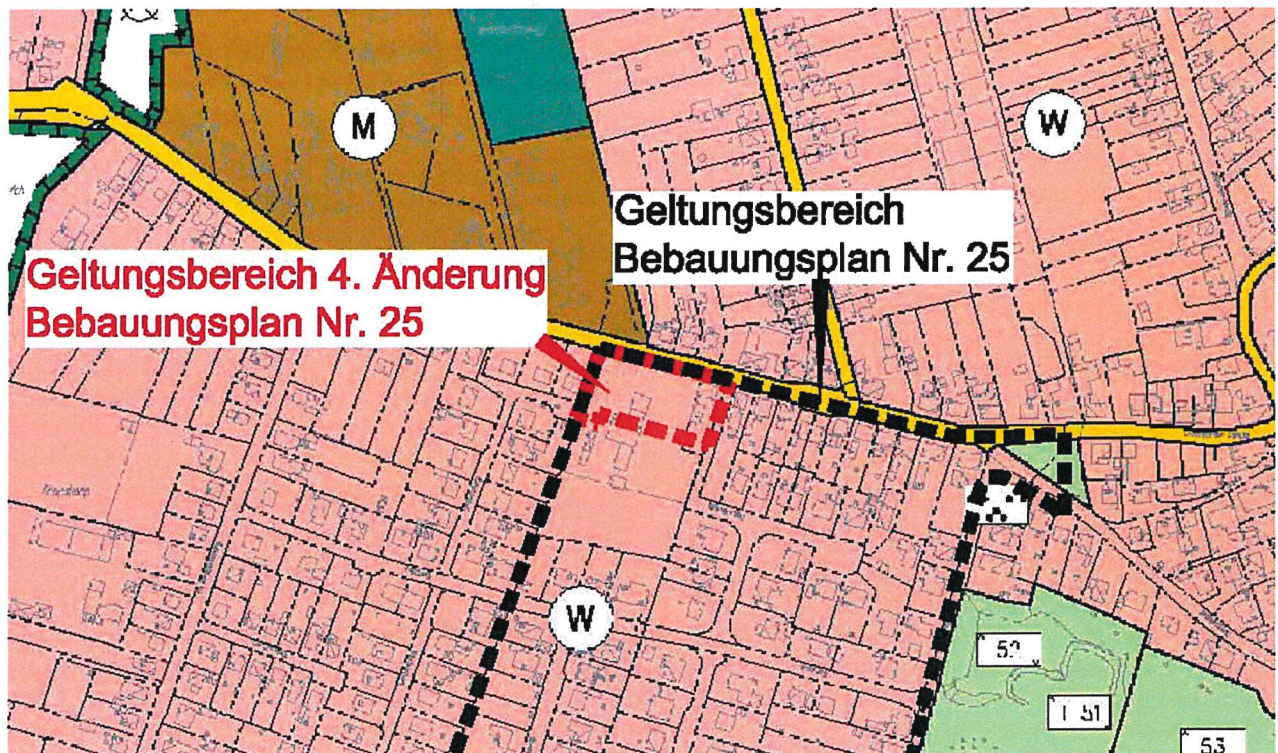


# STADT KELLINGHUSEN



## BEGRÜNDUNG FÜR DIE SATZUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25 - ZIEGELEIWEG

für den Bereich der Overndorfer Straße 33 bis 39



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen

Bearbeitung:

**Möller-Plan**

**Stadtplaner + Landschaftsarchitekten**

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet [www.moeller-plan.de](http://www.moeller-plan.de)

eMail [info@moeller-plan.de](mailto:info@moeller-plan.de)

Bearbeitungsstand: 19. September 2017

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**



## INHALTSVERZEICHNIS

### Begründung

1. Allgemeines .....	1
1.1 Rechtsgrundlagen .....	1
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB .....	2
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes .....	3
1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen .....	4
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen.....	8
3. Städtebauliche Maßnahmen.....	8
4. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.2.1 Grundflächenzahl .....	9
4.2.3 Baugrenzen .....	9
4.2.4 Höhe der baulichen Anlagen .....	10
4.2.5 Vollgeschosse .....	10
4.2.6 Bauweise .....	10
4.3 Teilweiser Verzicht auf Knickerhalt.....	10
5. Gestalterische Festsetzungen .....	11
5.1 Einleitung.....	11
5.2 Staffelgeschoss .....	11
5.3 Fassadengestaltung .....	11
6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr .....	11
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen .....	12
8. Immissionsschutz - Lärmschutz.....	13
9. Artenschutz.....	13
10. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	14
11. Waldumwandlung .....	14
12. Kosten und Finanzierung.....	14
13. Flächenbilanzierung .....	15
14. Eigentumsverhältnisse .....	15





**BEGRÜNDUNG  
ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25 DER STADT  
KELLINGHUSEN**

**für den Bereich der Overndorfer Straße 33 bis 39**

**Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleitverfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.**

**Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert das Planungserfordernis und die Planungsabsicht und trifft nach dem Satzungsbeschluss Aussagen über das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die von der Stadt vorgenommene Abwägung wider.**

**Begründung**

**1. Allgemeines**

**1.1 Rechtsgrundlagen**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015, in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369), aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 umfasst die Flurstücke 516, 517, 518, 519 und 535 sowie teilweise das Flurstück 537 der Flur 8 der Gemarkung Overndorf-Grönhude.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen ist der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen beschloss am 13.07.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

Diese Begründung bezieht sich ausschließlich auf die zusätzlichen und ergänzenden Regelungen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25. Bestehende

Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 einschließlich der 1. – 3. Änderung werden nicht noch einmal erläutert.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 regelt die Nutzung von Grundstücken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Kellinghusen. Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (s. Kap. 1.2). Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung werden gleichzeitig durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

## **1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung beinhalten (§ 13a Abs. 1 BauGB). Dieses Verfahrensinstrument wurde geschaffen, um dem in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB enthaltenen Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Nachdruck zu verleihen.

Es geht u.a. um die Umnutzung bereits bebauter Flächen, die sich im Siedlungszusammenhang i.S.d. § 34 BauGB befinden, um die stärkere Nutzung bereits bebauter Flächen und um die Aktivierung noch nicht genutzter Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches (Nachverdichtung).

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Diese wurde im Jahr 2016 abgebrochen. Im östlichen Teil handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück.

Die westlichen Grundstücke stehen nunmehr einer städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung. Die Stadt plant die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die zulässige maximale Firsthöhe zu erhöhen. Es handelt sich demnach um eine Nachverdichtung des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 2.907 m<sup>2</sup>. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 fällt unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB (zulässige Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>).

Das beschleunigte Verfahren darf nicht angewandt werden, „...wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.“ (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die zulässige Nutzung im Plangeltungsbereich bleibt auch nach der 4. Änderung das Wohnen und andere in § 4 BauNVO aufgeführte Nutzungen mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen. Diese Nutzungen sind weder im Bundes- noch im Landes-UVP-Gesetz als UVP-pflichtige Nutzungen aufgeführt. Auch die Pflicht zur



Durchführung einer Einzelfallprüfung nach UVP-Recht besteht nicht. Dieses Ausschlusskriterium für das beschleunigte Verfahren gilt hier also nicht.

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem nicht anwendbar, „...wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“. Zu betrachten sind hierfür lediglich die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25, also die Verschiebung der Baugrenzen, sowie die Erhöhung der Geschossigkeit und der zulässigen Firsthöhe. Dadurch sind Beeinträchtigungen der vorgenannten Art nicht zu erwarten.

Das beschleunigte Verfahren ist damit für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 anwendbar.

### **1.3 Lage und Umfang des Plangebietes**

Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung befindet sich im westlichen Teil der Stadt Kellinghusen. Nördlich befindet sich die Overndorfer Straße. Westlich, südlich und östlich grenzt Wohnbebauung im Lünkenstieg sowie im Heisterstieg in Form von Einfamilien- und teilweise Doppelhäusern an den Plangeltungsbereich an.

Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Einfamilienhäusern und teilweise mit Doppelhäusern bebaut. Damit entspricht die geplante Nutzung der vorhandenen städtebaulichen Situation.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches der 4. Änderung umfasst ca. 2.907 m<sup>2</sup>.

#### 1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** ist Kellinghusen als Unterzentrum dargestellt und hat damit die Aufgabe, für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu sichern.

Als Zentraler Ort hat Kellinghusen eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und soll eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen.

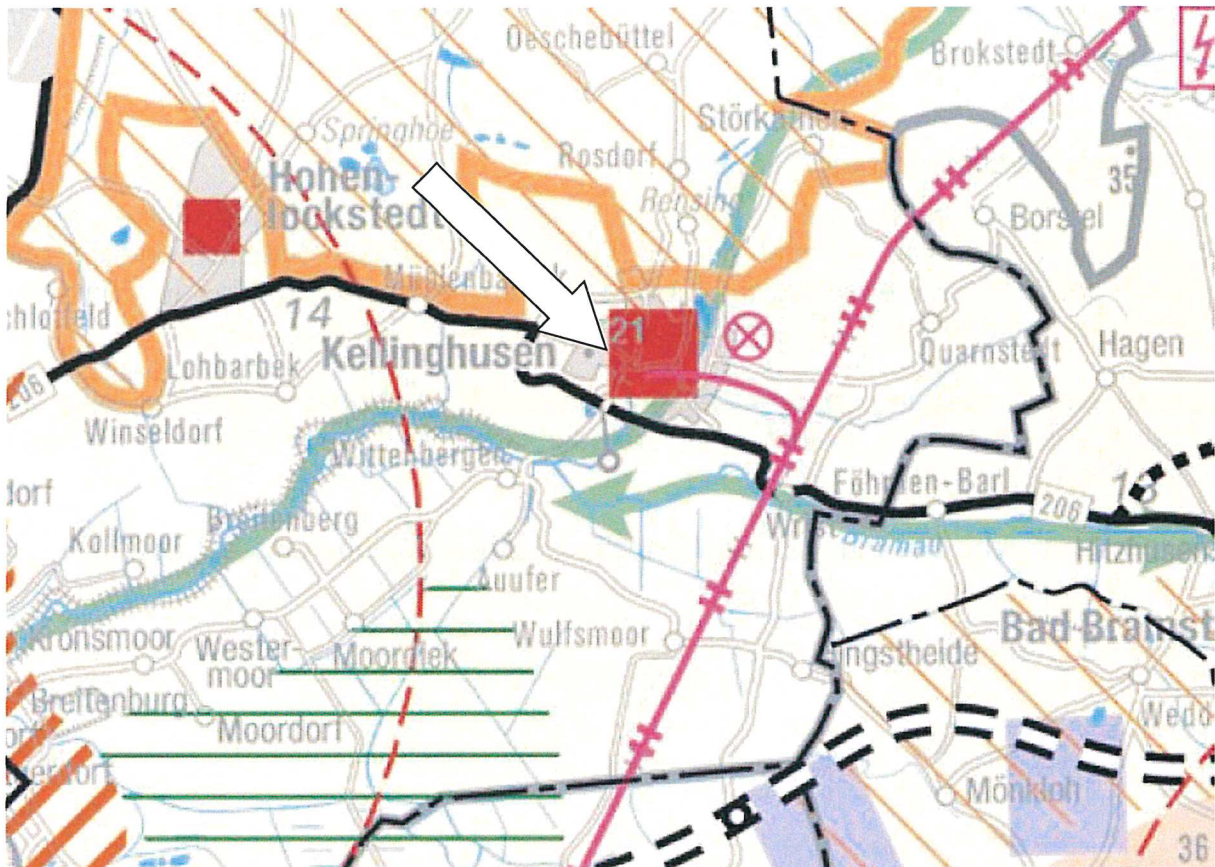


Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein



Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum IV – Schleswig-Holstein Süd-West Kreise Dithmarschen und Steinburg (Fortschreibung 2005)** liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches eines zentralen Ortes. Die Stadt Kellinghusen ist als Unterzentrum eingestuft und Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Dies erfordert im Hinblick auf den Bodenschutz eine verstärkte Betonung der Innenentwicklung. Damit entsprechen die Ziele der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 den Zielen des Regionalplans.

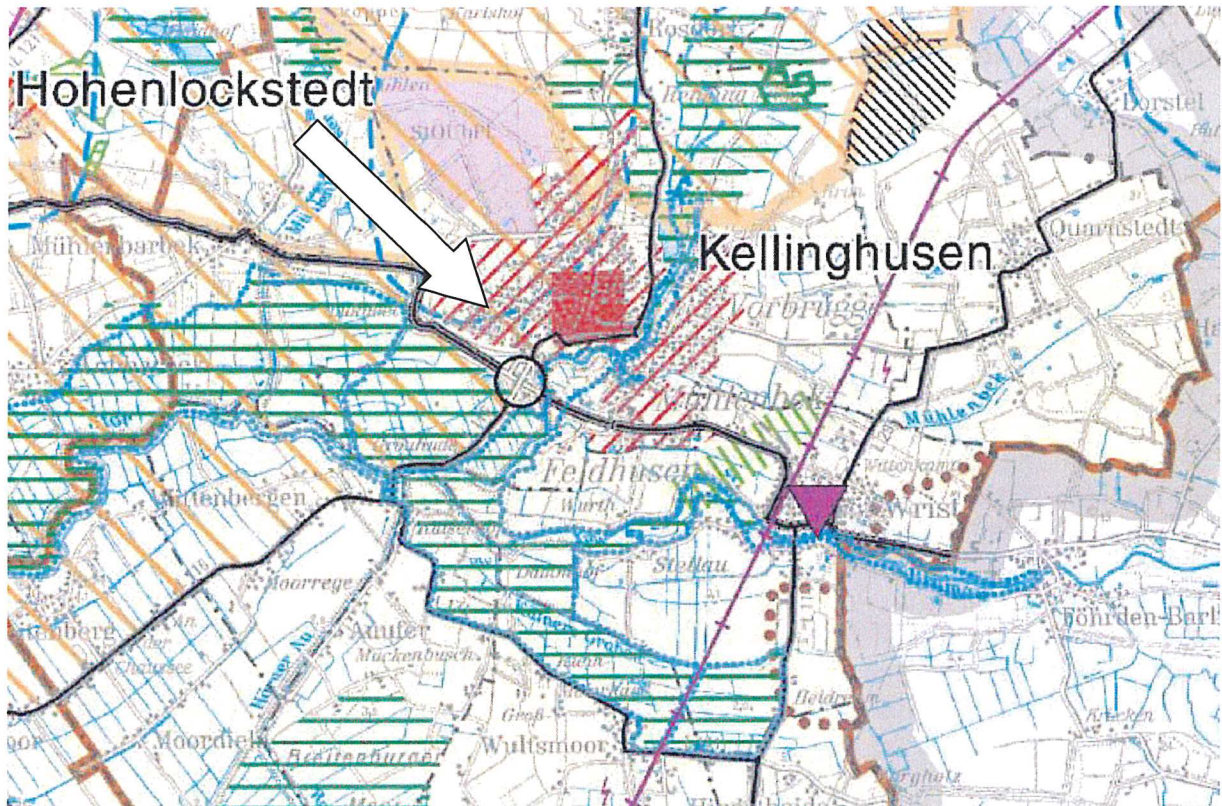


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV



Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Steinburg (2004) – Karte 2 sieht, bis auf die Ausweisung eines Gebiets mit besonderer Erholungseignung keine Bindungen für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 vor. Karte 1 des Landschaftsrahmenplans sieht keine Bindungen für den Plangeltungsbereich vor.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 eignet sich das Plangebiet nur bedingt zu Erholungszwecken. Eine Nutzung zu Wohnzwecken erscheint aufgrund der Nutzung innerstädtisch verfügbarer Flächenpotenziale als geeigneter.

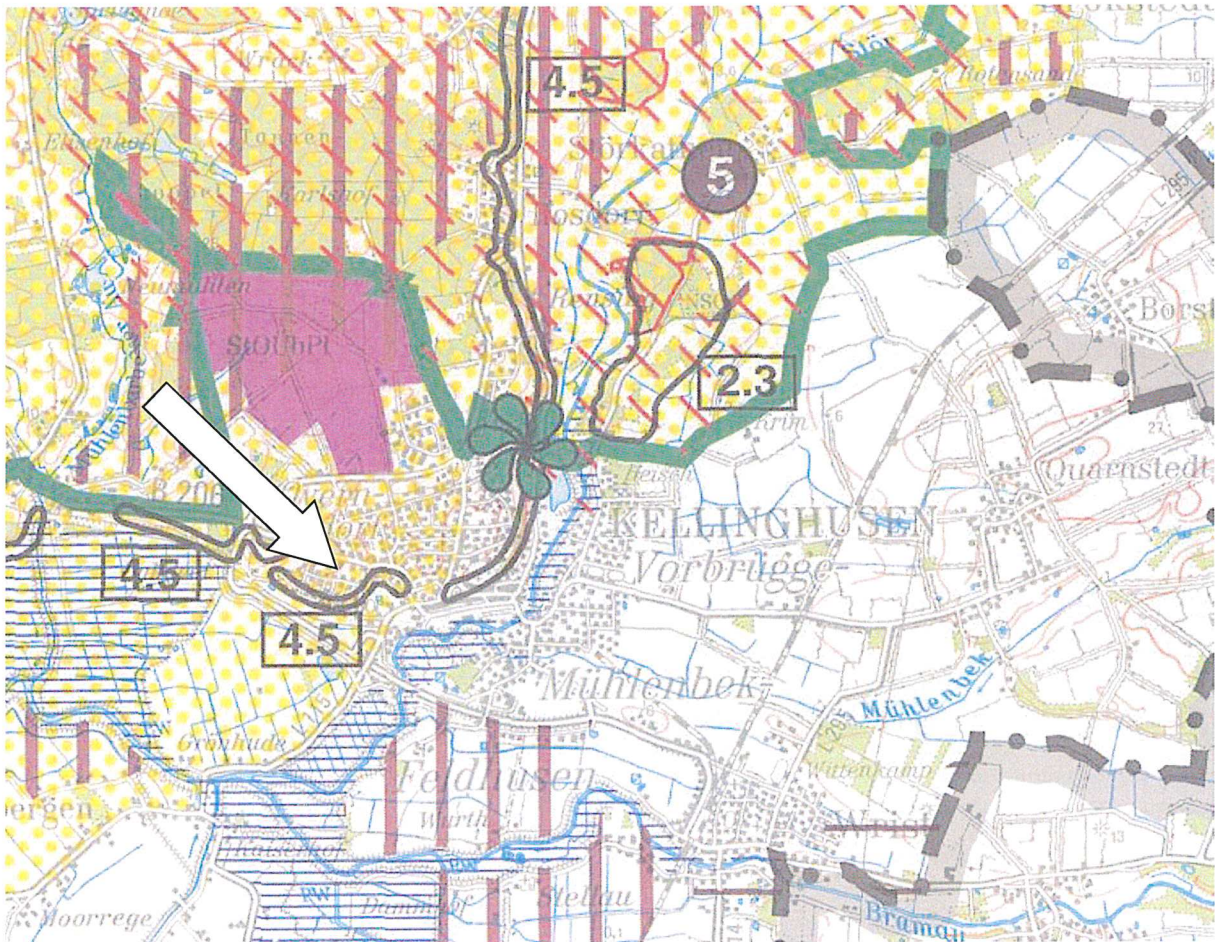


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum IV - Karte 2



Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Kellinghusen weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus. Damit entspricht die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 den Zielen des Flächennutzungsplanes.

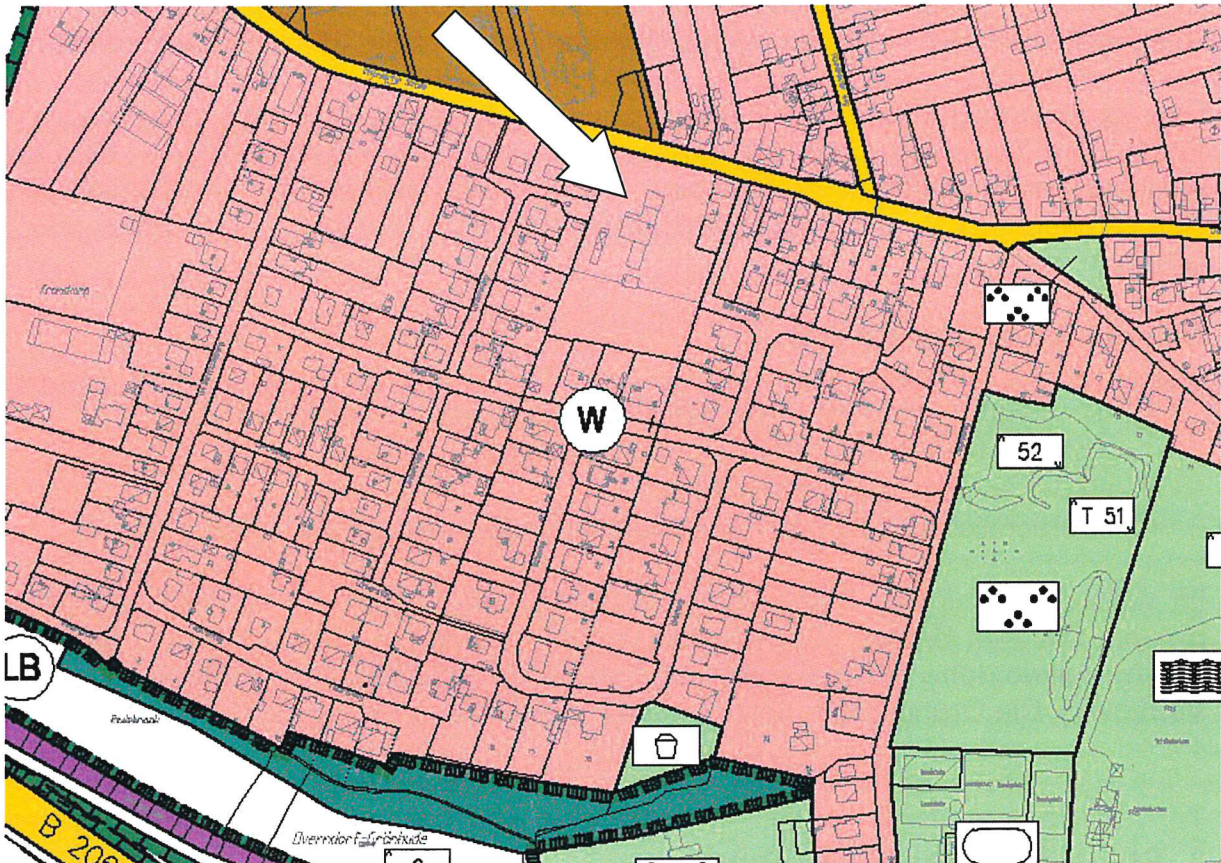


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen

## **2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 25 wurde im Jahr 1982 rechtskräftig und sah eine kleinteilige Bebauung vorrangig mit Einfamilienhäusern vor. Die Stadt Kellinghusen beabsichtigt nunmehr, durch städtebauliche Maßnahmen den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 weiter zu verdichten.

Dies ist auch im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB. Dieser besagt, dass städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Dies beinhaltet auch Maßnahmen wie eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung. Des Weiteren soll die Bestandssituation auf dem Flurstück 516 baurechtlich gesichert werden.

Ziele der Planaufstellung sind:

- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Kellinghusen,
- städtebauliche Nachverdichtung,
- baurechtliche Sicherung der Bestandssituation auf dem Flurstück 516.

Im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches befand sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die zum Betrieb gehörenden Gebäude wurden im Jahr 2016 abgebrochen. Die frei gewordene Fläche steht nunmehr einer städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung. Die Grundstücke befinden sich vollständig in Privateigentum.

## **3. Städtebauliche Maßnahmen**

Die Umsetzung dieser Zielvorstellungen soll durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, durch die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, die Änderung der Baugrenzen, dem Entfall einer festgesetzten Geschossflächenzahl sowie durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe erreicht werden. Des Weiteren wird die Baugrenze im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches so gefasst, dass die Bestandssituation auf dem Flurstück 516 baurechtlich gesichert ist.



## **4. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Der gesamte Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der ursprünglichen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25. Der Plangeltungsbereich ist im westlichen, südlichen und östlichen Teil umgeben von Einfamilienhäusern. Nördlich befindet sich die Overndorfer Straße.

Die Stadt Kellinghusen möchte der Wohnentwicklung in diesem Bereich Vorrang einräumen. Aus diesem Grund werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1 Grundflächenzahl**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 beträgt 0,3. Diese Grundflächenzahl wird im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht geändert.

Die GRZ wird nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % zulässig. Das ist erforderlich, um die benötigten Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken unterbringen zu können.

#### **4.2.3 Baugrenzen**

Die Baugrenzen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 waren innerhalb des Änderungsbereiches im nördlichen Teil mit 11 m, im südlichen mit 6 m und im östlichen Teil mit 3 m festgesetzt. Dies hätte zur Folge, dass geplante Gebäude im südlichen Teil des Grundstücks errichtet werden müssten und sich die dazu gehörenden Gartengrundstücke im Norden befinden würden. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 werden daher folgende Anpassungen an den Baugrenzen vorgenommen:

1. Reduzierung der Baugrenze an der Overndorfer Straße von 11 m auf insgesamt 6 m
2. Verschiebung der Baugrenze um 5 m auf insgesamt 11 m zur südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches der 4. Änderung

3. Verschiebung der Baugrenze um 3 m auf insgesamt 6 m zur westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches der 4. Änderung
4. Anpassung der Baugrenze an den baulichen Bestand auf dem Flurstück 516

Hausgärten können dadurch innerhalb des Plangeltungsbereiches im Südwesten an der straßenabgewandten Seite angelegt werden.

#### **4.2.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25 waren keine Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen getroffen. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 erfolgt nunmehr eine entsprechende Festsetzung für den Plangeltungsbereich.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Planteil A festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe von 8,75 m kann eine Nachverdichtung für den Plangeltungsbereich erfolgen. Die festgesetzte Firsthöhe orientiert sich an dem umliegenden Gebäudebestand in der Overndorfer Straße. Sie beträgt bereits jetzt teilweise 8,18 m – teilweise bis 6,6 m. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Overndorfer Straße beträgt die Firsthöhe der Häuser 40a und 40b ca. 8,75 m.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Overndorfer Straße im jeweiligen Grundstückerschließungsbereich.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen.

#### **4.2.5 Vollgeschosse**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 sah für den Geltungsbereich der 4. Änderung eine eingeschossige Bauweise vor. Im Rahmen der 4. Änderung soll die Zahl der Vollgeschosse auf 2 erhöht werden. Dadurch erfolgt eine Nachverdichtung und bessere Ausnutzung der Grundstücke.

#### **4.2.6 Bauweise**

Die Bauweise ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 als offene Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der 4. Änderung werden keine Änderungen an der Bauweise vorgenommen.

#### **4.3 Teilweiser Verzicht auf Knickerhalt**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 wurde entlang der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches bis zum Wendehammer im Lünkenstieg ein Knick als zu erhalten festgesetzt. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 plant die Stadt Kellinghusen nunmehr teilweise auf diese Festsetzung im Bereich des

Wendehammers zu verzichten, da ein Grundstück über den Wendehammer erschlossen werden soll. Die Länge dieses Abschnitts beträgt ca. 6 m. Der Ausgleich für diesen Verzicht wird durch Inanspruchnahme eines Knick-Ökokontos geleistet.

## **5. Gestalterische Festsetzungen**

### **5.1 Einleitung**

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 inklusive der 1. – 3. Änderung wurden gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese werden im Rahmen der 4. Änderung nicht noch einmal erläutert

Lediglich die Festsetzungen zum Staffelgeschoss sollen ergänzend für den Plangeltungsbereich der 4. Änderung geregelt werden.

### **5.2 Staffelgeschoss**

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 werden für den Plangeltungsbereich bei zweigeschossiger Bauweise Staffelgeschosse ausgeschlossen, da sonst der Eindruck einer dreigeschossigen Bauweise entstehen könnte.

### **5.3 Fassadengestaltung**

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25 von 1981 wurden Festsetzungen zur Fassaden- und Farbgestaltung getroffen. Diese wurden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes gelockert. Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden keine weiteren Änderungen an diesen Festsetzungen vorgenommen.

## **6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr**

Das allgemeine Wohngebiet wird von der Overndorfer Straße erschlossen. Die Erschließung des südwestlich angrenzenden Grundstücks (Grundstück Nr. 86 – Flurstück 525) erfolgt im nördlichen Teilebereich über den Wendehammer im Lünkenstieg.



## 7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

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 bzw. des Lünkenstieg. Die Versorgung mit **Strom und Gas** unterliegt dem freien Markt. Ein konkreter Versorger kann deshalb nicht benannt werden.

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.

Die **Telekommunikationsversorgung** erfolgt ebenfalls durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG innerhalb der Overndorfer Straße bzw. des Lünkenstieg.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung der Kreises Steinburg über die Abfallbeseitigung. Standorte für die Müllbehälter sind an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die Müllbehälter sind zur Abholung an der Overndorfer Straße bzw. dem Lünkenstieg zu platzieren.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz der Klärwerke Kellinghusen.

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 an das Abwassernetz der Stadt Kellinghusen nur in begründeten Ausnahmefällen (z.B. schlechte Bodenverhältnisse, Bebauungsdichte) gestattet.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch vorhandene Unterflur-Hydranten in der Overndorfer Straße bzw. dem Heisterstieg. Damit ist die Löschwasserversorgung im Plangeltungsbereich sichergestellt.



## **8. Immissionsschutz - Lärmschutz**

Der Plangeltungsbereich liegt an der Overndorfer Straße. Die Verkehrsbelastung dieser Straße ist nicht im Detail bekannt. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird die zugelassene Nutzungsart gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert. Es wird aber die Baugrenze in Richtung Overndorfer Straße verschoben und die Geschossigkeit, sowie die Firsthöhe verändert.

Die Overndorfer Straße ist eine innerörtliche Straße, die seit dem Bau der B 206 keine überörtliche Verbindungsfunktion mehr hat. Das Verkehrsaufkommen wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht erhöht.

Durch das Heranrücken des Baufensters im Geltungsbereich der 4. Änderung können die Wohnhäuser näher an der Lärmquelle Overndorfer Straße errichtet werden. Diese ist allerdings, wie ausgeführt, eine innerörtliche Straße mit überschaubarem Verkehrsaufkommen. Angesichts der Tatsache, dass die Einhaltung der Vorschriften der Energie-Einsparungs-Verordnung zum Außenmauerwerk und zu den Fenstern in der Regel auch die Einhaltung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz an Straßen bewirkt, werden Festsetzungen zur Einhaltung von Schallschutzvorgaben nicht für erforderlich gehalten.

## **9. Artenschutz**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird die mögliche Grundstückeausnutzung erhöht und die Baugrenze in Richtung Overndorfer Straße verschoben. Eine Beeinträchtigung streng geschützter Arten ist darin nicht zu erkennen.

Am Wendehammer der Straße Lünkenstieg ist der im Bebauungsplan vorgesehene Knick nicht vorhanden. Es wird also kein Knickabschnitt beseitigt, sondern lediglich auf dessen Aufbau an dieser Stelle verzichtet. Das hat keine artenschutzrechtlichen Konsequenzen.

Die Baufeldräumung, die bereits durchgeführt wurde, erfolgte unabhängig von der 4. Änderung des Bebauungsplanes und wirkt darauf nicht aus.

Auf die Ausarbeitung eines artenschutzfachlichen Beitrages wurde daher verzichtet.

## 10. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die 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). Dem wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der innerstädtischen Lage angepasst und lassen Raum für unbebaute Flächen, die gärtnerisch angelegt und genutzt werden können.
- Es gibt keine Gestaltungsvorgaben, die umweltfreundliche Bauweisen und innovative Techniken der Energiegewinnung und –nutzung einschränken könnten. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.
- Die Ausrichtung der Wohnhäuser ist nicht festgelegt. Eine Ausrichtung nach Südwesten bzw. Westen ist daher möglich und aus energetischer Sicht besonders vorteilhaft.

Seit einigen Jahren gibt es immer häufiger Wetterextreme zu beobachten. Dazu gehören Starkregenereignisse, bei denen die Wassermengen nicht schnell genug versickern oder von der Kanalisation aufgenommen werden. Um die geplanten Gebäude vor dem Wassereintritt von außen zu schützen, darf der Erdgeschossfußboden bis zu 50cm über dem Straßenniveau liegen.

## 11. Waldumwandlung

Im Plangeltungsbereich befindet sich auf einer Fläche von ca. 696m<sup>2</sup> ein Altbuchenbestand, der gemäß § 2 LWaldG Waldfläche darstellt. Die Waldumwandlung wird beantragt und es wird Ersatz im Verhältnis von 1 : 2 geleistet.

Der Waldersatz wird durch Beteiligung an einem Waldökokonto geleistet. Die Größe der Ersatzfläche beträgt ca. 1.392m<sup>2</sup>.

## 12. Kosten und Finanzierung

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum. Der Planbegünstigte trägt die Kosten für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes und die Kosten für die zusätzliche Erschließung.

Es können für die Stadt Kellinghusen Infrastrukturfolgekosten entstehen, die in soziale und technische Folgekosten zu unterscheiden sind.

Zu den sozialen Folgekosten zählen grundsätzlich kommunale Aufgaben wie Kindergarten- und Schulplätze, Sportanlagen und Pflegeheime. Letztere werden im Allgemeinen privatwirtschaftlich betrieben und werden deshalb in diesem Zusammenhang nicht betrachtet.

Durch eine dichtere und höhere Bebauung im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 kann mit einer steigenden Kinderzahl gerechnet werden. Es sind deshalb gegebenenfalls zusätzliche Kindergartenplätze zu schaffen.

An den Schulen der Stadt Kellinghusen bestehen derzeit keine Raumprobleme. Bei steigender Schülerzahl müssten die Klassenstärken erhöht und ggf. zusätzliche Räume geschaffen werden.

Die vorhandenen Sportplätze werden durch die ortsansässigen Vereine genutzt. Bei einer steigenden Nachfrage an sportlichen Aktivitäten, ist nicht auszuschließen, dass der Ausbau und die Erweiterung der vorhandenen Anlagen erforderlich werden.

In den Bereich der technischen Folgekosten fallen die Unterhaltung der Straßen und der Anlagen des ruhenden Verkehrs, sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen (Energieversorgung, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Abwasserentsorgung, Abfallentsorgung). Die Abfallentsorgung fällt in den Aufgabenbereich des Kreises Steinburg und wird hier deshalb nicht berücksichtigt. Die Versorgungsleitungen werden durch die Versorgungsträger unterhalten, der Stadt Kellinghusen entstehen dadurch keine Kosten. Technische Folgekosten entstehen für die Stadt nur insoweit, wie die Unterhaltung der Anlagen kommunale Aufgabe ist. Die Erschließungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken gehören nicht dazu.

### 13. Flächenbilanzierung

Flächennutzungen im Plangeltungsbereich	
Festsetzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	2.907
<b>Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches</b>	<b>2.907</b>

### 14. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum.



Diese Begründung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 04.10.2017 gebilligt.

Stadt Kellinghusen, den 06.11.17



**Der Bürgermeister** 8