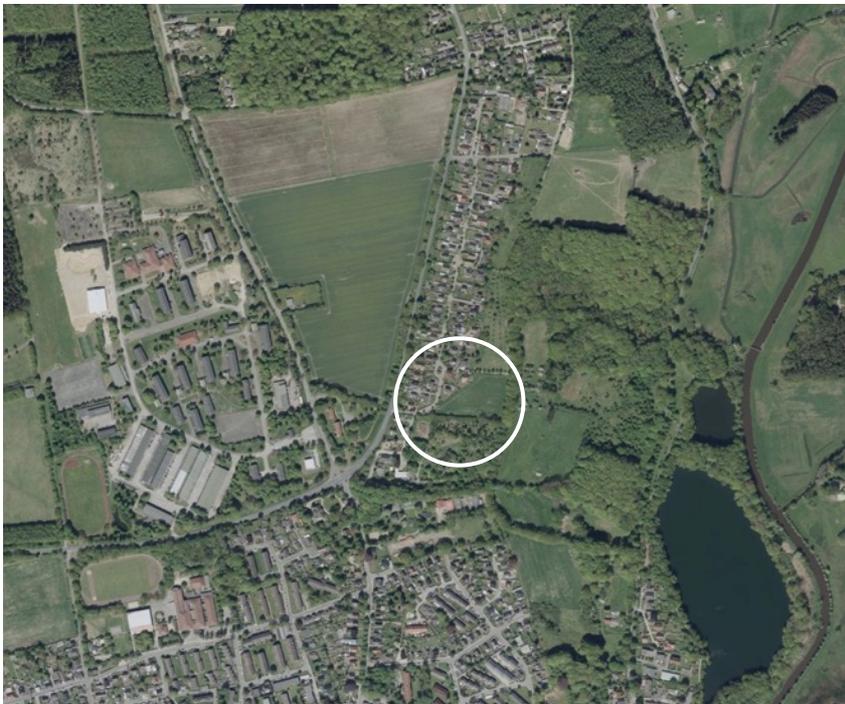


Stadt Kellinghusen

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Krützkamp"

- mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO SH, im Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. §§ 13 und 13a BauGB -

für einen Teilbereich rückwärtig der Bebauung Papenbergallee 2 bis 6, nördlich des Nordfriedhofs und westlich der offenen Landschaft (Teilbereich 1) sowie für eine Erweiterungsfläche entlang der Lindenstraße im nordwestlichen Bereich des südlich des Knicks gelegenen Grundstücks (Teilbereich 2)



© ATKIS® Topographische Geobasisdaten. Herausgegeben vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Begründung

Mai 2020

Bearbeitung:

Evers & Küssner | Stadt
Planer

Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbH

Ferdinand-Beit-Straße 7b | 20099 Hamburg

www.ek-stadtplaner.de | 040 257 767 370 | mail@ek-stadtplaner.de

1	Grundlagen.....	4
1.1	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2	Planerarbeitung, Untersuchungen.....	6
1.3	Plangeltungsbereich.....	6
2	Planungserfordernisse und Zielvorstellungen.....	6
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	7
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	7
3.1.1	Landesentwicklungsplan, Regionalplan.....	7
3.1.2	Flächennutzungsplan.....	8
3.1.3	Landschaftsrahmenplan.....	9
3.1.4	Landschaftsplan.....	9
3.1.5	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Landschaftsbestandteile und Biotope.	9
3.1.6	Prüfung gemäß § 34 BNatSchG (Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes)...	9
3.2	Alternativenprüfung zur Standortwahl.....	10
3.2.1	Bedarfsgerechte Entwicklung der Stadt Kellinghusen.....	10
3.2.2	Prüfung der Standortwahl.....	11
4	Angaben zur Lage und zum Bestand.....	19
5	Inhalte der Planung / Begründung der Festsetzungen.....	20
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	20
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	20
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
5.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	22
5.2	Grünflächen.....	23
5.3	Erhaltungsgebote.....	23
5.4	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	24
5.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	24
5.5.1	Straßenverkehrsflächen.....	24
5.5.2	Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.....	25
5.5.3	Mit Gehrechten zu belastende Flächen.....	25
5.5.4	Gemeinschaftsanlagen.....	25
5.5.5	Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung.....	26
5.5.6	Oberflächenentwässerung.....	26

5.6	Örtliche Bauvorschriften	26
5.6.1	Dachform, Dachneigung, und Dachgestaltung	26
5.6.2	Fassadengestaltung	27
5.6.3	Einfriedungen	28
5.7	Eingriffe in Natur und Landschaft	28
5.8	Artenschutzrechtliche Prüfung	30
5.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	31
5.10	Immissionsschutz, Altlasten, Kampfmittel	31
5.10.1	Verkehrslärm.....	31
5.10.2	Altlasten und Kampfmittel	32
5.11	Denkmalschutz.....	32
5.12	Flächen- und Kostenangaben	32
5.12.1	Flächenbilanzierung.....	32
5.12.2	Kosten und Finanzierung.....	32
5.13	Eigentumsverhältnisse.....	33
6	Anlagen.....	33

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen hat in ihrer Sitzung am 26.03.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Krützkamp“ gefasst. Mit Ratsbeschluss vom 06.12.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss dahingehend geändert, dass es sich nunmehr um die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Krützkamp“ handelt. In selbiger Ratssitzung wurde beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Krützkamp“ gemäß § 13b Baugesetzbuch i.V.m. §§ 13 und 13a Baugesetzbuch durchzuführen sowie den Geltungsbereich durch einen südlich angrenzenden Bereich zu ergänzen.

Der Bebauungsplanänderung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 16. Januar 2019 (GVOBl. S. 30).

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage im Maßstab 1:1.000.

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Krützkamp“ soll für einen Teilbereich rückwärtig der Bebauung Papenbergallee 2 bis 6, nördlich des Nordfriedhofs und westlich der offenen Landschaft (Teilbereich 1) sowie für eine Erweiterungsfläche entlang der Lindenstraße im nordwestlichen Bereich des südlich des Knicks gelegenen Grundstücks (Teilbereich 2) im Zuge seiner 3. Änderung wie folgt geändert werden: Der bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ ausgewiesene Bereich soll dahingehend geändert werden, dass die westliche Teilfläche, die südlich an die Bebauung Papenbergallee 2 bis 6 anschließt, ebenfalls als reines Wohngebiet festgesetzt wird. Der östliche Bereich soll in Verlängerung der nördlichen Gestaltung des Gebiets (westlich Wohnen, östlich Parkanlage) auch als Parkanlage festgesetzt werden. Ergänzend dazu wird in südlicher Verlängerung des Gebiets, entlang der Lindenstraße, ebenfalls ein reines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB und § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt. Mit der BauGB-Änderung 2017 wurde das beschleunigte Verfahren auf den Ortsrand erweitert, um hierdurch gerade solchen Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotenzial an ihre Grenzen gekommen sind, leichter eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. §§ 13 und 13a BauGB liegen vor, da

- es sich um Flächen handelt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen,
- nur solche Flächen festgesetzt werden, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird,
- die festzusetzende zulässige Grundfläche unter den im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in § 13b genannten 10.000 m² liegt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen sind,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind und
- das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet wurde (der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen).

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. §§ 13 und 13a BauGB wäre auch dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Die zulässige Hauptnutzung, die mit der 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes im Plangeltungsbereich vorbereitet wird, ist Wohnen. 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.

Die Voraussetzungen sind insgesamt erfüllt. Das Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB ist somit anwendbar. Die Vorschriften des § 13 BauGB finden gemäß §§ 13a und 13b entsprechend Anwendung. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend angepasst.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB angewendet und somit von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der Öffentlichkeit muss trotzdem in geeigneter Weise die Gelegenheit gegeben werden, sich über die Planungsziele informieren zu können. Im Zuge der Bauausschusssitzung am 08.10.2019 wurde daher der Vorentwurf öffentlich vorgestellt und die Präsentation anschließend zur allgemeinen Einsichtnahme im Internet bereitgestellt. Die Öffentlichkeit wurde von den Planungszielen somit im Vorwege unterrichtet.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB i.V.m. §§ 13 und 13a BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.12.2019 bis zum 31.01.2020. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.12.2019.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Absatz 2 BauGB gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom ____ bis zum _____. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ____ bis zum _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Absatz 3 BauGB am _____ unterrichtet und zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert.

Am __. __. ____ hat die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 "Krützkamp" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

Mit der Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Krützkamp" wurde das Büro Evers & Küssner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 22099 Hamburg beauftragt.

Als fachliche Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans wurden folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 29, 3. Änderung, erarbeitet durch das Büro Landschaftsplanung Jacob | Fichtner PartGmbH
- Biotoptypenkartierung durch Planula Planungsbüro für Naturschutz und Landschaftsökologie
- Baugrunduntersuchung durch GSB Grundbauingenieure Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG
- Verkehrliche Stellungnahme zur Veränderung der Verkehrssituation und Lärmtechnische Betrachtung, Wasser- und Verkehrs-Kontor Ingenieure Krüger & Koy

1.3 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 "Krützkamp" befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Kellinghusen und umfasst eine Fläche von ca. 1,22 ha. Östlich angrenzend befindet sich jenseits des parallel zur Plangebietsgrenze verlaufenden Philosophenwegs die offene Landschaft, südlich liegt der Nordfriedhof und nordwestlich befindet sich die Papenbergallee, sowie in Verlängerung dazu die Lindenstraße, mit straßenbegleitender Wohnbebauung, vornehmlich in Form von Einfamilienhäusern und wenigen Doppelhäusern.

Entlang der östlichen sowie im Bereich der südlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft jeweils ein Knick, der gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) LNatSchG (Schleswig-Holstein) gesetzlich geschützt ist.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 6/121 sowie jeweils einen Teilbereich der Flurstücke 6/123 und 15/18.

2 Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Die Stadt Kellinghusen beabsichtigt im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 im nördlichen Siedlungsbereich der Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnnutzung zu schaffen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 29 „Krützkamp“ wurde im Jahr 1980 rechtskräftig und sieht beidseitig der heutigen Papenbergallee eine kleinteilige Bebauung vorrangig mit Einfamilienhäusern vor. Im östlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 29, entlang der offenen Landschaft sind Parkanlagen festgesetzt. Lediglich der südliche Bereich des Bebauungsplans wird bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ ausgewiesen. Die Fläche wird zukünftig nicht mehr als Erweiterungsfläche für den südlich angrenzenden, bestehenden Friedhof benötigt und kann somit der baulichen Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges zugeführt werden.

Für diesen Teilbereich soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass ebenfalls ein reines Wohngebiet festgesetzt wird, um das dortige Verdichtungspotenzial zu nutzen und eine ergänzende Wohnbebauung zu ermöglichen. Der östliche Bereich soll in Verlängerung der nördlichen Gestaltung des Gesamtgebiets (westlich Wohnen, östlich Parkanlage) ebenfalls als Parkanlage festgesetzt werden.

Dem Konzept der städtebaulichen Entwicklung folgend und um den Siedlungsbereich abzurunden, wird entlang der Lindenstraße ebenfalls ein reines Wohngebiet festgesetzt, sodass auch hier das Entwicklungspotenzial genutzt und eine beidseits der Straße verlaufende Wohnbebauung mit rückwärtig liegender Grünfläche ermöglicht werden kann.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Im zentralörtlichen System des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 wird Kellinghusen die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen. Die Vorgabe, wonach bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne im Zeitraum 2010 bis 2025, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2009, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % in den Ordnungsräumen und bis zu 10 % in den ländlichen Räumen gebaut werden dürfen, gilt nur in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, mithin nicht für die Stadt Kellinghusen als Unterzentrum. Damit hat die Stadt auch die Aufgabe, die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs zu ermöglichen. Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein wird zurzeit neu aufgestellt, jedoch wird hinsichtlich der Einstufung der Zentrenfunktion Kellinghusens keine Änderung erfolgen.

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. Dieser Zielsetzung soll durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen nachgekommen werden.

Die siedlungsstrukturellen Entwicklungsmöglichkeiten des Unterzentrums sind auf Grund der naturräumlichen Lage, den erhöhten Wasserständen an der Stör und der Gemeindegrenzen begrenzt. Teile des Stadtgebiets sind als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt.

Die Nähe zur Gemeinde Wrist und die dortige Anbindung an das überregionale Schienennetz auf der Strecke Hamburg – Neumünster stellt jedoch ein Potenzial für die Entwicklung der Stadt Kellinghusen als Wohn- und Gewerbeschwerpunkt dar.



Abbildung 1: Auszug Landesentwicklungsplan 2010



Abbildung 2: Auszug Regionalplan

Im Zuge der Bebauungsplanung soll eine bisherige Freiraumfläche erstmals für Siedlungszwecke in Anspruch genommen und somit die Entstehung einer neuen Siedlungsfläche vorbereitet werden. Dies ist auch grundsätzlich möglich, da die Stadt Kellinghusen gemäß der Landes- und Regionalplanung die Aufgabe der Siedlungsentwicklung bzw. der Wohnraumbereitstellung zukommt. Es sind keine Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung bekannt, die der Planung entgegenstehen. Die Landesplanungsbehörde hat dies mit Schreiben vom 29. Januar 2020 bestätigt.

3.1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen weist das Gebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ aus. Da im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Krützkamp“ zukünftig eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden sollen, ergibt sich eine Abweichung von der zurzeit noch wirksamen Darstellung.

Gemäß § 13b i.V.m. §13 und 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden (11. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), sodass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

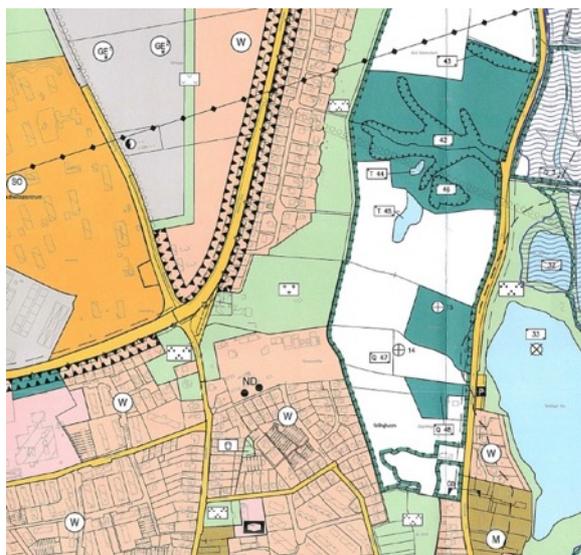


Abbildung 3: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan

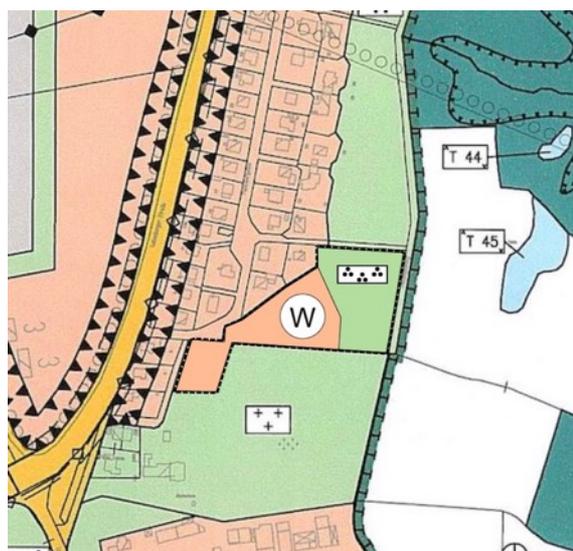


Abbildung 4: Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan (11. Änderung durch Berichtigung)

3.1.3 Landschaftsrahmenplan

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb der im Landschaftsrahmenplan gekennzeichneten Nebenachse des Schutzgebiets- und Nebenverbundsystems. Diese umfasst die naturnahen Flächen im Anschluss an den Redder an der östlichen Plangebietsgrenze.

3.1.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (1999) der Stadt Kellinghusen sind die Flächen analog zum Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt. Im südlichen und östlichen Randbereich sind die bestehenden Knicks verzeichnet, am nördlichen Rand des Änderungsbereiches die dortige doppelte Baumreihe (Allee).

3.1.5 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Landschaftsbestandteile und Biotope

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Biotoptypenkartierung (Planula Planungsbüro für Naturschutz und Landschaftsökologie, Sommer bzw. September 2019 für ergänzende Flächen) durchgeführt, deren Ergebnisse im Verfahren Berücksichtigung finden.

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß BNatSchG besteht für das Plangebiet nicht. Europäische Schutzgebiete liegen in größerer Entfernung zum Plangebiet und erfordern keine Berücksichtigung.

Nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) LNatSchG (S-H) gesetzlich geschützte Biotope kommen als randliche landschaftstypische Knicks vor. Die zweireihige Baumreihe am Nordrand des Plangebietes erfüllt die Kriterien der Biotopverordnung für einen Schutz nach § 30 BNatSchG als Allee nicht.

3.1.6 Prüfung gemäß § 34 BNatSchG (Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes)

Gemäß § 34 BNatSchG ist bei Projekten vor ihrer Zulassung, soweit sie geeignet sind, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen, eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich. Das geplante Baugebiet befindet sich in einem Abstand von

ca. 650 m zu dem nächstgelegenen Natura 2000 Gebiet "Mittlere Stör, Bramau und Bünzau" (Gebietsnummer 2024-391 (FFH)). Von einer erheblichen Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete und der für die Gebiete geltenden Erhaltungsziele kann jedoch auf Grund der Beschaffenheit des Vorhabens und des bestehenden Abstands, nicht ausgegangen werden. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

3.2 Alternativenprüfung zur Standortwahl

3.2.1 Bedarfsgerechte Entwicklung der Stadt Kellinghusen

Durch die Darstellungen im Landesentwicklungsplan und im sich daraus ableitenden Regionalplan darf sich die Stadt Kellinghusen als Unterzentrum und somit als Zentraler Ort wohnbaulich bedarfsgerecht entwickeln (s. Kapitel 3.1.1.). D.h., dass die Stadt Kellinghusen Wohnbauflächen vorausschauend und an die künftige Entwicklung angepasst ausweisen soll.

Für eine aussagekräftige Bewertung einer bedarfsgerechten Entwicklung der Stadt Kellinghusen ist zum einen die Bevölkerungsentwicklung und -prognose bis 2030 und zum anderen die Nachfragesituation nach Wohnraum zu betrachten.

Bei der Überprüfung der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich zunächst eine recht konstante Einwohnerzahl: Im Jahr 2000 wurden rund 8.000 Einwohner in Kellinghusen gezählt. Diese Zahl verringerte sich in den Jahren 2008 bis 2014 auf rund 7.800 Einwohner. Ein sprunghafter Bevölkerungszuwachs auf 8.092 war im Jahr 2015 zu verzeichnen. Ursächlich war auch die Flüchtlingswelle in dieser Zeit. Trotz der Umverteilung der Flüchtlinge stieg die Einwohnerzahl bis ins Jahr 2018 auf ca. 8.140 Einwohner an (Quelle: Statistik Amt Nord. URL: <http://region.statistik-nord.de/detail/00100000000000000000/1/354/1367/>).

Die Einwohnerzahl sank im Jahr 2019 auf 8.083 Einwohner (Stand: 31.12.2019). Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass die Einwohnerzahl der Stadt Kellinghusen über Jahre auf einem konstanten Niveau bleibt (+/- 100 Einwohner).

Trotz der durchschnittlich gleichbleibenden Einwohnerzahl wird die Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Kellinghusen bis 2030 leicht negativ mit -2 % bzw. -190 Einwohner prognostiziert (Kleinräumige Bevölkerungsprognose Kreis Steinburg 2015). Damit liegt der Wert aber unter dem Kreisdurchschnitt, der mit -4,1 % gemessen wird.

Dieser leicht negativen Prognose ist jedoch die hohe Wohnraumnachfrage in Kellinghusen gegenüberzustellen:

Angesichts einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Kellinghusen kann davon ausgegangen werden, dass dieses Wachstum weiterhin anhalten wird. Dies wird auch bestätigt durch die aktuellen Wanderungsbewegungen: diese sein seit dem Jahr 2014 überwiegend bis sehr deutlich positiv (im Jahr 2018: + 118 Einwohner).

In den letzten fünf Jahren hat die Stadt Kellinghusen zwei Baugebiete entwickelt. Insgesamt sind 27 Bauplätze entstanden. Durch die hohe Nachfrage, auch im Zuge der steigenden Attraktivität von altersgerechtem Wohnraum und günstiger Zinsen, sind lediglich zwei Bauplätze noch nicht bebaut. Ein Grundstück davon ist derzeit Gartenland eines Privaten und steht nicht zum freien Verkauf. Die Stadt Kellinghusen führt eine Interessentenliste, die derzeit 30 Positionen umfasst. Ca. 60 % der Interessenten

stammen aus Kellinghusen und suchen ein Neubaugrundstück, um in Kellinghusen bleiben und eine Familie gründen zu können. 16 % der Interessenten sind aus dem Umland (im Umkreis von 20 Kilometern). Die übrigen kommen von weiter weg oder haben keine Angaben zu ihrem Wohnsitz gemacht. Außerdem ist festzustellen, dass viele Anfragen nach Baugrundstücken, entweder telefonisch oder per E-Mail, im Amt Kellinghusen eingehen. Bei der Präferenz des Wohnorts wird überdurchschnittlich viel die Stadt Kellinghusen genannt. Anschließende Präferenzen sind sodann Hohenlockstedt oder Wrist.

Insgesamt ist also festzustellen, dass die Nachfrage so groß ist, dass dies die Erforderlichkeit der Ausweisung eines Baugebiets auslöst.

Parallel entwickelt die Stadt Kellinghusen derzeit eine Außenbereichsfläche im Innenbereich über die Aufstellung eines Bebauungsplans zum allgemeinen Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 58 „ehem. Gärtnerei Kock). Hier werden voraussichtlich sechs Baugrundstücke entstehen. Dieser Bebauungsplan deckt den derzeitigen Bedarf somit auch nicht.

Abschließend lässt sich sagen, dass einer überwiegend konstanten Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre (2017 bis heute) und einer leicht negativen Bevölkerungsprognose bis 2030 eine gute Baugrundstücknachfrage entgegensteht.

Wie eingangs erwähnt, hat sich die Stadt Kellinghusen bedarfsgerecht zu entwickeln, d.h. einerseits unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung zu agieren, andererseits aber auch die Nachfrage zu decken, die nicht nur von Bevölkerungs- oder Prognosezahlen abhängig ist, sondern auch von der wirtschaftlichen Lage und der Werte der Menschen. Hier sind unter anderen das Phänomen der Stadtfucht oder die Worte "bezahlbarer Wohnraum" zu erwähnen.

3.2.2 Prüfung der Standortwahl

Die Stadt Kellinghusen beabsichtigt, die bislang unbebauten, im Siedlungsanschluss gelegenen Plangebietsflächen, baulich zu entwickeln. Grundsätzlich soll gem. § 1 Abs. 5 BauGB durch Bauleitpläne eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Dabei sind insbesondere der Vorrang der Innenentwicklung und der Schutz des Außenbereichs vor einer Zersiedelung zu berücksichtigen; mit Grund und Boden soll auch gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Es ist daher zu prüfen, weshalb die Belange des Bodenschutzes bei der vorliegenden Planung zurückgestellt werden.

Durch die Aufstellung eines Baulandkatasters im Jahr 2017 gem. § 200 Abs. 3 BauGB ist die Stadt Kellinghusen der Forderung nachgekommen, die Innenentwicklungspotenziale der Stadt zu überprüfen. Das Untersuchungsgebiet des Baulandkatasters wurde auf einen großen Teilbereich des bebauten Stadtgebiets beschränkt, jedoch befindet sich das Bebauungsplangebiet Nr. 29 nicht im Untersuchungsgebiet. Das Baulandkataster umfasst ein Verzeichnis von Flächen, die als potenzielle Bauflächen im Innenbereich in Frage kommen. Diese Flächen wurden kartiert und mittels Eigenschaften beschrieben. Neben allgemeinen Daten wie der räumlichen Lage und der Größe der einzelnen Areale wurden themenspezifische Merkmale erfasst, die Aufschluss über die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Situation geben konnten. In diesem Zuge wurde eine Unterscheidung vorgenommen 1. in ein Baulandkataster zur verwaltungsin-
ternen Verwendung durch das Amt Kellinghusen sowie 2. ein (externes) Baulandkataster zur öffentlichen Verwendung. Die Anzahl der kartierten Flächen im internen Baulandkataster bildete den Ausgangspunkt

für die zu veröffentlichenden Flächen des externen Katasters. Insgesamt wurden 74 Flächen kartiert. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Eigentümerbefragung und der Bekanntmachung nach § 200 BauGB wurden insgesamt 64 Flächen Bestandteil des öffentlich zugänglichen externen Baulandkatasters.

Die Standortalternativenprüfung wurde sowohl beim internen als auch beim externen Baulandkataster durchgeführt. Für die Analyse der vorhandenen Innenentwicklungspotenzialflächen wurde definiert, dass neben den möglichen Wohneinheiten auf Grundlage des externen Baulandkatasters aus dem internen Kataster lediglich die zusätzlichen Wohneinheiten (WE) aus Aktivierungspotenzialen (AP) in Form von klassischen Baulücken in Ansatz gebracht werden (AP: +25 WE). Durch die Ergebnisse der Eigentümerbefragung wird davon ausgegangen, dass die übrigen Flächen (Verdichtungspotenziale, Umnutzungspotenziale und Arrondierungsflächen) nur langfristig entwickelt werden können. Dies wird als realistischer Erhöhungsfaktor eingestuft.

Nachstehend werden die Ergebnisse des Baulandkatasters 2017 zusammenfassend dargestellt. Ausgehend vom externen Baulandkataster wird die Auswertung des internen Baulandkatasters in Klammern (...) dargestellt.

Hinsichtlich ihres Aktivierungspotenziales wurden 64 (74) Potenzialflächen wie folgt kategorisiert: 5 (5) mit Baurecht, 28 (47) mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen, 4 (4) mit Planungserfordernissen bzw. -empfehlungen und 27 (18) mit Planungserfordernissen, jedoch erkennbaren Realisierungshemmnissen (extern: siehe Anlage 2b zum Baulandkataster. URL: https://www.amt-kellinghusen.de/fileadmin/Dateien/Buergerservice_Politik/Buergerservice_Verwaltung/Bebauungsplaene/Baulandkataster_Kellinghusen/Anlage_2b_UEbersicht_der_Potenzialflaechen_Tabelle.pdf)

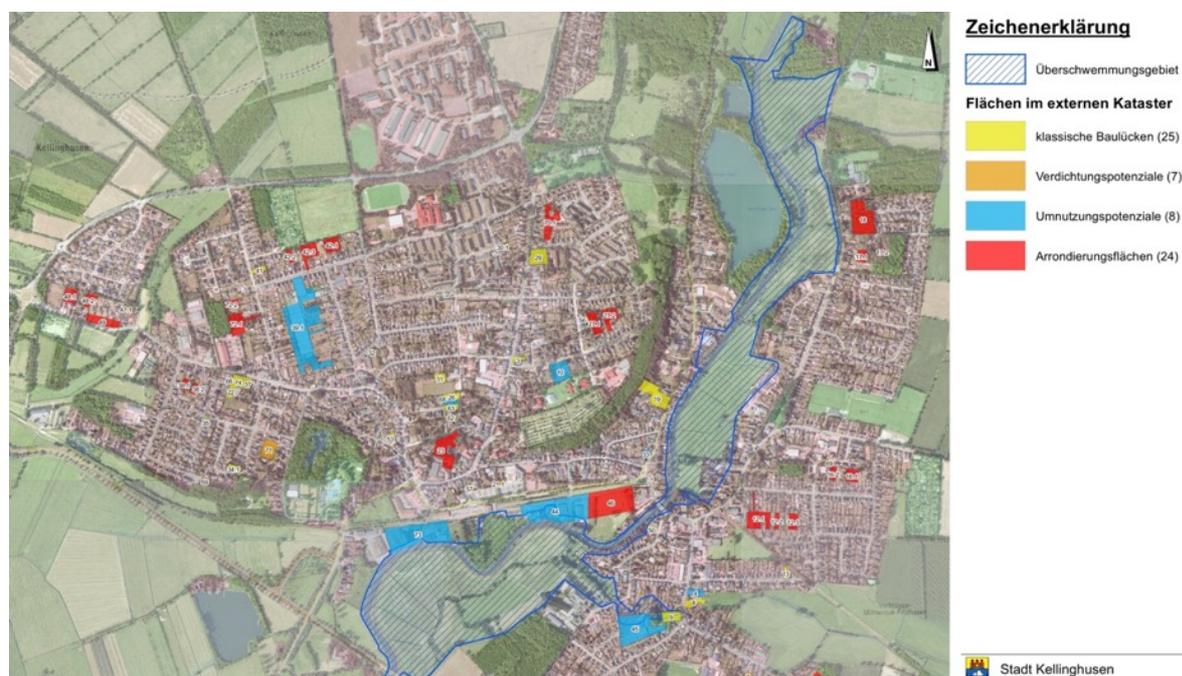


Abbildung 5: Darstellung der Potenzialflächen (Kartenausschnitt, Stand 2017. Quelle: <https://www.amt-kellinghusen.de/buergerservice-politik/buergerservice-verwaltung/bauleitplaene-bebauungsplaene-ua/bplan-kellinghusen/>)

Demnach waren 6 Wohneinheiten kurzfristig umsetzbar, da es sich um Baulücken handelt und Baurecht vorliegen würde (Stand 2017). Diese Potenzialflächen liegen im Kernbereich bzw. im westlichen Stadtgebiet. Von den Potenzialflächen, für die zwar Baurecht besteht jedoch unterschiedliche Realisierungshemmnisse erkennbar sind und die daher nur langfristig verfügbar sein können, liegt ein Großteil östlich und südlich der Stör (44 mögliche Wohneinheiten). 23 (39) weitere Wohneinheiten könnten langfristig auf Arrondierungs- oder Umnutzungsflächen realisiert werden, es müsste Planrecht geschaffen werden. Weitere 164 (214) Wohneinheiten bestehen für Flächen, die neben einem Planungserfordernis auch erkennbare Realisierungshemmnisse aufweisen, sodass diese lediglich als sehr langfristige Wohnbauflächen angesehen werden können.

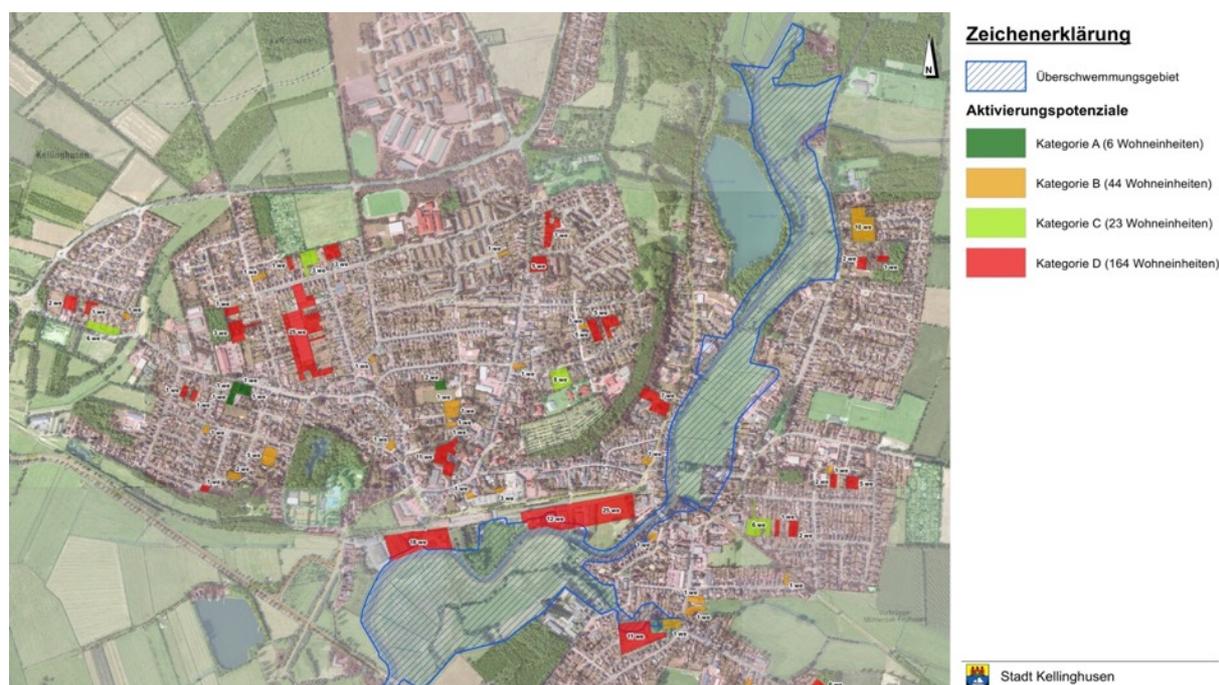


Abbildung 6: Darstellung der Aktivierungspotenziale (Kartenausschnitt, Stand 2017. Quelle: <https://www.amt-kellinghusen.de/buergerservice-politik/buergerservice-verwaltung/bauleitplaene-bebauungsplaene-ua/bplan-kellinghusen/>)

Seit der Aufstellung sind mittlerweile 4 Jahre vergangen. Somit werden die Flächen hinsichtlich ihrer Entwicklung neu überprüft. Zudem ist der Stadt Kellinghusen seit Anfang 2019 bekannt, dass sich die Hochwassersituation in Kellinghusen ab dem 01.01.2020 verschärfen würde: Bis zum 31.12.2019 galt das durch Verordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet von 1977. Hieran anschließend wurden Hochwasserrisikogebiete ausgewiesen. Die Darstellungen sind im derzeitigen Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt worden. Hierdurch sind die Auswirkungen des Hochwassers zunächst erkennbar.

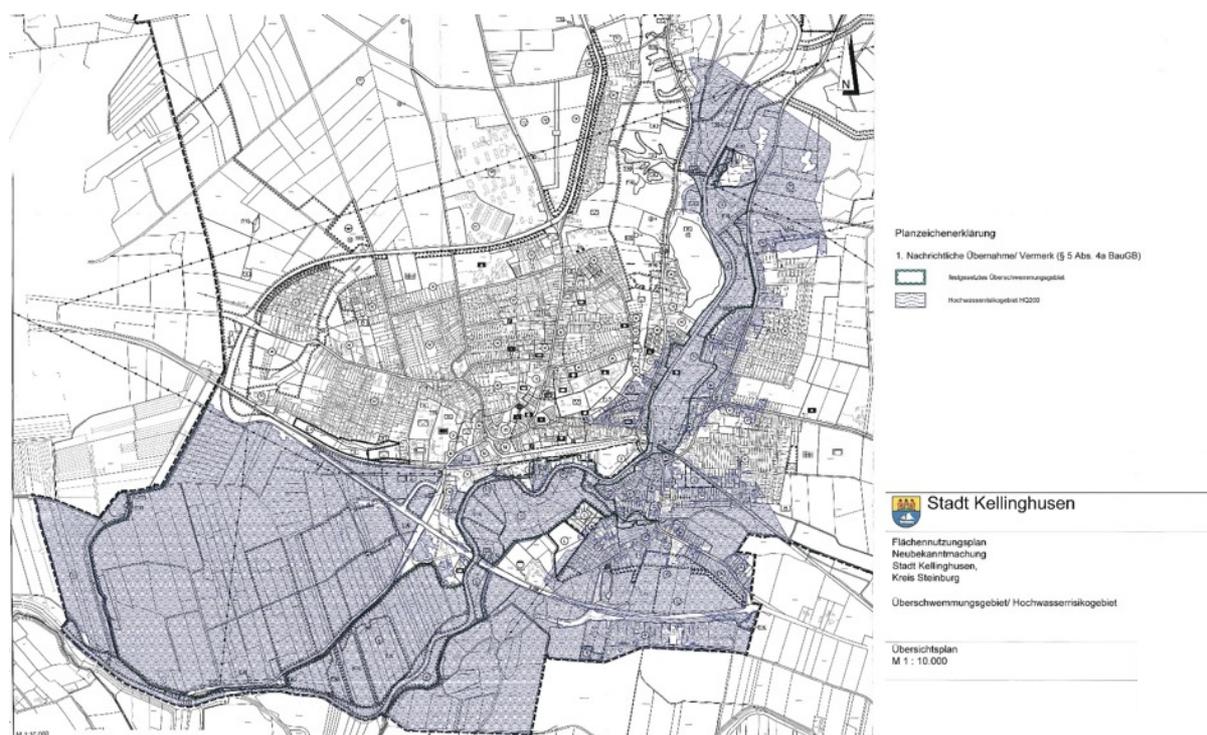
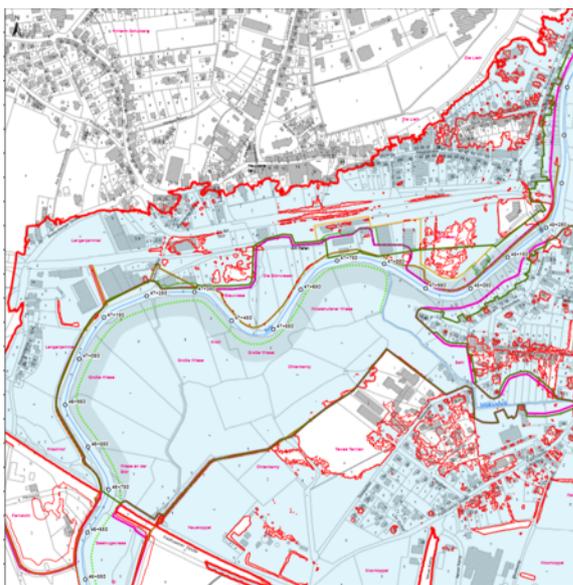


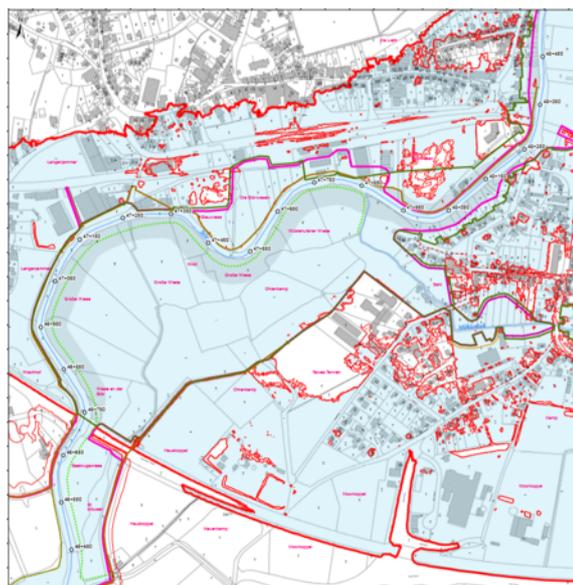
Abbildung 7: Neubekanntmachung Flächennutzungsplan – Darstellung Überschwemmungsgebiet/Hochwasserrisiko-gebiet (Quelle: https://www.amt-kellinghusen.de/fileadmin/Dateien/Buergerservice_Politik/Buergerservice_Verwaltung/Flaechennutzungsplaene/Kellinghusen/Kellinghusen_Neubekanntmachung_2016_Planzeichnung_UESG_HRG.pdf)

Mit Beginn des Jahres 2020 gilt ein faktisches Überschwemmungsgebiet, welches einen noch größeren Bereich des Stadtgebiets hinsichtlich einer möglichen Entwicklung einschränkt. Das faktische Überschwemmungsgebiet ist zunächst für die Dauer von bis zu zehn Jahren vorläufig gesichert. In dieser Zeit müssen in der Stadt Kellinghusen Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt werden. In dem Zeitraum von bis zu zehn Jahren findet ein Festsetzungsverfahren für ein Überschwemmungsgebiet statt; das dann festzusetzende Überschwemmungsgebiet wird auch durch die neuen Hochwasserschutzmaßnahmen (bspw. Deiche, Wälle oder Mauern) begrenzt sein.

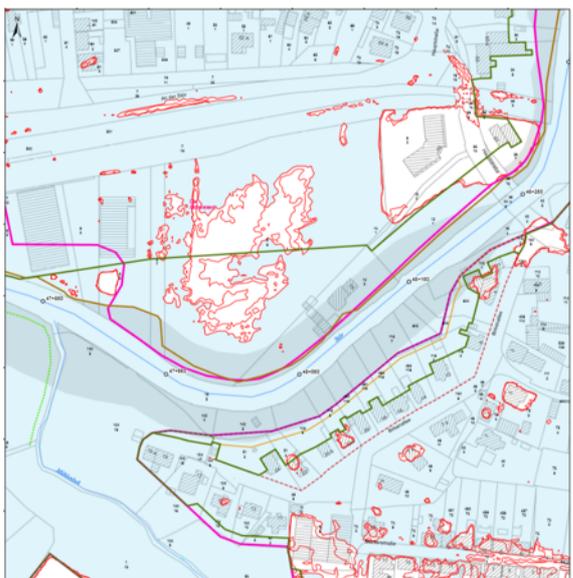
Die Betroffenheit der einzelnen Bereiche Kellinghusens ist auf den nachstehenden Abbildungen erkennbar.



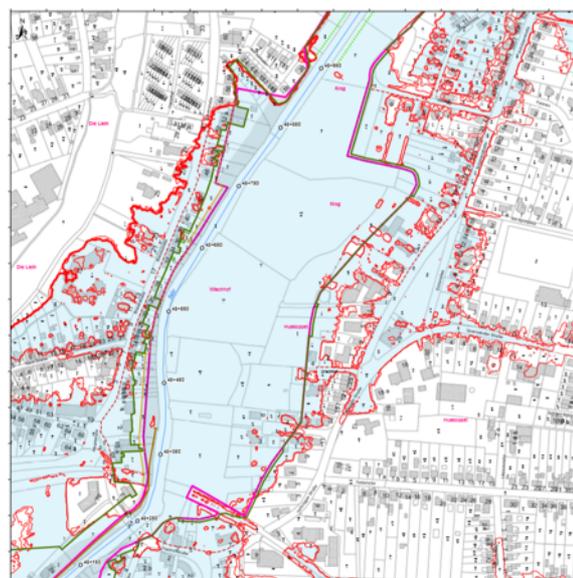
Planungsabschnitt 1 - Nord



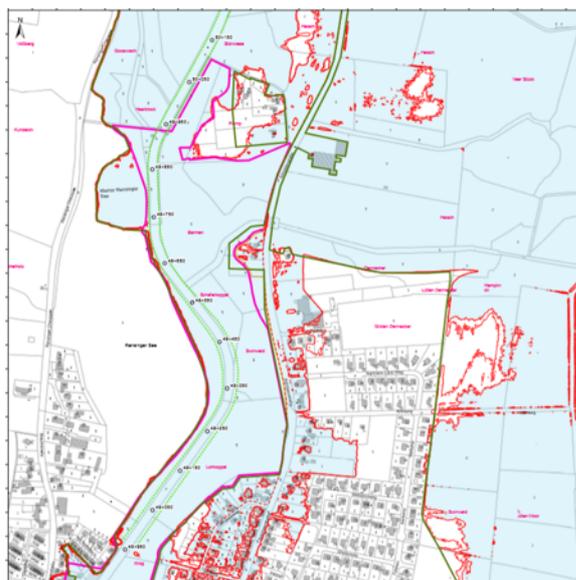
Planungsabschnitt 1a - Süd



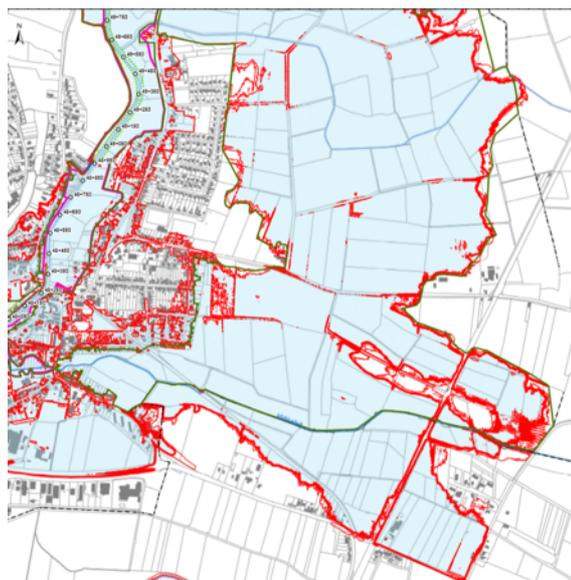
Planungsabschnitt 1b - Süd



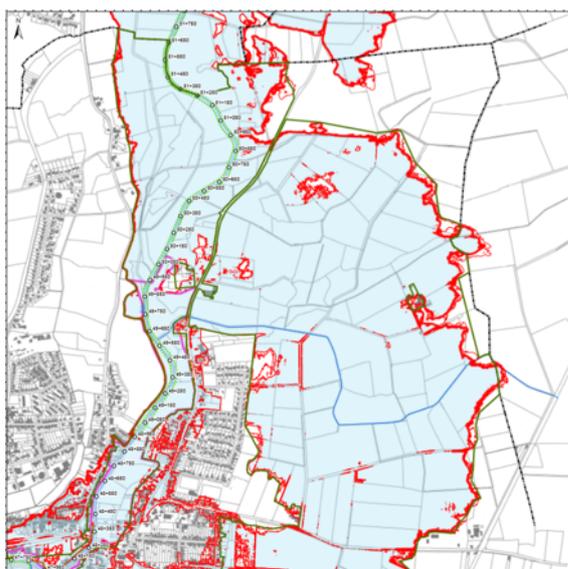
Planungsabschnitt 2



Planungsabschnitt 3



Planungsabschnitt Mühlenbek



Planungsabschnitt Heischbach

Abbildung 8: Hochwasserschutzlinie Bauleitplanung (Quelle: <https://www.amt-kellinghusen.de/buergerservice-politik/wissenswertes-nuetzliches/hochwasserschutz-der-stadt-kellinghusen/>)

Die Regelungen zu den Ver- und Geboten in Überschwemmungsgebieten bzw. die Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete finden sich in den §§ 78, 78a, 78 b und 78c des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetzes - WHG). Weitere besondere Schutzvorschriften für Überschwemmungsgebiete werden in den §§ 57 bis 59 des Wassergesetzes des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetzes - LWG) konkretisiert. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist sowohl die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich als auch die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt; die Aufstellung von Bebauungsplänen ist erhöhten Hochwasserschutzanforderungen unterworfen.

Der östliche und südöstliche Bereich der Stadt Kellinghusen ist damit weitestgehend von einer weiteren Wohnungsbauentwicklung ausgenommen und steht nicht zur Realisierung von Wohnraum zur Verfügung (weitere Informationen abrufbar unter <https://www.amt-kellinghusen.de/buergerservice-politik/wissenswertes-nuetzliches/hochwasserschutz-der-stadt-kellinghusen/>). Somit entfallen zahlreiche im Zuge der Aufstellung des Baulandkatasters sondieren Innenbereichsflächen u.a. durch die Beeinflussung der Hochwassersituation.

Nachstehend werden die Ergebnisse der Überprüfung des Baulandkatasters 2017 zusammenfassend dargestellt. Ausgehend vom externen Baulandkataster wird die Auswertung des internen Baulandkatasters in Klammern (...) dargestellt.

Insgesamt ist insgesamt festzustellen, dass nur 28 (46) kurzfristig- bis mittelfristig (5 Jahre) verfügbare Flächen in Kellinghusen vorhanden sind. Hieraus ergibt sich ein Aktivierungspotenzial (AP) von 69 (106) Wohneinheiten (WE). Hierbei handelt es sich vornehmlich um klassische Baulücken (18, AP: 20 WE (36, AP: 45 WE)), die teilweise als Garten genutzt werden. Hier hat die Stadt Kellinghusen keinen planungsrechtlichen oder zeitlichen Einfluss auf deren Bebauung.

Die Verdichtungspotenziale reduzieren sich auf 2 (AP: 4 WE (2, AP: 5 WE)). Beide Flächen unterliegen jedoch Realisierungshemmnissen (s. Anlage 2b zum Baulandkataster zu Nr. 21.1 (21) und 47.1 (47). URL: s.o.).

Umnutzungspotenziale gibt es 5 und Arrondierungsflächen gibt es 4. Die Umnutzungspotenziale haben insgesamt ein Aktivierungspotenzial von 11 (19) Wohneinheiten. 3 Wohneinheiten wären kurzfristig durch Abriss und Neubau umsetzbar, 8 Wohneinheiten jedoch befinden sich auf einer Fläche, die derzeit über den Bebauungsplan Nr. 46 ein Seniorenwohnheim vorsieht. Lediglich durch Aufhebung oder Änderung des Bebauungsplans wären diese APs nutzbar (nach § 34 BauGB oder nach B-Plan).

Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen nach BauGB könnten auf den 4 (3) Arrondierungsflächen insgesamt 34 (37) Wohneinheiten entstehen, davon alleine 25 auf der Fläche Nr. 46 (s. Anlage 2b. URL: s.o.). Diese Außenbereichsfläche liegt jedoch direkt an der Stör und somit im faktischen ÜSG. Diese Fläche ist eine Schlüsselfläche im Zuge der Hochwassermaßnahmenumsetzung, d.h. deren Aktivierbarkeit hängt zeitlich von der Hochwassermaßnahmenumsetzung ab. Weiterhin besteht ein hoher Überprüfungsbedarf auf Grund der Immissionen des geplanten Bahnanschlusses nördlich der Fläche und der Gewerbebetriebe westlich der Fläche. Die Erschließung ist derzeit zudem nicht gesichert. Auf Grund der vielen Hemmnisse wird sich die Realisierung zeitlich verzögern, derzeit wird eher von einer mittel- bis langfristigen Umsetzung ausgegangen, sodass die 25 Wohneinheiten hier nur bedingt in die kurz- bis mittelfristige Aktivierbarkeit von Flächen einzurechnen sind.

Die übrigen Arrondierungsflächen befinden sich nach konkreter planungsrechtlicher Prüfung ebenfalls im Außenbereich. Eine Aktivierung dieser Fläche ist derzeit über eine Innenentwicklungssatzung geplant. Letztlich ist die planungsrechtliche Situation somit ähnlich wie bei der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Krützkamp“.

Es bleibt somit festzustellen, dass lediglich 35 Wohneinheiten aus Aktivierungspotenzialen durch die Schließung von Baulücken, Umnutzung von Flächen oder Nachverdichtung kurz- bis mittelfristig im Innenbereich im externen Baulandkataster realisierbar wären. Zuzüglich der weiteren Baulücken aus dem

internen Baulandkataster (AP: 25 WE) stünden insgesamt 60 WE als realistisch kumuliertes Ergebnis der Baulandkataster kurz- bis mittelfristig zur Verfügung.

Auswertung	intern		extern	
Aktivierungspotenziale 2017	332		237	
kurz- bis mittelfristig realisierbare Potenzialflächen 2020	46		28	
- in Aktivierungspotenzialen	106		69	
verteilt auf		in Aktivierungspotenzialen		in Aktivierungspotenzialen
Baulücken	36	45	18	20
Nachverdichtungspotenziale	2	5	2	4
Umnutzungspotenziale	5	19	4	11
Arrondierungsflächen	3	37	4	34

Abbildung 9: Gesamtauswertung der kurz- und mittelfristigen Flächenpotenziale des externen und internen Baulandkatasters

Verglichen mit dem o.g. jetzigen Bedarf wären dieser zwar auf den ersten Blick abgedeckt, jedoch ist zu beachten, dass hier hinsichtlich der zeitlichen Umsetzung kein planungsrechtlicher Einfluss der Stadt Kellinghusen ausgeübt werden kann. Zudem kann sich die Stadt Kellinghusen mit dem zur Verfügung stehenden Baulandangebot nicht bedarfsgerecht entwickeln. Zu einer bedarfsgerechten Entwicklung gehört auch – hinsichtlich möglicher impulsgebender Infrastrukturprojekte, wie bspw. die geplante Bahnverbindung Richtung Hamburg-Altona – genügend Wohnbaugebiete vorzuhalten, um dem absehbaren Wachstum gerecht zu werden.

Die Entwicklung im Norden ist trotz Außenbereichslage bedarfs- und zielgerichtet ausgelegt und auch im Hinblick auf die verschärfte baurechtliche Situation im Zuge der Festsetzung des faktischen ÜSG notwendig. Die Stadt Kellinghusen hat bei ihrer Planung zur Aufstellung der 3. Änderung des B-Plans Nr. 29 „Krützkamp“ bedacht, dass trotz Außenbereichslage angemessen mit der Ausnutzung der Flächen umgegangen wird. So wird sich an die bisherige Gestaltung des Gebiets des B-Plans Nr. 29 angepasst, nicht nur baulich, sondern auch in Bezug auf die Schaffung einer weiteren Streuobstwiese zur Schaffung eines adäquaten Übergangs zur Natur und Landschaft.

Im Zuge des Abwägungsprozesses hinsichtlich der Auswahl der Wohnbauentwicklungsflächen lässt sich somit feststellen, dass die Stadt Kellinghusen durch die o.g. Einflüsse und Gegebenheiten sehr beschränkt ist. Die Innenentwicklungspotenziale sind ebenso nicht alle ohne besondere Maßnahmen umsetzbar. Die geringe Entwicklung im Außenbereich durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 wird als situationgerecht und angemessen eingestuft. Langfristig ist die Entwicklung und Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen abzuwarten, um sodann die Innenentwicklung unter anderen Gesichtspunkten betrachten zu können.

Die Gesamtüberprüfung des Baulandkatasters ist als Anlage der Begründung beigelegt.

4 Angaben zur Lage und zum Bestand

An das Plangebiet grenzen im Westen sowie im Norden bestehende Wohngebiete, östlich die offene Landschaft und südlich ein Friedhof an das Plangebiet an. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufen zudem die Straßen Papenbergallee und Lindenstraße.

Die nicht bestockten Flächen des Plangebietes werden überwiegend von artenarmem Wirtschaftsgrünland eingenommen, welches regelmäßig gemäht wird. Der die Fläche im Süden begrenzende Knick ist sowohl hinsichtlich seiner Vegetationsstruktur und -zusammensetzung als auch des Knickwalls weitgehend typisch ausgebildet. Er weist einige Überhälter, zumeist Eichen, auf. Der östliche Knick ist Teil eines breiteren Gehölzstreifens bzw. Redders, in dem der Philosophenweg als Spazier- und Wanderweg verläuft.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Einzelbäume, teils als alleeartige Baumreihe, wobei lediglich die Südseite der Allee im Geltungsbereich liegt. Der Bestand wird überwiegend von jüngeren Ebereschen gebildet. Im Westen schließt der Geltungsbereich an die Papenbergallee an. Im Verkehrsbegleitgrün ist Baumbestand unterschiedlicher Mächtigkeit vorhanden.

Der nun überplante Teil des Betriebsgeländes des Friedhofs stellt sich ebenfalls als Freifläche mit randlichen Gehölzstrukturen dar. Die Freifläche wird gegenwärtig als Lager- und Kompostgelände genutzt. Die im zentralen Bereich lagernden Grünabfälle sind von gemähten und von Nutzung überprägten Flächen umgeben, was anhand der Tritt- und Ruderalvegetation ablesbar ist.

Die Betriebsfläche ist von Gehölzbeständen gerahmt. Der die beiden Teilflächen des Geltungsbereichs gliedernde Knick ist in diesem Abschnitt durch einen markant erhöhten ruderalisierten Wall gekennzeichnet, der neben Hasel vor allem Brennesseln und Brombeeren aufweist. Unabhängig von der Überformung unterliegt auch dieser Knickabschnitt dem gesetzlichen Biotopschutz.

Die ansonsten nach Osten und Süden angrenzenden Gehölze werden teils von Nadel- und Ziergehölzen, teils von lockeren Hainbuchenbeständen gebildet. Zum westlichen Rand stocken eine kleine Gehölzgruppe aus Lebensbäumen sowie zwei Berg-Ahorne.

Der Bestand an Vegetationsstrukturen kann anhand des Bestandsplans der Biotoptypen des Grünordnerischen Fachbeitrags nachvollzogen werden. In der Dokumentation der Biotoptypenkartierung finden sich differenzierte Angaben zur Vegetationszusammensetzung. Es wurden keine gemäß der roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins geschützten Arten kartiert, es handelt sich durchweg um ungefährdete und weit verbreitete Arten.

5 Inhalte der Planung / Begründung der Festsetzungen

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

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

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet eignet sich aufgrund Lage im Stadtgebiet, der Anbindung und der umliegenden Siedlungsbereiche für die Ansiedlung von Wohnnutzungen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. §§ 13 und 13a BauGB aufgestellt. Der Gesetzeswortlaut, der auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen abstellt, spricht dafür, dass auf Grundlage des § 13b BauGB nur solche Baugebiete festgesetzt werden können, die ihrem Gebietscharakter nach vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind. Dies schließt nicht aus, dass durch entsprechende Bebauungspläne ggf. neben Wohnnutzungen auch wohnungsähnliche Vorhaben und Einrichtungen ermöglicht werden. Die vom Gesetzgeber gebrauchte Formulierung ist dahingehend unscharf, da sie offenlässt, ob diese Einschränkung dergestalt zu verstehen ist, dass durch den Bebauungsplan ausschließlich Wohnnutzungen zugelassen werden dürfen. Dies würde zunächst bedeuten, dass nur reine Wohngebiete festgesetzt werden dürfen und dies auch nur, wenn sowohl die in einem solchen Baugebiet gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen als auch die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen würden. Damit könnten jedoch in dem Gebiet mit dem Wohnen unmittelbar verbundene Bedürfnisse der Bewohner nicht gedeckt werden. Es ist daher davon auszugehen, dass die Wohnnutzung nur im Vordergrund stehen muss, sodass daneben auch andere Nutzungen erlaubt werden dürfen. Die auf § 13b BauGB gestützte Aufstellung eines Bebauungsplans sollte demzufolge auch dann möglich sein, wenn in dem Bebauungsplan ein von der Gemeinde nicht in der beschriebenen Weise verändertes reines Wohngebiet festgesetzt wird.

Der westliche Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Krützkamp“ wird daher als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO (WR 1 und WR 2) festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO wie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe etc. werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzungen entsprechen dem Willen der Gemeinde aufgrund der steigenden Nachfrage an Wohnbauflächen und aufgrund der geringen Gebietsgröße in diesem Bebauungsplan Wohnnutzungen zu ermöglichen. Ferner wird dadurch eine konfliktfreie Nachbarschaft zu angrenzenden, vorhandenen Wohnnutzungen gewährleistet:

„In den reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.“ (vgl. Teil B: Text Nr. 1)

Somit sind in den reinen Wohngebieten neben Wohngebäuden auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig. Zu den Wohnbedürfnissen gehört auch die Ausstattung der Wohngebiete mit solchen Nutzungen, etwa um einen Beitrag zur Verkehrsvermeidung zu leisten und „kurze

Wege“ anzubieten. Die Arbeitstätigkeit Freiberuflicher wird zudem „wohnartig“ und in reinen Wohngebieten auch lediglich in einzelnen Räumen, nicht in ganzen Gebäuden ausgeübt. Auch die Anlagen zur Kinderbetreuung entsprechen einer wohnähnlichen Betreuungseinrichtung, sodass diese Nutzungen eine sinnvolle zulässige Nutzungsart in den reinen Wohngebieten darstellen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Plangebiet durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die maximale Traufhöhe sowie die Firsthöhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß wird in den reinen Wohngebieten (WR 1 und WR 2) mit 0,3 festgesetzt. Damit bleibt die GRZ hinter der für reine Wohngebiete geltenden Regelobergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der und in Anlehnung an die nördlich und westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplans Nr. 29 und stellt gleichzeitig ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksflächen sicher.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf allerdings nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der dort bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Das bedeutet in den reinen Wohngebieten bis zu einer GRZ von 0,45. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist besonders im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, die die Qualität und damit Marktfähigkeit der möglichen Wohnbebauung bedingt, erforderlich. Im Umkehrschluss bleiben mindestens 55 % des Wohngrundstücks unversiegelt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen sowie deren Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erlaubt insgesamt eine zeitgemäße und der Größe der Baufelder angemessene bauliche Dichte.

In den reinen Wohngebieten (WR 1 und WR 2) wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf ein Vollgeschoss begrenzt. Zusätzlich wird für Gebäude im nordöstlichen Wohngebiet (WR 1) eine Traufhöhe von 4,5 m sowie eine Firsthöhe von 10,5 m bezogen auf den festgesetzten Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche (OK 34,88). Im südlichen Wohngebiet (WR 2) beziehen sich die Traufhöhe von 4,5 m sowie die Firsthöhe von 10,5 m als Höchstmaß auf die Oberkante der bestehenden Erschließungsstraße:

„Im WR 1 ist der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen die Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche (OK 34,88). Im WR 2 ist der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen die Oberfläche der erschließenden Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte in der Mitte des angrenzenden Grundstücks.“ (vgl. Teil B: Text Nr. 2.1)

Im Hinblick auf die zulässige Trauf- und Firsthöhe wird somit eine maßstabssprengende Bebauung verhindert und dazu beigetragen, dass sich die Baukörper in das im Norden und Westen überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägte Umfeld einfügen. Die Begrenzung der maximal zulässigen Vollgeschosse trägt dem optischen Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung Rechnung. Umliegend sind vor allem Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem weiteren Dachgeschoss ortsbildprägend.

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, soll die Anlage der Erdgeschosse der Wohngebäude als Hochparterre vermieden werden. Ortstypisch ist vielmehr, dass das Erdgeschoss auf etwa Erdgleiche

oder nur wenig darüber liegt. Daher wird in dem Bebauungsplan eine Regelung aufgenommen, durch die eine das Ortsbild störende Höhenlage des Erdgeschossfußbodens verhindert wird.

Andererseits sind seit einigen Jahren zunehmend Wetterextreme zu beobachten. Dazu gehören auch Starkregenereignisse, bei denen die Wassermengen nicht ausreichend schnell versickern oder von der Kanalisation aufgenommen werden. Um die geplanten Gebäude vor dem Wassereintritt von außen zu schützen, darf der Erdgeschossfußboden bis zu 50 cm über dem Straßenniveau liegen:

„Im WR 1 darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) gemäß § 18 BauNVO höchstens 50 cm über der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche (OK 34,88) liegen. Im WR 2 darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) gemäß § 18 BauNVO höchstens 50 cm über der Oberfläche der erschließenden Verkehrsfläche in Fahrbahnmittle in der Mitte des angrenzenden Grundstücks liegen.“ (vgl. Teil B: Text Nr. 2.2)

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 als offene Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der 3. Änderung werden keine Änderungen an der Bauweise vorgenommen.

Um eine weitestgehend flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen, werden in den reinen Wohngebieten großzügige Baufenster ausgewiesen, innerhalb derer sich die Bebauung entwickeln kann. Städtebauliche Gründe zur weiteren Differenzierung der Baufenster bestehen auch angesichts der zusätzlichen Einschränkung der Bebaubarkeit entlang des südlichen Plangebietsrandes (mit Gehrechten zu belastende Fläche i.V.m. dem Ausschluss von Nebenanlagen) nicht.

Grundsätzlich verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den jeweiligen Grenzen der Baugebiete, wobei dieser Abstand zum Teil variiert: Um einen ausreichenden Schutz der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen Plangebietsrand zu gewährleisten, wird ein Abstand der Baugrenzen zum Kronenbereich von 5,0 m beziehungsweise zum Knickwallfuß von 10,0 m festgesetzt.

Um das städtebauliche Baukonzept des Bebauungsplans Nr. 29 fortzuführen wird zudem zu den die jeweiligen Baugebiete erschließenden Stichstraßen ein Abstand der Baugrenzen von 3,0 m festgesetzt. Abweichend davon wird im nördlichen Bereich des Plangebiets ein Abstand der Baugrenze zur südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche von 5,0 m festgesetzt, um ebenfalls das städtebauliche Baukonzept des Bebauungsplans Nr. 29 fortzuführen.

Die städtebauliche Struktur der näheren Umgebung zeichnet sich durch großzügige Vorgartenzonen aus, die überwiegend von Garagen, Carports oder anderen Nebenanlagen freigehalten sind. Zur Sicherung des Ortsbildes soll der öffentliche Raum auch zukünftig optisch nicht durch Garagen, Carports oder andere Nebenanlagen dominiert werden. Es wird daher festgesetzt, dass überdachte Stellplätze und Garagen sowie andere Nebengebäude straßenseitig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Zuwegungen entfalten keine räumliche Wirkung und können daher auch in der Vorgartenzone errichtet werden. Zudem soll angesichts aktueller Trends und demografischer Entwicklungen ermöglicht werden, dass eingeschossige Wohnhäuser errichtet werden können, die ein barrierefreies bzw. altengerechtes Wohnen ermöglichen. Daraus ergibt sich jedoch, dass mehr ebenerdige Geschossfläche umgesetzt wird, sodass zusätzliche Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen bereitgestellt werden sollen.

Aufgrund der Grundstückszuschnitte ist in manchen Bereichen daher eine Definition von Flächen für Stellplätze notwendig, um für jedes Grundstück die Einrichtung von wenigstens einem Stellplatz zu ermöglichen. Dies trifft zum einen auf den östlichen Bereich des WR 1 sowie auf die Gesamtfläche des WR 2 zu.

„Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nebengebäude sind zur Straßenseite außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.“ (vgl. Teil B: Text Nr. 3)

5.2 Grünflächen

Der östliche Bereich des Planänderungsgebiets wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, um die Gestaltung des nördlichen Gebiets (westlich Wohnen, östlich Parkanlage) fortzuführen. Allerdings handelt es sich nicht um eine Parkanlage im klassischen Sinn, sondern es soll eine naturnahe Grünfläche entwickelt werden, auf der Obstbäume angepflanzt werden sollen.

Der Knickbestand (= Knickwall) wird im Bereich der angrenzenden Wohnbauflächen ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt und verbleibt somit auf öffentlichem Grund. In Nachbarschaft zu den Verkehrsflächen (hier öffentliche Parkplätze) übernehmen die Grünflächen die Funktion des Knickschutzstreifens zum angrenzenden Knickabschnitt. Die Knickbestände im Bereich der angrenzenden Parkanlage sind ohnehin Bestandteil des öffentlichen Grüns.

„Auf der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzten Fläche sind zehn regional typische Obstbäume in der Qualität Hochstamm, mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 16 cm zu pflanzen, über regelmäßigen, fachgerechten Obstbaumschnitt zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Ersatzpflanzungen zu ersetzen.“ (vgl. Teil B: Text Nr. 7.1)

Die Umsetzung der festgesetzten Anpflanzungen und Maßnahmen sind spätestens innerhalb der auf den Erschließungsbeginn folgenden Pflanzperiode (Oktober - März) vorzunehmen.

5.3 Erhaltungsgebote

Zum Erhalt werden die Knick- und Baumbestände im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" festgesetzt. Hier ist deren unbeeinträchtigte Entwicklung gesichert. Der Knickabschnitt entlang der Wohnbauflächen verbleibt zwar auf öffentlichem Grund, der nach den einschlägigen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz erforderliche Knickschutzstreifen wird auf der nördlichen Teilfläche jedoch Bestandteil der privaten Baugrundstücke. An dieser Stelle ist städtebaulich kein zusätzlicher öffentlicher Weg erforderlich: Am nördlichen Rand des Plangeltungsbereichs sowie entlang des angrenzenden Friedhofs verlaufen bereits zwei Wegeverbindungen, durch welche die Papenbergallee/Lindenstraße mit dem westlich verlaufenden Philosophenweg verbunden wird.

Infolgedessen findet im betroffenen Abschnitt eine Entwidmung des Knicks statt. Der Gehölzbestand auf dem Knickwall einschließlich des markierten mächtigen Überhällers ist als zu erhalten festgesetzt und verbleibt auf öffentlicher Grünfläche. Verfahrensbegleitend wird die Stadt Kellinghusen eine entsprechende Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG beantragen. In diesem Zusammenhang wird der externe Ausgleich im Verhältnis von 1:1 für den entwidmeten Knick nachgewiesen (siehe hierzu Kapitel 5.7).

Hingegen verbleiben im östlichen circa 135 m (ca. 94 m entlang des Philosophenwegs und ca. 41 m entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze) langen Abschnitt sowohl Knick als auch der vorgelagerte

Knickschutzstreifen in öffentlicher Hand, so dass hier die Knickbestimmungen eingehalten werden und keine Entwidmung mit nachfolgendem Ersatz erforderlich wird. Der circa 47 m lange Abschnitt des Knicks im Bereich der Papenbergallee/Lindenstraße bleibt ebenfalls erhalten.

Für den Baumbestand an der vorderen Grundstücksgrenze zur Lindenstraße wird wegen der eingeschränkten Vitalität keine Erhaltung festgesetzt. Da hier somit Gehölzentnahmen vorgenommen werden könnten, sind die Fristen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten und einzuhalten, wonach ein Verbot für die Beseitigung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September besteht. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Einhaltung der Frist für Brutvögel und andere geschützte Arten auszuschließen. Die Fristen werden als Hinweis in den Text (Teil B) aufgenommen.

Die Gehölzbestände der angrenzenden Friedhofsfläche liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und werden insofern ohnehin erhalten.

5.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Entlang des (entwidmeten) Knickbestands im Bereich der zukünftig angrenzenden Wohnbebauung werden Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen festgesetzt. Die Breite dieser Flächen orientiert sich an der Kronentraufe des Gehölzbestandes. Der Schutzstreifen soll den Schutz der Gehölze und deren Entwicklung sicherstellen und zudem die Zuwegung zwecks Pflege der Bestände gewährleisten. Insofern dürfen auf den Baugrundstücken in diesem Streifen keine baulichen Anlagen, auch keine genehmigungsfreien, errichtet werden.

„Innerhalb der festgesetzten Fläche mit dem Ausschluss von Nebenanlagen sind jegliche Versiegelungen, Einfriedungen, Lagerflächen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.“ (vgl. Teil B: Text Nr. 5)

5.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird im Westen von der Papenbergallee und der Lindenstraße begrenzt und über diese auch erschlossen. Über die Papenbergallee werden die nördlich des Knicks liegenden Bereiche des Plangebiets erschlossen, während die südlich des Knicks gelegenen Bereiche an die Lindenstraße angebunden sind. Es besteht eine Verbindung von der Lindenstraße an die Papenbergallee, die nur von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden kann. Die Papenbergallee schließt an die Luisenberger Straße an, die als übergeordnete Straße einen Anschluss an die Bundesstraße B 206 darstellt. Die Papenbergallee liegt innerhalb einer Tempo-30-Zone. Durch die Straßenraumgestaltung wird die Verkehrsberuhigung unterstützt, sodass die Aufenthaltsfunktion deutlich vor die Erschließungsfunktion tritt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine verkehrstechnische Betrachtung (Wasser- und Verkehrs-Kontor Ingenieure Krüger & Koy) durchgeführt, die Folgendes aufzeigt: Die Papenbergallee ist eine innerörtliche Straße, die keine überörtliche Verbindungsfunktion hat. Die Straße ist zwar als „Wohnstraße“ einzustufen, aufgrund der Ausgestaltung mit reduzierter Fahrbahnbreite jedoch mit einer verträglichen Verkehrsstärke von etwa 1.500 Kfz/24 h (150 Kfz/h) vielmehr als „Wohnweg“ einzustufen. Da es sich um eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Gemeindestraße handelt, darf diese durch jedermann im Rahmen des Gemeindegebrauches befahren werden. Eine Beschränkung der Benutzungsart

oder Benutzungszwecke wird hier derzeit nicht auferlegt. Die Straßenraumgestaltung verhindert jedoch die Nutzung durch andere Verkehre als Anliegerverkehre.

Derzeit werden schätzungsweise 44 Wohneinheiten über den südlichen Abschnitt der Papenbergallee erschlossen, was einem Verkehrsaufkommen von circa 177 Kfz/24 h entspricht. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 sollen zukünftig fünf weitere Baugrundstücke über die Papenbergallee erschlossen werden, wodurch ein Neuverkehr von 26 Kfz/24h hervorgerufen wird. Aufgrund der nahen Lage des Bebauungsplanes zur südlichen Anbindung der Papenbergallee an die Luisenberger Straße wird dieses Verkehrsaufkommen gänzlich über diesen südlichen Anschlussknotenpunkt abgewickelt. Die Verkehrsstärke steigt folglich um 15 % auf 203 Kfz/24h. Die Spitzenstunde des Verkehrsaufkommens liegt mit rund 10 % üblicherweise am Nachmittag und erreicht damit folglich 20 Kfz/h. Die zukünftige Verkehrsstärke liegt mit 20 Kfz/h deutlich unterhalb des für diesen Straßenausbau als verträglich zugrunde gelegten Einsatzbereiches bis 150 Kfz/h. Daher sind durch die Planung keine Unverträglichkeiten mit der Straßenfunktion der Papenbergallee zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird die geplante Erschließungsstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

5.5.2 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im Plangebiet sollen Besucherparkplätze errichtet werden, um ein ordnungswidriges Abstellen der Fahrzeuge der Besucher und damit ggf. einhergehende Verkehrsgefährdungen zu verhindern. Zur Sicherung dieser Besucherparkplätze werden öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

5.5.3 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Entlang des (entwidmeten) Knickbestands im Bereich der zukünftig angrenzenden Wohnbebauung wird ein Gehrecht zugunsten der Stadt Kellinghusen festgesetzt. Die Breite dieser Flächen orientiert sich an der für die Zuwegung zwecks Pflege der Gehölzbestände notwendigen Fläche. Um die Pflege der Bestände zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan fest, dass die Stadt Kellinghusen verlangen kann, dass die entsprechende Fläche dauerhaft zugänglich gehalten wird. Dies soll durch Baulast gesichert werden.

„Das festgesetzte Gehrecht zugunsten der Stadt Kellinghusen umfasst die Befugnis, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen dauerhaft zur sachgerechten Pflege des Gehölzbestands zugänglich gehalten werden.“ (vgl. Teil B: Text Nr. 6)

5.5.4 Gemeinschaftsanlagen

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Steinburg über die Abfallbeseitigung. Standorte für Abfallbehälter (Mülltonnen) sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken vorzusehen. Die Abfallbehälter sind zur Abholung auf den festgesetzten Gemeinschaftsstandplätzen an der Planstraße/Papenbergallee zu platzieren, die den WR 1 und WR 2 zugeordnet sind (Zuordnung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Ziffer ①).

„Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter" sind ausschließlich Abholstellplätze für Abfallbehälter zulässig.“ (vgl. Teil B: Text Nr. 4)

5.5.5 Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung

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 Papenbergallee.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das städtische Wasserwerk.

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt ebenfalls durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationsleitungen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz des Klärwerks Kellinghusen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch vorhandene Unterflur-Hydranten in der Papenbergallee. Es ist dabei zu beachten, dass eine Entfernung von 75 m Lauflinie zwischen Hydrant und Zugang des Grundstückes von der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt ist. Dies wurde überprüft und ist mit den in der Papenbergallee vorhandenen Hydranten gegeben.

5.5.6 Oberflächenentwässerung

Es ist geplant, die öffentlichen Verkehrsflächen ohne Einleitungsbeschränkung in den öffentlichen Regenwasserkanal der Stadt Kellinghusen zu entwässern.

Die Baugrundstücke sollen das anfallende Oberflächenwasser ebenfalls in den öffentlichen Regenwasserkanal entwässern, jedoch ist die Einleitmenge je Grundstück auf ein Drosselabfluss von maximal 10 l/s zu begrenzen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesondert zu beantragen. Oberflächenwasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, darf nicht auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgeleitet werden.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 29 inklusive der 1. und 2. Änderung wurden gestalterische Festsetzungen getroffen. Vor diesem Hintergrund und mit dem planerischen Ziel des weitgehenden Erhalts und der Berücksichtigung der vorhandenen Baustrukturen sowie des Ortsbilds werden mit der 3. Änderung ebenfalls gestalterische Festsetzungen getroffen. Es handelt sich dabei um örtliche Bauvorschriften i.S.v. Gestaltungsfestsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO Schleswig-Holstein.

5.6.1 Dachform, Dachneigung, und Dachgestaltung

Die Bebauung der umliegenden Wohngebiete ist durch Sattel- und Walmdächer geprägt. Die Dächer im Plangebiet sollen im Sinne eines homogenen Orts- und Straßenbildes ebenfalls nur über diese Dachformen (im Planbild „SD“ und „WD“) verfügen. Damit die künftige Bebauung gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen umgesetzt wird, wird im Bebauungsplan zusätzlich eine Dachneigung von 30° bis 50° festgesetzt.

Die Festsetzung soll darüber hinaus in einem gewissen Rahmen nachbarschützend wirken: Es soll verhindert werden, dass die zukünftigen Hauptbaukörper mit Dachformen versehen werden, die das Gebäude

unverhältnismäßig hoch erscheinen lassen können. Nachteilige Auswirkungen durch z. B. mehr Verschattung insbesondere im Binnenverhältnis des Quartiers könnten dann die Folge sein. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer), Terrassenüberdachungen, Wintergärten, überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen, da aufgrund der jeweiligen Größe nicht davon ausgegangen werden kann, dass hier unverhältnismäßige Auswirkungen auftreten können.

„In den reinen Wohngebieten sind Dächer als Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.

Die Vorschriften gelten nur für die Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer), Terrassenüberdachungen, Wintergärten, überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.“ (vgl. Teil B: Text Nr. 8.1.1)

Mit dem planerischen Ziel des homogenen Orts- und Straßenbildes soll sich die zukünftige Bebauung der Hauptbaukörper darüber hinaus hinsichtlich der Dacheindeckung ebenfalls am bestehenden Umfeld orientieren. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer), Terrassenüberdachungen, Wintergärten, überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen, da aufgrund der jeweiligen Größe dieser nicht davon ausgegangen werden kann, dass hier nachteilige Auswirkungen für das Straßen- und Ortsbild auftreten können. Daher wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Als Dacheindeckung der geeigneten Dächer sind nur Dachziegel, Betonpfannen und Schindeleindeckungen zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.

Dacheindeckungen müssen annähernd einem der folgenden RAL-Farbspektren zugeordnet sein:

Rot bis Rotbraun: bspw. 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3022 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3011 (Braunrot), 3007 (Schwarzrot). Anthrazit und Schwarz: bspw. 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 8022 (Schwarzbraun). Braun: bspw. 1011 (Braunbeige), 6008 (Braungrün), 6022 (Braunoliv), 7013 (Braungrau).

Die Vorschriften gelten nur für die Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer), Terrassenüberdachungen, Wintergärten, überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.“ (vgl. Teil B: Text Nr. 8.1.2)

5.6.2 Fassadengestaltung

Für die Außenwahrnehmung der Gebäude maßgeblich sowie für das Ortsbild prägend sind auch die Fassaden der Gebäude. Im Sinne der umliegenden Bestandsbebauung und einem homogenen Ortsbild werden im Bebauungsplan daher ortsbilduntypische Fassaden aus Blockbohlen ausgeschlossen. Dies gilt jedoch nicht für Nebengebäude und überdachte Stellplätze, die nicht imstande sind, das Ortsbild zu prägen:

„Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig.

Die Vorschriften gelten für Hauptbaukörper.“ (vgl. Teil B: Text Nr. 8.2)

5.6.3 Einfriedungen

Um das Planungsziel eines vom öffentlichen Raum aus als durchgrünt wahrzunehmenden Plangebiets nicht durch Einfriedungen aus anderen Materialien zu gefährden, wird im Bebauungsplan ebenfalls geregelt, dass Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen, also im Vorgartenbereich der Baugrundstücke, ausschließlich aus lebenden Laubholzhecken zulässig sind. Eine Integration von Zäunen ist zur Grundstücksinnenseite zulässig. In den Vorgartenbereichen dürfen die Hecken und Zäune darüber hinaus nur eine maximale Höhe von 1,20 m erreichen. Damit wird gesichert, dass Hecken gegenüber den Gehwegen im öffentlichen Raum keine erdrückende Wirkung entfalten. Hierdurch wird ein Sichtschutz der privaten Freibereiche ermöglicht:

„Einfriedungen sind im Vorgartenbereich nur aus einer lebenden Laubholzhecke, max. 1,20 m hoch, zulässig. Zäune im Vorgartenbereich sind nur zur Grundstücksinnenseite und bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Eingangspforten und Zufahrtstore dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten.“ (vgl. Teil B: Text Nr. 8.3)

Zum Schutz der Knick- und Gehölzbestände sind Einfriedungen innerhalb dieser nicht zulässig:

„Einfriedungen innerhalb der Knickbestände, innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und innerhalb der Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen sind nicht zulässig.“ (vgl. Teil B: Text Nr. 8.4)

5.7 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Festsetzung von Wohnbauflächen und der Planstraße führt zu erstmaligen Versiegelungen bisher als Grünflächen festgesetzter Flächen. Betroffen sind keine empfindlichen oder seltenen Böden mit besonderen Bodenfunktionen. Für die Wohnbauflächen mit 5.440 qm ergibt sich bei einer GRZ von 0,3 zzgl. der nicht ausgeschlossenen Überschreitung um bis zu 50 % für Nebenanlagen eine Bodenversiegelung auf 2.448 qm Fläche. Zusammen mit der Planstraße mit 601 qm Fläche errechnet sich eine Gesamtversiegelung auf 3.049 qm. Gemäß gemeinsamem Runderlass des Innenministeriums und des MELUR vom 9. Dezember 2013 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht errechnet sich für die überbauten/versiegelten Flächen bei einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 ein Ausgleichsbedarf von 1.525 qm für das Schutzgut Boden. Die versiegelungsbedingten Folgen haben für den Grundwasserhaushalt und das örtliche Klima nur eine geringe Relevanz.

Von Bebauung betroffen sind mit den Grünlandflächen und den Friedhofsbetriebsflächen Biotoptypen mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Die Biotopkartierung hat keine gefährdeten Arten oder einen Schutzstatus der Flächen erbracht. Insofern erfordert die Inanspruchnahmen dieser Flächen aus der Sicht des Schutzguts Arten und Lebensgemeinschaften keinen Ausgleich.

Die randlichen Knicks werden im Grundsatz erhalten. Für die direkt an die Wohnbebauung angrenzenden Knickabschnitte auf der nördlichen Teilfläche sind Funktionsbeeinträchtigungen zu bilanzieren, da zwar die Knickwälle selbst in öffentlicher Hand verbleiben, aber die vorgelagerten Knickschutzstreifen Gegenstand der privaten Gartenflächen werden. Insofern ist der betroffene Knick auf 90 m Länge auf Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu entwidmen und die Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Knicks sind auszugleichen. Hingegen ist der Knickschutzstreifen des westlich anschließenden

Knicks als öffentliche Fläche festgesetzt, der den einschlägigen Bestimmungen zufolge die Funktionsbeeinträchtigungen kompensiert.

Der Knickersatz kann in Ermangelung geeigneter Flächen nicht in der Gemarkung der Stadt Kellinghusen nachgewiesen werden. Stattdessen wird auf ein Knickökokonto der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein zugegriffen: Für die Entwidmung des Knickabschnittes auf 90 m werden 90 m Knick aus dem Ökokonto „Knick Poyenberg 1“ (ÖK 088-52) (Kreis Steinburg, Gemeinde Poyenberg, Gemarkung Poyenberg, Flur 5, Flurstück 508/9, 7.021 ha) der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein zugeordnet. Der Ersatzknick liegt wie der entwidmete Knick im Kreis Steinburg im Naturraum Geest. Die Umsetzung der Zuordnung, d.h. die Umsetzung der Ausgleichsverpflichtung durch die Stiftung Naturschutz/Ausgleichsagentur, wird durch einen Gestattungsvertrag mit der Stadt Kellinghusen und nachfolgend durch den städtebaulichen Vertrag mit dem Planbegünstigten des Bebauungsplans abgesichert.

„Für die Entwidmung des Knickabschnittes auf 90 m werden 90 m Knick aus dem Ökokonto „Knick Poyenberg 1“ (ÖK 088-52) (Kreis Steinburg, Gemeinde Poyenberg, Gemarkung Poyenberg, Flur 5, Flurstück 508/9, 7.021 ha) der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein zugeordnet.“ (vgl. Teil B: Text Nr. 7.2)

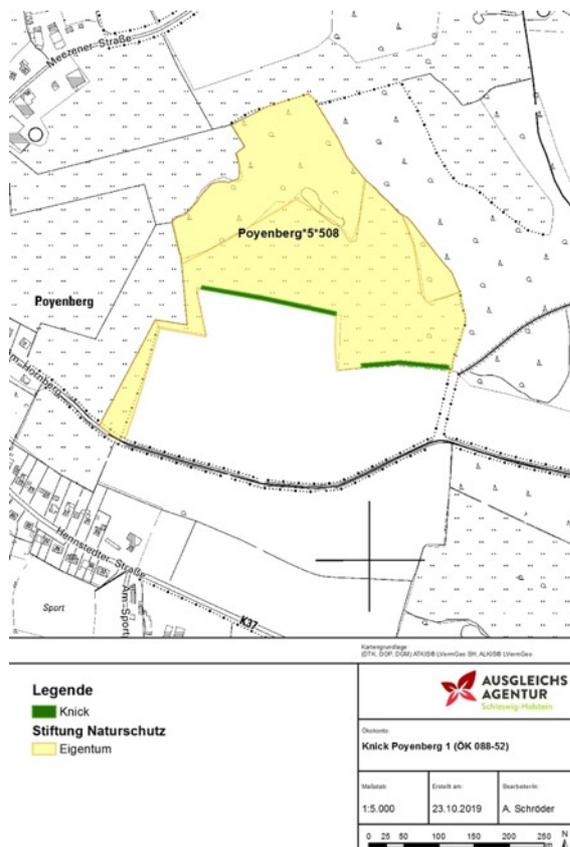


Abbildung 7: Knick Poyenberg 1 (ÖK 088-52)



Abbildung 8: Lageplan Knick Ökokonto

Aus der Sicht des Ortsbildes bzw. innerörtlichen Landschaftsbildes treten keine erheblichen Beeinträchtigungen ein. Die randlichen Knickbestände des Plangebietes stellen weiterhin die Einbindung des erweiterten Siedlungsrandes sicher. Die in den Gärten zu erwartenden Heckenpflanzungen werden – wie schon

in den angrenzend bestehenden Wohnbauflächen – den Übergang in die öffentliche Grünfläche sicherstellen. Im Bereich der Teilfläche an der Lindenstraße übernehmen die randlichen Gehölzbestände die Funktion der Einbindung und Abschirmung gegenüber dem Friedhofsgelände.

Die Darstellung der Eingriffssituation dient der Einschätzung der Folgen der Planänderung. Die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen finden Berücksichtigung. Die Benennung der erforderlichen Ausgleichsflächen für das Schutzgut Boden erfolgt nachrichtlich, da aufgrund der besonderen Verfahrensvorschriften für Bebauungspläne nach § 13b BauGB i.V.m. §§ 13 und 13a BauGB die Ausgleichspflicht (mit Ausnahme des Knickersatzes) entfällt.

5.8 Artenschutzrechtliche Prüfung

Angesichts der aktuellen Biotop- und Habitatstrukturen, der Lage im Siedlungsraum, der infolgedessen nutzungsbedingten Störungen (Spaziergänger, spielende Kinder, Hunde), der geringen Flächengröße von nur ca. 1,0 ha etc. ist für die Belange des Artenschutzes davon auszugehen, dass

- ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von (nur) nach nationalem Recht streng oder besonders geschützten Pflanzenarten ausgeschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen ist,
- Vorkommenspotenziale für streng geschützte, jedoch häufige Fledermausarten (z.B. Breitflügelfledermaus) im Änderungsbereich nur in den randlichen Knicks gegeben sind (in den angrenzenden Friedhofsflächen und den Gehölzflächen östlich des Philosophenwegs stehen zudem potentiell weit aus geeignetere und umfangreichere Quartiers- und Nahrungsangebote zur Verfügung),
- der Änderungsbereich für alle weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet,
- von den europäischen Vogelarten ein Vorkommen von Brutvogelarten in den randlichen Knicks (Gehölzbrüter) anzunehmen ist aus den genannten Gründen der Störungen auf der Grünlandfläche (Bodenbrüter) äußerst unwahrscheinlich ist,
- von den weiteren (nur) nach nationalem Recht streng oder besonders geschützten Tierarten etwaige Vorkommen der streng geschützten Arten aufgrund der Habitatausprägung im Gebiet ausgeschlossen werden können.

Anstelle der bisherigen Festsetzung als Grünfläche „Parkanlage“ soll nunmehr auf der westlichen Teilfläche eine Wohnbebauung planerisch ermöglicht werden. Der einzige Habitatverlust betrifft das artenarme Wirtschaftsgrünland und die Lager- und Betriebsflächen des Friedhofs. Alle randlichen Gehölzbestände (Knicks) bleiben erhalten. Allerdings rücken die Bauflächen auf einem ca. 90 m langen Abschnitt an den Knick heran. Artenschutzrechtlich relevante Störungen für Brutvögel sind daraus nicht abzuleiten, da ausreichende Knick- und Gehölzlebensräume in der direkten Umgebung zum Ausweichen vorhanden sind. Die weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen erfahren durch die Anpflanzung von Obstbäumen mittelfristig eine Aufwertung als Lebensraum für die heimische Tierwelt.

Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass durch die Änderung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten und die diesbezüglichen

Bestimmungen eingehalten werden. Dies betrifft die Tötungsverbote, Störungsverbote, Verbote des Beschädigens und Zerstörens von Lebensstätten sowie den Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang.

Da keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten, werden auch keine artenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfe ausgelöst.

5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB auch den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Stadtentwicklung. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sollen gemäß § 1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden. Dem wird die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Krützkamp“ in folgender 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 Klimaschutz Gesichtspunkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.
- Die Ausrichtung der Wohnhäuser ist nicht festgelegt. Eine Ausrichtung nach Süden, Südwesten oder Westen ist daher möglich.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es planerisches Ziel begrünte Grundstücksflächen zu fördern, um die Umwelt- und Lebensqualität zu erhöhen. Im Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 LBO Schleswig-Holstein i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO festgesetzt, dass Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken sind, um ein gesundes Stadtklima zu erhalten:

„Die nicht überbauten Flächen sind gemäß § 8 LBO Schleswig-Holstein wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (die Anlage von Schotter- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ist nicht zulässig), soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.“ (vgl. Teil B: Text Nr. 8.5)

5.10 Immissionsschutz, Altlasten, Kampfmittel

5.10.1 Verkehrslärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen der Verkehre der Bauflächen des Bebauungsplans und die damit verbundene mögliche Steigerung des Verkehrslärms abgeschätzt (Wasser- und Verkehrs-Kontor Ingenieure Krüger & Koy). Dafür wurden die ermittelte Verkehrsstärke bzw. die -steigerung, eine zulässige Geschwindigkeit von 30 km/h und die gegebene Pflasterung der bestehenden Straße herangezogen. Es zeigt sich, dass infolge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 der Emissionspegel der Papenbergallee um 0,6 dB(A) auf 44,6 dB(A) tags und um 0,6 dB(A) auf 32,6 dB(A) nachts ansteigt. Dieser Anstieg schlägt sich in gleicher Größe auch in den Beurteilungspegeln an den Immissionsorten in der Nachbarschaft nieder. Er liegt damit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) und auch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A).

Die Berechnung der Beurteilungspegel an den Gebäuden Luisenberger Straße 6 sowie Papenbergallee 1 und 3 zeigen, dass trotz Zunahme der Verkehrslärmimmissionen die Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV, die hier orientierungsweise herangezogen werden, von 59 dB(A) Tags und 49 dB(A) nachts für reine Wohngebiete deutlich unterschritten werden. Es sind daher keine Festsetzungen zur Einhaltung von Schallschutzvorgaben erforderlich.

5.10.2 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet und angrenzend liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor. Falls bei Bauarbeiten wider Erwarten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind eine ordnungsgemäße Beprobung und die fachgerechte Entsorgung sicher zu stellen. Dabei sind die geltenden Arbeitsschutzbedingungen einzuhalten. Es bestehen keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet.

5.11 Denkmalschutz

Im Umfeld der in einem archäologischen Interessengebiet liegenden überplanten Fläche befinden sich zwei archäologische Denkmale gem. § 2 (2) des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014, die gem. § 8 DSchG in die Denkmalliste eingetragen sind. Es handelt sich hierbei um zwei vor- und frühgeschichtliche Grabhügel. Am 28.01.2020 wurden daher archäologische Untersuchungen durchgeführt. Auf der überplanten Fläche gibt es demnach keine Nachweise von relevanten archäologischen Befunden. Davon unabhängig wird auf § 15 DSchG verwiesen und als Hinweis in den Textteil der Planzeichnung aufgenommen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat 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 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.

5.12 Flächen- und Kostenangaben

5.12.1 Flächenbilanzierung

Flächennutzungen im Plangeltungsbereich

Reines Wohngebiet	5.440 m ²
Öffentliche Grünfläche	6.153 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (teilw. besonderer Zweckbestimmung)	601 m ²
Plangeltungsbereich	12.194 m²

5.12.2 Kosten und Finanzierung

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum. Der Planbegünstigte trägt die Kosten für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 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 zusätzliche Bebauung im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Krützkamp“ 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 gegebenenfalls 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 sein werden.

In den Bereich der technischen Folgekosten fallen die Unterhaltung der Straße und der Anlagen des ruhenden Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen. 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.

5.13 Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum. Die als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen gehen in das Eigentum der Stadt Kellinghusen über.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom __.__.____ gebilligt.

Stadt Kellinghusen, den

Der Bürgermeister

6 Anlagen

Anlage - Gesamtüberprüfung des Baulandkatasters

Anlage zur Begründung
der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29

Gesamtauswertung der kurz- und mittelfristigen Flächenpotenziale (abgeleitet aus der Baulandkatasterprüfung - intern und extern)

Auswertung	intern		extern	
Aktivierungspotenziale 2017	332		237	
kurz- bis mittelfristig realisierbare Potenzialflächen 2020	46		28	
- in Aktivierungspotenzialen	106		69	
verteilt auf		in Aktivierungspotenzialen		in Aktivierungspotenzialen
Baulücken	36	45	18	20
Nachverdichtungspotenziale	2	5	2	4
Umnutzungspotenziale	5	19	4	11
Arrondierungsflächen	3	37	4	34

Anlage zur Begründung
der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29

Überprüfung Baulandkataster 2017 hinsichtlich der Umsetzung von kurz- bis mittelfristigen Potenzialflächen - extern

Nr1	Nr2	Kategorie	vorges. WE	Mögliche Hemmnisse oder sonstige Anmerkungen	Kurz- bis mittelfristig (5 Jahre) realisierbar
1	1	Nachverdichtungspotenzial	1	Gewerbefläche im B-Plan gesichert	nein
2		Nachverdichtungspotenzial	1	Gewerbefläche im B-Plan gesichert	nein
3		Baulücke	1		ja
4		Umnutzungspotenzial	1		ja
5	1	Baulücke	1	teilweise im faktischen ÜSG, nur hochwasserangepasstes Bauen	ja
6	1	Arrondierungsfläche	6	tlw. Im faktischen ÜSG (nur hochwasserangepasste Bauen möglich), Wald, Außenbereich	nein
7		Nachverdichtungspotenzial	1	im faktischen ÜSG, im Außenbereich	nein
8		Baulücke	1		ja
9		Baulücke	1	teilweise im faktischen ÜSG - nur hochwasserangepasstes Bauen möglich	ja
10		Umnutzungspotenzial	8	DRK-Gelände, derzeit in Nutzung, ggf. vorderer Bereich nach § 34 BauGB	ja
12	1	Arrondierungsfläche	6	Gartenland, Erschließung aktuell nicht möglich, Bestand müsste abgerissen werden	nein
12	2	Arrondierungsfläche	1	Gartenland, Erschließung aktuell nicht möglich, Bestand müsste abgerissen werden	nein
12	3	Arrondierungsfläche	2	Gartenland, Erschließung aktuell nicht möglich, Bestand müsste abgerissen werden	nein
13		Baulücke	1		ja
16	1	Arrondierungsfläche	2	Gartenland, Erschließung aktuell nicht möglich, Bestand müsste abgerissen werden	nein
16	2	Arrondierungsfläche	5	Gartenland, Erschließung aktuell nicht möglich, Bestand müsste abgerissen werden	nein
17	1	Arrondierungsfläche	2	teilweise im faktischen ÜSG - nur hochwasserangepasstes Bauen möglich, Waldabstand nicht einzuhalten	nein
17	2	Arrondierungsfläche	1	im faktischen ÜSG- nur hochwasserangepasstes Bauen möglich, im	nein

Anlage zur Begründung
der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29

18	Arrondierungsfläche	10	B-Plan vorhanden, Wald müsste entfernt werden	nein
19	Baulücke	7	Bebauungsplan Seniorenwohnhaus geändert wegen konkreter Planung; Rechtskraft Ende Dezember 2019	nein
21	Nachverdichtungspotenzial	3	Gartenland, tlw. im faktischen ÜSG - nur hochwasserangepasstes Bauen möglich	ja
22	Baulücke	1	bereits bebaut	nein
23	Arrondierungsfläche	11	Wald, Hanglage, Grundwasserprobleme, erste Erkenntnis unwirtschaftlich bzgl. B-Plan	nein
26	Baulücke	1		ja
27	1 Arrondierungsfläche	5	Nur über Baulücke 56 erschließbar, Gartengrundstücke	nein
27	2 Arrondierungsfläche	5	Nur über Baulücke 56 erschließbar, Gartengrundstücke	nein
29	Baulücke	5	Wald; Waldausgleich erforderlich, Wirtschaftlichkeit	nein
30	1 Baulücke	1		ja
31	1 Baulücke	2		ja
32	1 Baulücke	1	sehr klein	ja
33	1 Umnutzungspotenzial	1	Abriss eines Hauses	ja
34	1 Baulücke	2		ja
35	1 Baulücke	1		ja
37	1 Baulücke	1	bereits bebaut	nein
38	1 Arrondierungsfläche	1	Gartenland, Erschließung nur über Abriss eines Gebäudes	nein
38	2 Arrondierungsfläche	1	Gartenland, Erschließung nur über Abriss eines Gebäudes	nein
39	1 Umnutzungspotenzial	25	bestehende Gärtnerei, Gartengrundstücke	nein
41	1 Baulücke	1	bereits bebaut	nein
42	2 Arrondierungsfläche	1	Außenbereich nach bauplanungsrechtlicher Prüfung	nein
42	3 Arrondierungsfläche	3	Außenbereich nach bauplanungsrechtlicher Prüfung	nein
42	1 Arrondierungsfläche	3	Außenbereich nach bauplanungsrechtlicher Prüfung	nein
44	1 Umnutzungspotenzial	12	Gewerbestandort, im faktischen ÜSG	nein
45	1 Umnutzungspotenzial	11	im faktischen ÜSG; derzeit bebaut und alte Hallen als Lagerräume	nein
46	1 Arrondierungsfläche	25	Bahnschluss; Lärm, Außenbereich, im faktischen ÜSG	ja
47	1 Nachverdichtungspotenzial	1	Außenbereich nach bauplanungsrechtlicher Prüfung, Innenbereichssatzung befindet sich in Aufstellung	ja
48	1 Arrondierungsfläche	1	Außenbereich nach bauplanungsrechtlicher Prüfung, Innenbereichssatzung befindet sich in Aufstellung	ja

Anlage zur Begründung
der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29

48	2	Arrondierungsfläche	2	Außenbereich nach bauplanungsrechtlicher Prüfung, Innenbereichssatzung befindet sich in Aufstellung	ja
49		Arrondierungsfläche	6	Außenbereich nach bauplanungsrechtlicher Prüfung, Innenbereichssatzung befindet sich in Aufstellung	ja
50		Baulücke	1	im faktischen ÜSG - nur hochwasserangepasste Bauen möglich	ja
53		Baulücke	1		ja
56		Baulücke	1		ja
57		Baulücke	1	wird bebaut	nein
59		Nachverdichtungspotenzial	1	Außenbereich	nein
62		Baulücke	1		ja
63		Baulücke	1		ja
66		Baulücke	1		ja
68		Umnutzungspotenzial	1	Brandruine	ja
69		Baulücke	1		ja
70	1	Arrondierungsfläche	7	Gartenland, enge Bebauung, Erschließung schwierig	nein
71		Nachverdichtungs- potenzial	5	Hanglage, Gartengrundstücke, Erschließung nur über Abriss von Gebäuden	nein
72	2	Arrondierungsfläche	3	Außenbereich, Waldnähe	nein
72	1	Arrondierungsfläche	1	Außenbereich, Waldnähe	nein
73		Umnutzungspotenzial	18	Gewerbestandort, im faktischen ÜSG	nein
74		Baulücke	1	bereits bebaut	nein

Anlage zur Begründung
der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29

Überprüfung Baulandkataster 2017 hinsichtlich der Umsetzung von kurz- bis mittelfristigen Potenzialflächen - intern

Nr.	Kategorie	vorges. WE	Mögliche Hemmnisse oder sonstige Anmerkungen	Kurz- bis mittelfristig (5 Jahre) realisierbar
1	Nachverdichtungspotenzial	2	Gewerbefläche im B-Plan gesichert	nein
2	Nachverdichtungspotenzial	1	Gewerbefläche im B-Plan gesichert	nein
3	Baulücke	1		ja
4	Umnutzungspotenzial	2	Haus muss abgerissen werden oder kompletter Umbau	ja
5	Baulücke	2	teilweise im faktischen ÜSG, nur hochwasserangepasstes Bauen möglich	ja
6	Arrondierungsfläche	8	tlw. Im faktischen ÜSG (nur hochwasserangepasste Bauen möglich), Wald, Außenbereich	nein
7	Nachverdichtungspotenzial	1	im faktischen ÜSG, im Außenbereich	nein
8	Baulücke	2		ja
9	Baulücke	2	teilweise im faktischen ÜSG - nur hochwasserangepasstes Bauen möglich; ggf. nur eine Baulücke verwendbar	ja
10	Umnutzungspotenzial	8	DRK-Gelände, derzeit in Nutzung, ggf. vorderer Bereich nach § 34 BauGB	ja
11	Baulücke	1		ja
12	Arrondierungsfläche	13	Gartenland, Erschließung nur über einen kleinen Weg möglich; sonst müsste abgerissen werden	nein
13	Baulücke	1		ja
14	Baulücke	1		ja
15	Baulücke	1		ja
16	Arrondierungsfläche	13	Gartenland, Erschließung aktuell nicht möglich, Bestand müsste abgerissen werden	nein
17	Arrondierungsfläche	20	teilweise im faktischen ÜSG - nur hochwasserangepasstes Bauen möglich, Waldfläche (Waldausgleich erforderlich), Naturschutz zu betrachten	nein
18	Arrondierungsfläche	10	B-Plan vorhanden, Wald müsste entfernt werden	nein
19	Baulücke	7	Bebauungsplan Seniorenwohnhaus geändert wegen konkreter Planung; Rechtskraft Ende Dezember 2019	nein

Anlage zur Begründung
der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29

20	Baulücke	1		ja
21	Nachverdichtungs- potenzial	3	Gartenland, tlw. im faktischen ÜSG - nur hochwasserangepasstes Bauen möglich	ja
22	Baulücke	1	bereits bebaut	nein
23	Arrondierungsfläche	11	Wald, Hanglage, Grundwasserprobleme, erste Erkenntnis unwirtschaftlich bzgl. B-Plan	nein
24	Baulücke	1		ja
25	Baulücke	1		ja
26	Baulücke	2		ja
27	Arrondierungsfläche	13	Nur über Baulücke 56 oder 28 erschließbar, Gartengrundstücke	nein
28	Baulücke	1		ja
29	Baulücke	5	Wald; Waldausgleich erforderlich, Wirtschaftlichkeit	nein
30	Baulücke	2		ja
31	Baulücke	2		ja
32	Baulücke	1	sehr klein	ja
33	Umnutzungspotenzial	1	Abriss eines Hauses	ja
34	Baulücke	3		ja
35	Baulücke	1		ja
36	Baulücke	1		ja
37	Baulücke	1	bereits bebaut	nein
38	Arrondierungsfläche	3	Gartenland, Erschließung nur über Abriss eines Gebäudes	nein
39	Umnutzungspotenzial	40	bestehende Gärtnerei, Gartengrundstücke	nein
40	Baulücke	1		ja
41	Baulücke	1	bereits bebaut	nein
42	Arrondierungsfläche	12	Außenbereich nach bauplanungsrechtlicher Prüfung	nein
43	Verdichtungspotenzial	1	Außenbereich	nein
44	Umnutzungspotenzial	12	Gewerbestandort, im faktischen ÜSG	nein
45	Umnutzungspotenzial	11	im faktischen ÜSG, derzeit bebaut und alte Hallen als Lagerräume genutzt	nein
46	Arrondierungsfläche	25	Bahnanschluss, Lärm, Außenbereich, im faktischen ÜSG	ja
47	Nachverdichtungs- potenzial	2	Außenbereich nach bauplanungsrechtlicher Prüfung, Innenbereichssatzung befindet sich in Aufstellung	ja
48	Arrondierungsfläche	6	Außenbereich nach bauplanungsrechtlicher Prüfung, Innenbereichssatzung befindet sich in Aufstellung	ja

Anlage zur Begründung
 der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29

49	Arrondierungsfläche	6	Außenbereich nach bauplanungsrechtlicher Prüfung, Innenbereichssatzung befindet sich in Aufstellung	ja
50	Baulücke	1	im faktischen ÜSG - nur hochwasserangepasste Bauen möglich	ja
51	Baulücke	1		ja
52	Baulücke	1		ja
53	Baulücke	1		ja
54	Baulücke	1		ja
55	Baulücke	1		ja
56	Baulücke	1		ja
57	Baulücke	1	wird bebaut	nein
58	Baulücke	2		ja
59	Nachverdichtungspotenzial	1	Außenbereich	nein
60	Baulücke	1		ja
61	Baulücke	1		ja
62	Baulücke	1		ja
63	Baulücke	1		ja
64	Baulücke	1		ja
65	Baulücke	1		ja
66	Baulücke	1		ja
67	Umnutzungspotenzial	7	es wird ein Bebauungsplan aufgestellt; Mehrfamilienhaus geplant	ja
68	Umnutzungspotenzial	1	Brandruine	ja
69	Baulücke	1		ja
70	Arrondierungsfläche	8	Gartenland, enge Bebauung, Erschließung schwierig	nein
71	Nachverdichtungs- potenzial	5	Hanglage, Gartengrundstücke. Erschließung nur über Abriss von Gebäuden	nein
72	Arrondierungsfläche	6	Außenbereich, Waldnähe	nein
73	Umnutzungspotenzial	18	Gewerbestandort, im faktischen ÜSG	nein
74	Baulücke	1	bereits bebaut	nein
		332		