu trennen. Das Herstellen von Gemischen aus belastetem Erdaushub ist unzulässig.

22.4 GRÜNFLÄCHENPLANUNG

Auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf stark giftige Gewächse sollte verzichtet werden.

22.5 GEOTECHNIK

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein geeignetes Ingenieurbüro empfohlen.

22.6 ARCHÄOLOGIE

Das Plangebiet wird als archäologisches Interessengebiet eingestuft. Archäologische Interessensgebiete sind nicht so zu verstehen, dass in diesen Gebieten keine Veränderungen zugelassen werden können, sondern dass hier mit archäologischer Substanz zu rechnen ist. Vor der Freimachung, Erschließung und Bebauung des Grundstücks ist daher eine entsprechende archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.



Auszug „Archäologisches Interessengebiet“

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz) vom 30. Dezember 2014 (GVOBI 2015 2 224-11) in der zurzeit geltenden Fassung 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.

22.7 ARTENSCHUTZ

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen bei Fledermäusen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig:

- a) Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen bei Vögeln nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig:

- b) Sollten im Zuge der Baumaßnahmen geeignete Brutstrukturen für Vögel in Form von Bäumen und Sträuchern beseitigt werden, ist die Rodung von Gehölzen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

22.8 BEGRÜNUNG/BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Gem. § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 3, zuletzt geändert am 01.10.2019, GVOBl. S. 398) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Somit ist auch auf die Anlage von Schotter- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Folien aller Art zu verzichten, da entsprechend gestaltete Flächen keinen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten, das Bodenleben unterbinden und die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigen. Sie stehen im Gegensatz zu dem Ziel, den Klimaschutz zu fördern

23 Fazit

Öffentliche Belange werden bei jeder Satzung, die eine Bebauung von Grundstücken ermöglicht, grundsätzlich berührt, können jedoch im Einzelfall zurücktreten, soweit die jeweiligen Auswirkungen eine Beeinträchtigung nicht nur unwesentlicher Rechtsgüter nicht erwarten lässt und die Abwägung mit den privaten Belangen, die i.d.R. darauf gerichtet sind, auf vorhandenen Grundstücksflächen Bauland für eine ergänzende Bebauung zu generieren, keinen Konflikt entstehen lässt. Konflikte öffentlicher Belange mit der geplanten Bebauung selbst, wie auch mit den privaten Belangen sind nicht ersichtlich, so dass keine Partei zugunsten der Belange anderer benachteiligt wird.

24. VERFAHRENSABLAUF

13.02.2020	Die Ratsversammlung stimmt der Aufstellung einer Entwicklungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 2 BauGB für den Bereich „Overndorfer Straße“ und der Durchführung Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit / Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bzw. der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB zu.
12.05.2020 bis 11.06.2020	Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Entwicklungssatzung sowie der Begründung während folgender Zeiten Montag, Dienstag, Mittwoch und Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr sowie Dienstag von 14.00 bis 18.00 Uhr gem. § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 1. Alt. BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 04.05.2020 bis 16.06.2020 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter https://www.amt-kellinghusen.de/buergerservice-politik/buergerservice-verwaltung/bauleitplaene-bebauungsplaene-ua/aktuelle-beteiligungsverfahren/ ins Internet eingestellt.
04.05.2020	Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können gem. § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 1. Alt. BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB.
28.07.2020	Der Entwurf der Entwicklungssatzung sowie die Begründung wurden nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Ratsversammlung hat am 28.07.2020. den geänderten Entwurf der Entwicklungssatzung mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.
16.09.2020	Der Bauausschuss berät über die eingegangenen Stellungnahmen und gibt eine Empfehlung für die Ratsversammlung ab
22.09.2020	Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange durch die Ratsversammlung. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
	Beschluss der Entwicklungssatzung sowie Billigung der Begründung durch einfachen Beschluss durch die Ratsversammlung.

Ausfertigung und Bekanntmachung der Entwicklungssatzung.

bis

Ortsübliche Bekanntmachung (Aushang) des Beschlusses der Entwicklungssatzung durch die Ratsversammlung sowie der Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilen kann, In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Inkrafttreten der Entwicklungssatzung.

25. SATZUNGSTEXT

SATZUNG DER STADT KELLINGHUSEN

über

den Einbezug bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 2 BauGB für den Bereich „Overndorfer Straße 88 bis 108“.

Die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen hat am 22.09.2020 folgende Satzung (Entwicklungssatzung) über den Einbezug bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 (4), Satz 1, Nr. 2 BauGB für den Bereich „Overndorfer Straße 88 bis 108“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- § 4 Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung - GO -) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVObI. 2003 S. 57) zuletzt ändert durch Gesetz vom 04.01.2018, GVObI. 2018 S. 6).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist die Planzeichnung maßgebend, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb des in § 1 dieser Satzung festgelegten räumlichen Geltungsbereichs wird die überbaubare Fläche der Grundstücke durch die Festsetzung einer Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bestimmt; Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenze nicht überschreiten. Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO können außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Stellplätze, Garagen). Das Einfügegebot gem. § 34 BauGB hinsichtlich der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, wird durch die Festsetzung der Baugrenzen unbeachtlich.

(2) Die bauliche Ausnutzung der überbaubaren Flächen (Maß der baulichen Nutzung gem. § 19 BauNVO) wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bestimmt. § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Berechnung der dort genannten Grundflächen anzuwenden.

(3) Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Kellinghusen,

Axel Pietsch
Bürgermeister

