

Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung, der Stadt Kellinghusen,
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Stadt Kellinghusen, Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung, frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit - Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf –	
Ohne Anregungen und Bedenken	
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
TenneT TSO GmbH - Bereich Nord , Eisenbahnlängsweg 2a, 31275 Lehrte, Stellungnahme über BIL-Leitungsauskunft vom 29.11.2024	
Deutsche Telekom Technik GmbH , Fackenburg Allee 31b, 23554 Lübeck, Stellungnahme vom 02.12.2024 Vorgangsnr.: 7241341 001	
Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Polizeidirektion Itzehoe , Große Paaschburg 66, 25524 Itzehoe, Stellungnahme vom 03.12.2024	
Ericsson Services GmbH - Contract Handling Group , Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf, Stellungnahme vom 04.12.2024	
Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein , Breitenburger Str. 37, 25524 Itzehoe, Stellungnahme vom 11.12.2024 Mein Zeichen: 46207 — Itzehoe - 555.811 — 61.049	
Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein , Grüner Kamp 15-17, 24768 Rendsburg, Stellungnahme 18.12.2024 Unser Zeichen: 2240	Mit Schreiben vom 18.12.2024 mitgeteilt, dass eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht erforderlich ist.
50Hertz Transmission GmbH , Heidestraße 2, 10557 Berlin, Stellungnahme vom 27.12.2024 Unser Zeichen: 2024-006591-01-OGZ	

Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung, der Stadt Kellinghusen,
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

<p>Landesamt für Landwirtschaft, und nachhaltige Landentwicklung des Landes Schleswig-Holstein - Untere Forstbehörde, Memellandstraße 15, 24537 Neumünster, Stellungnahme vom 07.01.2025</p>	
<p>Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR, Küterstraße 30, 24103 Kiel, Stellungnahme vom 10.01.2025 Org.-Z. 2224.11</p>	
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Amsinckstr. 59, 20097 Hamburg, Stellungnahmen Teilbereich Nord (S01415359) und Teilbereich Süd (S01415367) vom 10.01.2025</p>	
<p>Amt für Kreisstraßen – Straßen- und Brückenbau, Langer Peter 27a, 25524 Itzehoe, Stellungnahme vom 13.01.2025: Mein Zeichen: IV21/Saur</p>	
<p>Landesamt für Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, Breitenburger Str. 25, 25524 Itzehoe, Stellungnahme vom 14.01.2025</p>	
<p>Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Kaltenweide 6, 25335 Elmshorn, Stellungnahme vom 14.01.2025</p>	
<p>Nachbarkommunen</p>	
<p>Keine Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken eingegangen</p>	

Mit Anregungen oder Bedenken (Die Stellungnahmen sind mit ihrem genauen Wortlaut wiedergegeben.)	
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
<p>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Brockdorff-Rantzau-Straße 70, 24837 Schleswig, Stellungnahme vom 29.11.2024:</p> <p>wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: 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 nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die konkreten Erschließungsarbeiten und sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen.</p>

<p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Amsinckstr. 59, 20097 Hamburg, Stellungnahme Teilbereich Ost (S01415366) vom 10.01.2025:</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.11.2024.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH- Zeichenerklärung Vodafone GmbH- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die konkrete Erschließungsplanung und ist im Rahmen dieser zu berücksichtigen.</p>
<p>Amt für Kreisentwicklung – Regionalentwicklung, Energie und Klimaschutz, Langer Peter 27a, 25524 Itzehoe, Stellungnahme vom 13.01.2025 (Mein Zeichen: IV21/Saur):</p> <p>Die landesplanerischen Rahmenbedingungen auf Ebene der Raumordnung ergeben sich aus dem geltenden Regionalplan für den Planungsraum IV (RPI IV; Amtsblatt Schl.-H. 2005, S. 295) und der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021, GVOBl. Schl.-H., S. 1409).</p> <p>Mit der zweiten Änderung des B-Planes Nr. 52 plant die Stadt Kellinghusen auf drei Teilflächen die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten, eines Mischgebietes, Flächen für den Gemeinbedarf für eine Kindertagesstätte, Flächen für Altenwohnen mit Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen sowie</p>	

<p>von Gewerbegebieten.</p> <p>Sie wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um die Umnutzung bereits bebauter Flächen im Siedlungszusammenhang, sowie um die Aktivierung noch nicht genutzter Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches (Nachverdichtung) handelt (ehemalige Liliencronkaserne). Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Plangeltungsbereiches als Grünflächen sowie als Sonstiges Sondergebiet – Gesundheitszentrum dargestellt und muss in Teilen berichtigt werden.</p> <p>Gemäß Landesentwicklungsplan (2021) ist Kellinghusen als Unterzentrum dargestellt und hat damit die Aufgabe, für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu sichern.</p> <p>Gegen die Planungen bestehen aus Sicht der Kreisentwicklung keine Bedenken. Da es sich um innerstädtische Nachverdichtungsmaßnahmen handelt, wird das Vorhaben begrüßt. Ich bitte jedoch darum, folgende Hinweise zu berücksichtigen:</p> <p><u>Hinweise: Flächenverbrauch und Klimaschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Allgemeines Wohngebiet <p>Vor dem Hintergrund des Klimawandels und des Flächensparziels des Landes (Reduktion der Flächenneuanspruchnahme in Schleswig-Holstein durch Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 1,3 Hektar pro Tag bis 2030, vgl. Kapitel 3.9, 3 G, LEP 2021) sind sowohl die textlichen Festsetzungen zum Ausschluss von Schottergärten, zur insektenfreundlichen Beleuchtung, als auch zur Dachbegrünung von Garagen und Carports zu begrüßen. Ergänzend könnte noch die Verwendung heller Oberflächenmaterialien und Dacheindeckungen, sowie die Nutzung natürlicher Baumaterialien für eine nachhaltigere, wohnbauliche Entwicklung angeregt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zum Ausschluss von Schottergärten wird begrüßt.</p> <p>Dem Vorschlag, ergänzend Gestaltungsfestsetzungen zur Verwendung von hellen Oberflächenmaterialien oder Dacheindeckungen zu treffen sowie die Nutzung natürlicher Baumaterialien festzusetzen, wird nicht gefolgt. Es handelt sich um bereits bestehende Gebäude, die umgenutzt werden sollen.</p>
---	---

Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung, der Stadt Kellinghusen,
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

<ul style="list-style-type: none">• Gewerbegebiet Seit dem 01.01.2023 gilt in Schleswig-Holstein gem. §§ 10 - 11 des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes eine Pflicht zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen über neu errichteten, offenen Parkplätzen mit mehr als 100 Stellplätzen, sowie auf Nichtwohngebäuden (bei Neubau oder im Falle der Renovierung von mehr als 10% der Dachfläche). <p>Ich bitte um Beachtung, falls zutreffend. Der unteren Bauaufsichtsbehörde ist auf Verlangen ein Nachweis über die Erfüllung der Pflicht vorzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft im Wesentlichen einen möglichen Neubau von gewerblichen Gebäuden bzw. Stellplätzen im südwestlichen Teil. Die Vorgaben des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes sind zu beachten.</p>
<p>Amt für Kreisentwicklung – Regionalentwicklung, Energie und Klimaschutz – Bauplanungsrecht, Langer Peter 27a, 25524 Itzehoe, Stellungnahme vom 13.01.2025 (Mein Zeichen: IV21/Saur):</p> <p><u>Hinweise: Text - Teil B</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Es sollte erwogen werden, ob in konsequenter Fortsetzung des Ausschlusses der allgemein zulässigen Nutzung einer Vergnügungsstätte im Mischgebiet unter Ziffer 1.3, auch die ausnahmsweise zulässige Nutzung einer Vergnügungsstätte nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen wird.• Die geplante Regelung unter Ziffer 2.1 findet sich bereits unter Ziffer 1.5. Eine Doppelung ist nicht erforderlich.• Gem. Planzeichnung bzw. der dortigen Nutzungsschablonen sollen Firsthöhen festgesetzt werden. Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei derartigen Festsetzungen die erforderlichen Bezugspunkte zu definieren. Hierzu reicht der Hinweis unter Nr. 3 im Textteil, dass ein späterer Erschließungsplan zu nutzen ist, nicht aus. Ein Hinweis stellt keine Normierung im B-Plan dar.	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt. Die textliche Festsetzung 1.5 wurde angepasst.</p> <p>Der Hinweis in den textlichen Festsetzungen richtet sich explizit an die Straßen- und Erschließungsplanung.</p> <p>Die maximal zulässigen Firsthöhen bemessen sich nach den Festsetzungen im rechtskräftigen B-Plan 52 (Höhenbezugspunkt Mauerbolzen Gebäude 1 – 30,80mNN - siehe Kapitel 5.4.2 der Begründung zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 52). Da sich</p>

Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung, der Stadt Kellinghusen,
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

	keine Änderungen am Bezugspunkt im Rahmen der 2. Änderung ergeben haben, wurde diese Festsetzung nicht erneut aufgeführt bzw. genannt. Sie ist somit aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 52 zu „beziehen“.
<p>Amt für Kreisentwicklung – Denkmalschutz, Langer Peter 27a, 25524 Itzehoe, Stellungnahme vom 13.01.2025 (Mein Zeichen: IV21/Saur):</p> <p>Das Vorhaben befindet sich in der Umgebung des in die Denkmalliste des Landes SH eingetragenen Kulturdenkmals „Herrenhaus Luisenberg“ (mit den 2 Pyramideneichen, dem Kutscherhaus und dem nördlichen Teil des Parks Luisenberg) in der Lindenstraße 97 in Kellinghusen (ca. 60 m Entfernung; Objekt-Nr. 1966, 28248, 1519 und 28249).</p> <p>Der Änderung stehen keine denkmalrechtlichen Belange entgegen, da das ca. 60 m entfernte Sondergebiet 5 keine Veränderung zur 1.Fassung aufweist. Die übrigen Planungen sind ebenfalls denkmalrechtlich nicht relevant, aufgrund der Entfernungen zum o.g. Kulturdenkmal i.V.m. der akzeptablen Bauweise (Geschosshöhen).</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Das Archäologische Landesamt in Schleswig und das Landesamt für Denkmalpflege in Kiel sind separat zu beteiligen.• Archäologische Landesamt S-H Frau Orłowski, Telefon: 04621/387-20 kerstin.orłowski@alsh.landsh.de	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Archäologische Landesamt wurde am Verfahren beteiligt und hatte keine Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.</p>

<p>Kreisbauamt - Untere Bauaufsichtsbehörde, Langer Peter 27a, 25524 Itzehoe, Stellungnahme vom 13.01.2025 (Mein Zeichen: IV21/Saur):</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• In der Begründung ist der letzte Satz des dritten Absatzes wie folgt zu ändern: „Im Zuge der 2. Änderung Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt (§ 13a Abs. 2 BauGB).“ <p><u>Hinweis: Textliche Festsetzung Nr.1.4:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Durch die Festsetzung wird das Wohnen im Gewerbegebiet ohne wesentliche Einschränkung zulässig. Die Festsetzung wäre hinreichender bestimmt, wenn der Text aus der BauNVO übernommen werden würde: Zugelassen werden können, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. <p><u>Hinweis: Textliche Festsetzung Nr. 1.7:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Die Festsetzung ist hinsichtlich der geplanten Beherbergungsgebäude näher zu bestimmen. Es sind alternative Festsetzungsmöglichkeiten zu prüfen, die den späteren Nutzungszweck genauer erfassen (z.B. ebenerdig/eingeschossig, zulässige Firsthöhe, Holzbauweise, Versiegelungen für die Zuwegungen o.ä.). Aus der Begründung geht zudem nicht hervor, wie diese Blockhäuser genutzt werden sollen (täglich für den einmalig Gebrauch, wöchentlich, nur am Wochenende) und in welchem Bereich die Stellplätze dafür vorgesehen sind. <p><u>Hinweis: Textliche Festsetzung Nr. 2.1:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Entgegen der Aussage in der Begründung (Seite 19) können Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung wird wie folgt geändert: „In den Gewerbegebieten ist Wohnen in der Form des Dauerwohnens nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig (betriebsbezogene Wohnungen - § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).“</p> <p>Der Stellungnahme wurde insofern gefolgt, dass nunmehr im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 auf einen Bereich für Blockhäuser verzichtet wurde.</p> <p>Die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln entspricht nicht dem heutigen Standard von</p>
---	--

Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt werden. Es könnte eine Festsetzung getroffen werden, die nur Betriebe und Anlagen zulässt, deren Geräusche von bestimmten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln Tag- und Nachtbezogen nicht überschreiten.

Hinweis: Überschreitung der GRZ

- Die in der Begründung auf Seite 22 erläuterte Überschreitung der GRZ kann nicht nachvollzogen werden. In den textlichen Festsetzungen wird keine anderweitige Regelung zu § 19 Abs. 4 BauNVO getroffen, so dass § 19 Abs. 4 BauNVO anzuwenden ist. Eine abweichende Festsetzung zum Überschreiten des in der Planzeichnung festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wie in der Begründung unter Ziffer 5.2.1 beschrieben (und in der Tabelle dargestellt) fehlt in den textlichen Festsetzungen.

Festsetzungen zum Immissionsschutz. Es wurde bewusst die Formulierung aus der BauNVO übernommen. Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Dieser Vorschlag stammt aus dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 52. Dies wurde auch in Kap. 5.1.3 der Begründung entsprechend erläutert.

Die textlichen Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 stellen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 dar. Das wurde eingangs des Planteils B entsprechend erläutert. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 52 sind die Überschreitungsregelungen enthalten:

„2.2 In den Teilen SO1₁, SO 1₂, SO 1₃, SO 2₁, SO 3 und SO 7₁ des Sondergebietes darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 70 % überschritten werden. In den Teilen SO 1₂ und SO 1₄ wird die zulässige Überschreitung mit 75 % festgesetzt, für die Teilfläche SO 2₂ mit 90 %.“

Der Anregung wird aber insofern gefolgt, dass diese Festsetzung hinsichtlich der Flächenbezeichnungen (Art der baulichen Nutzung) angepasst wird und in die textlichen Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 aufgenommen wird. Zur besseren Übersicht wurden sämtliche Teilflächen, die festgesetzten GRZ und deren Überschreitungsmöglichkeiten in den textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

<p>Amt für Umweltschutz - Untere Wasserbehörde, Langer Peter 27a, 25524 Itzehoe, Stellungnahme vom 13.01.2025 (Mein Zeichen: IV21/Saur):</p> <p><u>Hinweis: Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch kann auf den Nachweis der A-RW-1 nicht verzichtet werden. Die Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz, entsprechend der A-RW 1 muss noch erbracht werden. <p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das oben beschriebene Vorhaben. Im Gebiet des o. g. B-Planes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Vorhaben liegt weder in einem Hochwasserrisiko- noch in einem Überschwemmungsgebiet.</p> <p><u>Boden- und Grundwasserschutz</u></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Altlasten sind mir nicht bekannt, das Vorhaben befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfes wird der A-RW 1 – Nachweis durch ein Fachbüro erbracht.</p> <p>Die weiteren Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Amt für Umweltschutz - Untere Naturschutzbehörde, Langer Peter 27a, 25524 Itzehoe, Stellungnahme vom 13.01.2025 (Mein Zeichen: IV21/Saur):</p> <p><u>Eingriffe in Natur und Landschaft</u></p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in diesem Fall nicht anzuwenden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Das Planungsbüro kommt zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten bestehen. Der Naturschutzbehörde liegen keine gegenteiligen Anhaltspunkte vor. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Hinweise: Bäume und Gehölze

- Im Plangebiet sollen laut Begründung keine relevanten Bäume oder Gehölze entfernt werden. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass der Schutz der Bäume aus Gründen des Artenschutzes gemäß den §§ 39 u. 44 BNatSchG gilt. Demnach ist es grundsätzlich verboten, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu fällen oder auf den Stock zu setzen. Landschafts- oder ortsbildprägende Bäume dürfen nur mit vorheriger Genehmigung der UNB gefällt werden und können kompensationspflichtig sein.
- Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4 sowie ZTV-Baumpflege). Der Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m darf außerhalb bestehender Zufahrten / Wege / Straßen nicht befahren werden, nicht für Aufschüttungen oder Abgrabungen und nicht als (Zwischen-) Lagerfläche genutzt werden.
- Die grünordnerischen Festsetzungen zum Erhalt und Schutz des vorhandenen Baumbestandes werden begrüßt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Textteil – B sind bereits entsprechende Hinweise zu Rodungsfristen enthalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Textteil – B sind bereits entsprechende Hinweise zum Baumschutz während der Baumaßnahmen enthalten.

Hinweise: Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG:

- Potenzielle Konflikte zum Artenschutz ergeben sich aus möglichen Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind die festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere die entsprechenden Besatzkontrollen sowie Bauzeitenregelungen, vollumfänglich umzusetzen.
- Abweichungen von dem Bauzeitenfenster sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Sofern aus belegbaren Gründen die Einhaltung der Bauzeitenregelungen nicht möglich ist, sind der Unteren Naturschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Beginn der Bauzeitausschlussfrist zum einen die betriebsbedingten Gründe durch den Antragsteller darzulegen, zum anderen ist durch eine Umweltbaubegleitung fachlich darzustellen, wie Besatzkontrollen und Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen sind. Die Umweltbaubegleitung bedarf einer nachweisbaren fachlichen Qualifikation.
- Die textlichen Festsetzungen in Teil B sind durch die Hinweise zum Artenschutz entsprechend zu ergänzen.

Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zum Ausschluss von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten, der Ausschluss von Kunstrasenflächen, die Vorgaben zur Außenbeleuchtung, die Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur wassergebundenen Herstellung von Stellplätzen und Zuwegungen werden begrüßt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 stellen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 dar. Das wurde eingangs des Planteils B entsprechend erläutert. Im Planteil B zum Bebauungsplan Nr. 52 sind bereits detaillierte artenschutzrechtliche Hinweise enthalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung, der Stadt Kellinghusen,
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

<p>SWN Stadtwerke Neumünster GmbH, Bismarckstraße 51, 24534 Neumünster, Stellungnahme vom 16.01.2025:</p> <p>Ich beziehe mich auf Ihre unten stehende Nachricht. Bitte entschuldigen Sie die verspätete Rückmeldung.</p> <p>Leider sind die benötigten Unterlagen nicht mehr abrufbar, dennoch habe ich auf der Internetseite der Stadt Informationen zu diesem B-Plan gefunden. Auf dieser Grundlage möchte ich Ihnen gern rückmelden:</p> <p>Der ZVBS verfügt in der Lockstedter Straße über ein bereits vorhandenes Glasfasernetz. Eine mögliche Anbindung Ihrer drei möglichen Geltungsbereiche könnte von dieser öffentlichen Trasse erfolgen. Sollte der Antragsteller Bedarf an einer Verlegung von Glasfaser auf dem Privatgrund beabsichtigen, möchten wir darauf hinweisen, dass dieses nicht kostenfrei erfolgen kann. Bei Bedarf kann gern in einem persönlichem Gespräch/ Angebot näher darauf eingegangen werden.</p> <p>Bitte halten Sie uns weiterhin informiert zwecks dieses B-Planes.</p>	<p>Nach Rücksprache mit den Stadtwerken waren die Unterlagen im Internet abrufbar.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die konkrete Erschließungsplanung und ist im Rahmen dieser zu berücksichtigen.</p>
Naturschutzverbände	
Keine Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken eingegangen	
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung	
Keine Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken eingegangen	

Landesplanungsanzeige	
<p>Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Düsternbrooker Weg 92, 24105 Kiel, Stellungnahme vom 21.01.2025:</p> <p>Die Stadt Kellinghusen beabsichtigt, in dem ca. 12,4 ha großen Gebiet: "der ehemaligen Liliencronkaserne nördlich der Lindenstraße 97, nördlich des Turmweges 3 und 5, nördlich der Breslauer Straße 8, 10, 12, 14, 16 und 18, nördlich der Danziger Straße 40 und der Hermannstraße 36, nördlich der Luisenberger Straße, westlich des Lockstedter Weges Nr. 1, südlich eines entlang des Kasernengeländes verlaufenden Weges und östlich von Grün- und Waldflächen" durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 diverse Festsetzungsänderungen.</p> <p>Es ist u. a. geplant allgemeine Wohngebiete, ein Mischgebiet, Gewerbegebiete, Gemeinbedarfsflächen, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Altenwohnen, Verkehrsflächen und Grünflächen festzusetzen. Ziel der Planung ist eine städtebauliche Umstrukturierung und weitere Nachverdichtung des Bereiches der ehem. Liliencronkaserne.</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Grünflächen und Sondergebiet – Gesundheitszentrum dar und soll auf dem Wege der Berichtigung entsprechend geändert werden.</p> <p>Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409, Ressortbezeichnungen geändert durch Artikel 64 der Verordnung vom 27. Oktober 2023, GVOBl. Schl.-H. S. 514) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum IV (RPI IV; Amtsblatt Schl.-H. 2005 Seite 295).</p>	

Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung, der Stadt Kellinghusen,
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

<p>Die Stadt Kellinghusen ist ein Unterzentrum und damit Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung (Kap. 3.6.1 Abs. 2 LEP-VO 2021).</p> <p>Das Plangebiet ist dem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Kellinghusen zugeordnet.</p> <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im GE-Gebiet entsprechen der Intention von Kapitel 3.10 Ziffer 7 der Fortschreibung 2021 des LEP.</p> <p>Es wird bestätigt, dass gegen der o. g. Bauleitplanung der Stadt Kellinghusen keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Als sonstige Sondergebiete sind (nur) solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO).</p> <p>Sowohl das Wohnen von Mitarbeitenden als auch von Senioren und Seniorinnen stellt eine (allgemeine) Wohnnutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung dar. Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den Wohngebäuden i.S.d. BauNVO auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohnerinnen und Bewohner dienen.</p> <p>Die Erforderlichkeit der Sonstigen Sondergebiete ist derzeit nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Ziel der Stadt Kellinghusen ist die Ausweisung von Sondergebieten für Altenwohnen in den Teilflächen SO8-1 und SO8-2. Als Zweckbestimmung ist die Errichtung von seniorengerechten – barrierearmen – Wohnungen in Verbindung mit einer Betreuungs- und Pflegeeinrichtung festgesetzt. Die Nutzung der Wohnungen soll daher ausschließlich in Verbindung mit einem gewissem Betreuungsangebot und der damit verbundenen Dienstleistung möglich sein. Diese spezielle Nutzungsform wäre bei einer</p>

Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung, der Stadt Kellinghusen,
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

<p>Grundsätzlich sind die genannten Planungsziele problemlos in einem allgemeinen Wohngebiet unterzubringen. In diesem Zusammenhang wird auf die Feinsteuerungs- und Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO hingewiesen.</p> <p>Die Wahl des Baugebietstyps ist daher zu überprüfen, ggf. anzupassen und zu begründen.</p> <p>In diesem Zusammenhang weise ich auch darauf hin, dass das formulierte Planungsziel im Kapitel 1.1 (Ausweisung von WA, MI und GE) vom Planungsinhalt abweicht.</p>	<p>Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nicht gesichert. Insofern ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes – Altenwohnen zur Umsetzung der Ziele der Stadt Kellinghusen erforderlich. An der Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet – Altenwohnen - wird weiterhin festgehalten.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Kapitel <i>1.1 Rechtsgrundlagen</i> wird dieselbe Formulierung wie im Kapitel <i>2 Planungserfordernisse und Zielvorstellungen</i> gewählt.</p>
<p>Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport-, Reha- und Freizeitanlagen“ kann die über textliche Festsetzung Nr. 1.7 bestimmte und in der Begründung (Kapitel 5.1.6) erläuterte Nutzung nicht aufnehmen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes mit maximal 12 Blockhäusern mit einer Grundfläche von jeweils maximal 60m². Bauliche Anlagen in einer Grünfläche sind zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Voraussetzung ist jedoch, dass sie eine nur untergeordnete Bedeutung haben und nicht ihrerseits für die festgesetzte Grünfläche prägend sind. Das Planungsziel eines Beherbergungsbetriebes ist mit dem Wesen einer Grünfläche unvereinbar. Darüber hinaus sind laut Begründung auch noch die schwer mit einer Grünflächendarstellung zu vereinbarende Ergänzung sportlicher Angebote wie z.B. ein Tennisplatz bzw. ein Außenschwimmbaden vorgesehen.</p> <p>Ich empfehle daher der Gemeinde zu prüfen, ob hier nicht ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet/WA die treffendere Baugebietstypwahl ist. Anlagen für sportliche Zwecke sind im WA allgemein zulässig; Beherbergungsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Gemeinde kann bestimmen, dass sie allgemein zulässig sind.</p>	<p>Der Stellungnahme wurde insofern gefolgt, dass nunmehr im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 auf einen Bereich für Blockhäuser verzichtet wurde.</p>

<p>Eine Gliederung mehrerer Gewerbegebiete im Verhältnis zueinander nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO setzt voraus, diese Gebiete textlich oder zeichnerisch konkret zu bezeichnen.</p> <p>Eine solche Bezeichnung ist bisher aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen oder der Planbegründung nicht ersichtlich. Auch ein pauschaler Hinweis, im Gemeindegebiet oder einem Teil davon gebe es mehrere unbeschränkte Gewerbegebiete, genügt nicht. Die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung hängt davon ab, dass in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder in seiner Begründung dokumentiert wird, dass und wie von der Ermächtigung in § 1 Abs. 4 Satz 2 Gebrauch gemacht wird (BVerwG Urt. v. 7.12.2017 – 4 CN 7.16).</p> <p>Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 BauNVO). Die über textliche Festsetzung Nr. 1.4 vorgesehene allgemeine Zulässigkeit von Dauerwohnen für „Angehörige der ansässigen Betriebe“ widerspricht der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes.</p> <p>Soweit die Zulässigkeit von betriebsbedingten Wohnen zugelassen werden soll, wird dringend empfohlen, sich an der Formulierung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu orientieren. So könnte das betriebsbezogene Wohnen auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, festgesetzt werden und auf das notwendige Maß beschränkt werden.</p> <p>Soweit weitergehende Wohnnutzung zugelassen werden soll, wäre zu prüfen, ob ein Mischgebiet oder ein Urbanes Gebiet zur Umsetzung der Planungsziele geeigneter ist.</p> <p>Festsetzungen im Bebauungsplan dürfen nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. In der Bebauungsplanänderung werden eine Vielzahl von Festsetzungen getroffen, deren Rechtfertigungsgründe in der Planbegründung nicht erläutert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Die eingeschränkten Gewerbegebiete GEE3 und GEE4 unterscheiden sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. GEE3 setzt eine GRZ von 0,6 fest. GEE4 setzt eine GRZ von 0,25 fest. Hintergrund der geringeren GRZ in der Teilfläche GEE4 ist der Erhalt des parkartigen Gebietscharakters.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung 1.4 wird angepasst. In den Gewerbegebieten ist Wohnen in der Form des Dauerwohnens nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig (betriebsbezogene Wohnungen - § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).</p> <p>Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Es ist nicht dargestellt um welche Festsetzung und deren fehlende Begründung es sich dabei konkret handelt.</p>
---	--

Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung, der Stadt Kellinghusen,
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

<p>Dies gilt insbesondere für über Feinsteuerungs- und Gliederungsmöglichkeiten geregelte Nutzungsausschlüsse und –zulässigkeiten, die im Einzelfall der BauNVO abweichen.</p> <p>Entsprechende Ausführungen zu den städtebaulichen Gründen sind in die Planbegründung für die jeweilige Festsetzung aufzunehmen.</p>	<p>Die in diesem Zusammenhang aufgenommenen Nutzungseinschränkungen wurden begründet.</p>
<p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Immissionen, die durch die bestehenden und geplanten Nutzungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen (auch wechselseitig zwischen den Nutzungen innerhalb der Plangebiete) einwirken könnten, wären im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu ermitteln und bewerten sowie bei der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine Hinweise bzgl. ggf. erforderlicher zusätzlicher Ermittlungen.</p>
<p>Die in der Planzeichenerklärung beigeschriebene Festsetzungsermächtigung für die Sondergebiete 5 und 8 ist unzutreffend. Entsprechend der obigen Empfehlung sollte die Gemeinde einen anderen Baugebietstyp wählen. Ist die Erforderlichkeit eines SO rechtsicher zu begründen, wäre die Festsetzungsermächtigung zu berichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. In der Legende der Planzeichnung wird zur Ermächtigung der sonstigen Sondergebiete § 1 Abs. 1. Nr. 4 BauNVO geändert in § 11 BauNVO.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die beabsichtigte, zeichnerisch dargestellte Anpassung des Flächennutzungsplans im Kapitel 3, Abschnitt Flächennutzungsplan (Abbildung 8) nicht den Planinhalten entspricht. Für den nordwestlichen Teilbereich der Bebauungsplanänderung wird die Grünflächendarstellung teilweise als Sonderbaufläche dargestellt. Zur Wahrung des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) sollte dies durch die Gemeinde überprüft und angepasst werden.</p>	<p>Der Hinweis ist korrekt. Die Darstellung des F-Planes wird entsprechend der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan angepasst.</p>

Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung, der Stadt Kellinghusen,
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

<p>Die Festsetzung in der Nutzungsschablone entspricht nicht dem Regelungsgehalt der Ermächtigungsgrundlage (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB). Ausweislich des Wortlauts wird eine beschränkende Festsetzung auf „Anzahl der Wohneinheiten“ vorgenommen. Die Begrifflichkeit „Wohneinheit“ ist nicht deckungsgleich mit dem Begriff der „Wohnung“, welcher dem Wortlaut der Festsetzungsermächtigung entspricht. Als Wohneinheit können auch mehrere Wohnungen durch einen zusammenhängenden Nutzerkreis als Einheit subsumiert werden. Zur Vermeidung von Rechtsnachteilen durch Verstoß gegen das Konkretisierungsgebot von Satzungen wird eine Anpassung der Festsetzung empfohlen.</p>	<p>Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Weder in der Nutzungsschablone, den textlichen Festsetzungen und der Begründung sind Regelungen bzgl. der Anzahl von Wohneinheiten bzw. Wohnungen enthalten.</p>
<p>XPlanung ist ein Datenstandard zur Bereitstellung von räumlichen Planungsdaten aus Bauleitplanung, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie zukünftig auch der Landschaftsplanung in standardisierter und maschinenlesbarer Form (Dateiformat XPlanGML). Dieser Datenstandard sichert einen verlustfreien Austausch von Planinhalten in direkter Verknüpfung zu den Geometrie- und zugehörigen Metadaten sowie die Beschleunigung interner Verfahren und Optimierung normierter Arbeitsprozesse.</p> <p>Im Hinblick auf die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) sowie die fortschreitende Digitalisierung und Automation von Verwaltungsdienstleistungen wird ausdrücklich empfohlen, Bauleitpläne im Datenaustauschstandard XPlanung aufzustellen und insbesondere auch für eine verwaltungsträgerübergreifende elektronische Kommunikation zu nutzen.</p> <p>Die Übermittlung von Planunterlagen an das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, nehmen Sie bitte bis auf Weiteres weiterhin als PDF-Dokument vor.</p> <p>Weitergehende Informationen (Erläuterungen, Arbeitshilfen, etc.) finden Sie unter: www.itvsh.de/xplanung/</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung, der Stadt Kellinghusen,
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Zusammengestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Kellinghusen:

Wedel, den 05. Mai 2025

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Tel: 04103 - 91 92 26

Fax: 04103 - 91 92 27

Internet: www.moeller-plan.de

eMail: info@moeller-plan.de