

# Satzung der Stadt Kellinghusen

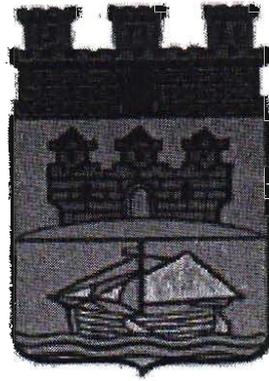
## Begründung

### über die 1. Änderung im Bebauungsplan Nr. 28

Für das Gebiet westlich des Neumühlener Weges, nördlich der Bebauung Overndorfer Straße und südlich der Luisenberger Straße

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Thomas Bünz, Landschaftsarchitekt BDLA, Viktoriastraße 27 a, 25524 Itzehoe, Tel.: 04821-5302, Fax: 5303



# Stadt Kellinghusen

- Der Bürgermeister -

## 1. Änderung im Bebauungsplan Nr. 28

### Begründung

für die Ausweisung von "Allgemeines Wohngebiet" mit Grün-, Verkehrs- und Ausgleichsflächen für das Gebiet westlich des Neumühlener Weges, nördlich der Bebauung Overndorfer Straße und südlich der Luisenberger Straße

Planbearbeitung durch:

Dipl.-Ing. Thomas Bünz Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
25524 Itzehoe, Viktoriastraße 27a  
Tel.: 04821 - 5302, Fax: - 5303  
e-Mail: [tbuenz@buenz.de](mailto:tbuenz@buenz.de)

Übernahmen aus der Erstaufstellung (Plan und Begründung),  
bearbeitet durch:

Klaus Kunert, Architekt Stadtplaner, 25524 Itzehoe

## Inhaltverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	7
2. Erfordernis der Planaufstellung	7
3. Inhalt der Planausfertigung	7
4. Umweltbericht	7
5. Vorbereitende Bauleitplanung	8
6. Lage des Plangebiets	8
7. Städtebauliche Maßnahmen	8
7.1 Allgemeine Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und der äußeren Gestaltung	9
7.1.1 Baublöcke 1 bis 4, 5b, 6 bis 7, 8b und 9 bis 11	9
7.1.2 Baublock 5a	10
7.1.3 Baublock 8a	10
7.2 Maßnahmen zum Schutz vor Lärmentwicklungen	11
7.2.1 Aktiver Schallschutz	11
7.2.2 Passiver Schallschutz	11
7.2.3 Verbleibende Lärmbelastungen	12
7.3 Festsetzungen für öffentliche Gemeinschaftseinrichtungen	12
8. Verkehrs-Erschließung	12
8.1 Straßensystem	12
8.2 Ruhender Verkehr	13
9. Ver- und Entsorgung	14
9.1 Elektrische Energie	14
9.2 Fernwärmeversorgung	14
9.3 Wasserversorgung	14
9.4 Fernmeldeanlagen	14
9.5 Abwasserbeseitigung	14
9.5.1 Schmutzwasser	14
9.5.2 Niederschlagswasser	15
9.6 Abfallbeseitigung und Wertstoffsammlung	15
10. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum	15
10.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum	16
10.2 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden	16
10.3 Veränderungen in den Ausgleichsflächen mit 1. Änderung im Bebauungsplan	16
10.4 Sonstige Festsetzungen	17
10.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser	18
10.6 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Klima / Luft	18
10.7 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	18
10.8 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	18
Artenliste Sträucher:	19
Artenliste Bäume:	19
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	20
10. Flächenbilanz	20
11. Kosten der Erschließung	21

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 5.04.2002, nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO '90) und nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10.01.2000.

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet westlich des Neumühlener Weges, nördlich der Bebauung Overndorfer Straße und südlich der Luisenberger Straße war in seiner ursprünglichen Ausfertigung als WA-Gebiet mit unterschiedlichen Wohnformen am 15. April 1998 in Kraft getreten. Er enthielt einen Anteil von Flächen, für die nur die Bebauung durch Hausgruppen zulässig war. Zwischenzeitlich war deutlich geworden, daß für diese Hausgruppen in diesem Bereich des Stadtgebietes ein Bedarf nicht bestand. Die betroffenen Flächen (es handelt sich um die Baublöcke 4, 5b, 6 und 10) konnten somit nicht bebaut werden. Auf diesen Flächen soll aufgrund der 1. Änderung zukünftig Einzel- und Doppelhaus-Bebauung zulässig sein.

## 3. Inhalt der Planausfertigung

Der bisherige Bebauungsplan war auf analogen Karten angefertigt. Für die erste Änderung wurde digitale Kartenanfertigung auf der Grundlage eines digitalen Flurkartenauszugs des Katasteramts Elmshorn gewählt. Zur Vermeidung zukünftig parallel anzuwendender Satzungen (bisheriger Bebauungsplan plus Ausfertigung der 1. Änderung), wurde das weiterhin geltende Recht aus dem bisherigen Bebauungsplan in die erste Änderung übertragen, so daß zukünftig die Satzung aus der ersten Änderung insgesamt die Baurechte des Bebauungsplan Nr. 28 darstellt.

Folglich wurden auch die weiterhin geltenden Aussagen der bisherigen Begründung in die neue Begründung übertragen, so daß diese alle zukünftig weiterhin geltenden Begründungen enthält.

## 4. Umweltbericht

Bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen ist, hat die Gemeinde bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen.

Die gem. UVPG anzuwendenden Schwellenwerte für eine möglicherweise erforderliche Vorprüfung für den Einzelfall betragen:

20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer entsprechenden Größe der Grundfläche eines städtebaulichen Projektes im bisherigen Außenbereich (18.7.2 der Anlage 1 UVPG).

Der vorliegende Bebauungsplan enthält folgende maßgebliche Kennwerte:

Bereich	m <sup>2</sup>	relevante Fläche
Verfahrensgebiet		56.584
festgesetztes allgemeines Wohngebiet Grundfläche (§ 19 (2) BauNVO)	9.296	
<b>= festgesetzte Bauflächen im früheren Außenbereich</b>		<b>9.296</b>

Die Vorhaben des Bebauungsplans liegen somit deutlich unter dem maßgebenden Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Eine Kumulation von entsprechenden Vorhaben liegt hier ebenfalls nicht vor.

Einzelvorhaben, die eine UVP-Pflicht nach Art des Vorhabens begründen würden, sind in der Planung nicht enthalten.

Ein Umweltbericht ist somit nicht erforderlich. Hinsichtlich der dennoch zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf die in der Anlage befindliche Landschaftspflegerische Stellungnahme verwiesen.

## 5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 28 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im F-Plan ist die Planfläche als Wohnbaufläche und Mischbaufläche dargestellt.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind ausgewiesen:

- im Süden als Wohnbau- und Mischbaufläche,
- im Westen als Mischbaufläche und landwirtschaftliche Nutzfläche,
- im Osten als Wohnbaufläche,
- im Norden als landwirtschaftliche Nutzfläche.

## 6. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil Kellinghusens am Rand der Innenstadt im alten Ortsteil Overndorf.

Im Norden und Westen befindet sich der leicht abgesenkte Talraum eines Niederungsgebietes, das in leichter Nord-Süd-Bewegung Kellinghusen auf der westlichen Geestseite umgrenzt. Die Flächen werden als Dauergrünland landwirtschaftlich genutzt.

Im Osten verläuft in Nord-Süd-Richtung der Neumühlener Weg mit einer beidseitigen offenen Straßenrandbebauung.

Im Südosten grenzen die Gärten der Hausgrundstücke vom Neumühlener Weg an das Plangebiet. Die Grundstücke sind hier bis ca. 110 m tief.

In westlicher Richtung schließen sich hieran die Flächen eines Waldgrundstücks an, das an dieser Stelle eine Breite von 65 m hat und bis an die Overndorfer Straße im Süden führt.

Im Südwesten befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, die wegen ihrer Geräuschentwicklung nicht ohne Auswirkung auf die spezielle Planungsgeschichte des B-Plan 28 waren. Insbesondere durch den Betriebsablauf mit LKW- und Busverkehr in den frühen Morgenstunden gab es hierdurch eine Zahl von Problemen, die in der bisherigen Planaufstellung abgearbeitet wurden.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 5,66 ha.

Die Plangebietsfläche ist inzwischen zu ca. 65 % bebaut. Sie ist aus dem übernommenen Knicknetz und der nach Norden und Westen leicht fallenden Topographie deutlich geprägt.

Die ursprüngliche landschaftsplanerische Bewertung wurde mit einem Grünordnungsplan des Büro Günther und Pollok zugefügt. Die Berechnungsmaßstäbe dieses GOP bilden die Grundlage für die als Anlage 1 beigefügte landschaftspflegerische Stellungnahme zur Darstellung der Auswirkungen der 1. Änderung auf die Belange von Natur und Landschaft.

## 7. Städtebauliche Maßnahmen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Vorhabengebiet) mit den zugehörigen Straßenquerschnitten und der Zeichenerklärung, sowie den textlichen Festsetzungen (Teil "B"). Der Bebauungsplan regelt abschließend den planerischen Willen der Stadt Kellinghusen für dieses Gebiet. Erläuterungen über die Entscheidung der Planinhalte und deren Gründe, ergänzende Hinweise und allgemeine Rahmenbedingungen sind in dieser Begründung dargestellt.

Weil inzwischen eine digitale Kartengrundlage besteht, im Plangebiet verschiedene errichtete Gebäude bereits eingemessen sind und weil aufgrund verschiedener geringfügiger örtlicher Anpassungen Differenzen zum ursprünglichen Bebauungsplan bestehen, wurde für diese 1. Änderung der Plan insgesamt neu aufgestellt.

## 7.1 Allgemeine Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und der äußeren Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält Bauflächen als allgemeine Wohngebietsflächen, Verkehrsflächen zur inneren Erschließung, öffentliche Grünflächen und Flächen für den naturschützerischen Ausgleich.

Die Plangebietsfläche wird geprägt von einer durchgängig offenen Bauweise von freistehenden, aufgereihten und in Hausgruppen zusammengefaßten 1 bis 2-geschossigen Wohnhäusern, die in Verbindung mit dem in allen Bereichen verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungssystem und dem in das Konzept konsequent einbezogenen und ergänzten Knicksystem der Geestflächen einen für diesen Bereich Kellinghusens unverwechselbaren Charakter erhält.

Das Plangebiet gliedert sich in die verschiedenen Bereiche der Baublöcke 1 bis 11, die in gleicher Weise nach § 4 BauNVO als

### “Allgemeines Wohngebiet” - WA

festgesetzt wurden, in der Wohnform und Bauweise jedoch unterschiedliche Angebote darstellen. Es sollen Wohngebäude und alle anderen nach der Zweckbestimmung zulässigen und wohnverträglichen Nutzungen eingerichtet werden können.

Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

3. Anlagen für die Verwaltung,
  4. Gartenbaubetriebe und
  5. Tankstellen
- werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Der Charakter des Baugebietes und dessen einzubeziehende Umgebung ist deutlich geprägt von überwiegender Wohnnutzung. Der Bedarf an anderen Nutzungen, wie sie unter Punkt 3., 4. und 5. aufgeführt werden, wird in anderen Bereichen Kellinghusens befriedigt. Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung in diesem Teil der Stadt nicht entsprechen.

Nachfolgend werden für die einzelnen Baublöcke die Festsetzungen begründet:

### 7.1.1 Baublöcke 1 bis 4, 5b, 6 bis 7, 8b und 9 bis 11

Die vorbezeichneten Baublöcke befinden sich in den äußeren Bereichen des Baugebietes. An dieser Stelle sollen sich frei stehende Wohnhäuser in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern entwickeln können. Sie werden über die verkehrsberuhigten Straßen erschlossen. Innerhalb der überbaubaren Flächen, die durch Baugrenzen umschrieben sind, werden die Grundflächenzahlen **GRZ** - abhängig von der jeweiligen voraussetzlichen Grundstücksgröße - von **0,25 bis 0,30** festgesetzt.

Um den von der Stadt gewünschten Gebietscharakter mit freistehenden Einfamilienhäusern zu erreichen und den Bereich nicht durch Wohnhäuser mit einer Vielzahl kleinerer Wohnungen sich ungeordnet entwickeln zu lassen - mit allen negativen und nicht vorhersehbaren Auswirkungen, wie Zunahme des fließenden und ruhenden Kfz-Verkehrs - soll die höchst zulässige Zahl der Wohnungen je Hausgrundstück festgesetzt werden mit **maximal 2 Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Es soll neben dem klassischen Einfamilienhaus auch das Haus mit einer kleinen Einliegerwohnung möglich sein, nicht aber das ausgereizte Doppelhaus auf einem eng begrenztem Einfamilienhaus-Grundstück. Es wird davon ausgegangen, daß die Regel jedoch das Haus mit einer Wohneinheit sein wird.

Die Zahl der **Vollgeschosse ist begrenzt auf maximal 1**.

Die Gebäudehöhen werden geregelt durch:

- die Festsetzungen der Höhen der Oberkanten der **fertigen Erdgeschoßfußböden** am jeweiligen **Hauseingang mit max. 0,40 m** über der mittleren Straßenhöhe des dem Grundstück zuzuordnenden Straßenabschnitts. Hiermit sollen auch hiervon abweichende Sockelhöhen an anderen Stellen der Erdgeschoßebene möglich sein, wenn die Topographie des Grundstücks das sinnvoll erscheinen läßt.

- die Festsetzung der **Traufhöhe von maximal 3,50 m** und der **Firsthöhe von maximal 10,00 m** jeweils bezogen auf den fertigen Erdgeschoßfußboden.

Um eine deutliche Verbindung mit den traditionellen Bauformen im Stadtgebiet herzustellen wird zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen festgesetzt:

Außenwände sind auszuführen:

- als **Mauerwerksfassade**, dessen Anteil an der Gesamtoberfläche der Wandabwicklung mindestens 50 % betragen muß. Die Restflächen können aus anderen Materialien beschaffen sein. Es wird empfohlen, die Materialvielfalt der Restflächen auf ein Minimum zu beschränken, damit der innere gestalterische Zusammenhalt des neuen Baugebietes deutlich wird.
- oder in **Holzbauweise** in Form von massiven Balkenkonstruktionen, Schalungen und / oder flächigen Holzbaustoffen. Die Oberflächen sind in einem naturnahen Farbton zu behandeln. Zulässig sind dunkle Farbtöne aus den Bereichen grau, braun und grün.

Dachflächen sind auszuführen:

- mit einer Dachneigung von mindestens 30° bis maximal 48°,
- bei begrünten Dächern ist abweichend hiervon eine geringere Dachneigung von mindestens 15° zulässig,
- die Dacheindeckung ist herzustellen aus massiven Ton- oder Betondachsteinen oder astbestfreien Faserzementbaustoffen. Grünbedachungen sind zulässig.

Die Dachformen und die Außenwand-Gestaltungen von Garagen, Carports und Nebenanlagen können hiervon abweichend ausgeführt werden. Eine gestalterische Anlehnung an die Bauweise des Hauptgebäudes wird jedoch empfohlen.

### 7.1.2 Baublock 5a

Alle Festsetzungen der Baublöcke 1 bis 4, 5b, 6 bis 7, 8b und 9 bis 11 gelten auch für den Baublock 5a, bis auf folgende Abweichung:

Der Baublock 5a befindet sich im zentralen Bauflächenbereich. Hier soll ein Wohngebäude als **Reihenhaus** errichtet werden. Die Bauweise wird hier als **Hausgruppe festgesetzt**. Die Hausgruppe überbaut zusammenhängend mehrere Grundstücke. Zwischen den Gebäuden innerhalb der Hausgruppe gibt es keine Grenzabstände.

Innerhalb der überbaubaren Fläche, die als Baugrenze umschrieben ist, werden Grundflächenzahlen **GRZ** - abhängig von der voraussichtlichen Grundstücksgröße - bis maximal **0,35** festgesetzt.

Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen wird wegen der geringen vorgesehenen Grundstücksgröße festgesetzt auf **maximal 1 Wohnung** je Hausgrundstück.

Die Zahl der **Vollgeschosse** ist begrenzt auf maximal **2**.

Die Gebäudehöhen werden hier abweichend geregelt durch die:

- **Traufhöhe** von maximal **6,50 m** und der **Firsthöhe** von maximal **12,50 m** (bezogen auf den Erdgeschoß-Fußboden).

### 7.1.3 Baublock 8a

Alle Festsetzungen zu den Baublöcken 1 bis 4, 5b, 6 bis 7, 8b und 9 bis 11 gelten auch für den Baublock 8a, bis auf folgende Abweichung:

Der Baublock 8a befindet sich im nordöstlichen Zentralbereich des Baugebietes. Hier soll ein Wohngebäude mit **Miet- und Eigentumswohnungen** unterschiedlicher Größe errichtet werden. Innerhalb der bebaubaren Fläche, die durch Baugrenzen umschrieben ist, wird die **Grundflächenzahl** auf bis maximal **0,30** festgesetzt.

Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen wird festgesetzt auf **12 Wohnungen** für das Gesamtgrundstück.

## 7.2 Maßnahmen zum Schutz vor Lärmentwicklungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet als Satzung von April 1998 wurde in einem Bereich ausgewiesen, der in Randlagen teilweise durch gewerbliche Nutzung vorgeprägt war. In durch Satzung ausgewiesenen Wohngebieten kann allgemein ein angemessener Schutz für die Wohnbedürfnisse vorausgesetzt werden, der Belastungen aus Lärmimmissionen ausschließt. Die Orientierungswerte hinsichtlich des Schallschutzes im Städtebau liefert die DIN 18005. Hiernach sind für allgemeine Wohngebiete Beurteilungspegel bis 55 dB(A) tags (von 6:00 bis 22:00 Uhr) und bis 40 dB(A) nachts (von 22:00 bis 6:00 Uhr) anzustreben.

Die in südlicher und südwestlicher Benachbarung vorhandenen Gewerbebetriebe (Omnibus- und Tiefbauunternehmen) erzeugen zeitweise Geräuschpegel, die schon im früheren Verfahren als Problem zu bewältigen waren. Aus diesem Grunde wurden drei Lärmschutzgutachten (TÜV-Nord) angefertigt, die mit zum Ergebnis der bisherigen Planfassung führten. Das maßgebliche letzte Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 2a beigelegt.

Während die prognostizierten Werte tags in allen Bereichen die Orientierungswerte deutlich unterschritten, ist in der lautesten Nachtstunde (5:00 bis 6:00 Uhr) im südwestlichen Bereich des Baugebietes durch Betriebsabläufe der benachbarten Betriebe mit Überschreitungen der Orientierungswerte (in den Dachgeschoßzonen) mit ermittelten Beurteilungspegeln von 44 dB(A) bis 40 dB(A) zu rechnen. Die Beurteilungspegel der Erdgeschoßzonen liegen mit 43 dB(A) bis 39 dB(A) überwiegend im Rahmen oder nahe der Orientierungswerte.

In der Satzung von April 1998 war aus Gründen des Schallschutzes der Baublock 6 als Hausgruppe zwingend mit einer Traufhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 12,50 m ausgewiesen worden. Damit wurde bewusst in Kauf genommen, die Obergeschosse einer erhöhten Lärmimmission auszusetzen um dahinter liegende Bereiche zu schützen. Eine Verpflichtung zur Errichtung dieses Gebäudes ist mit einem Bebauungsplan jedoch nicht festzusetzen. Ein Bedarf für dieses Gebäude aus der Wohnraumnachfrage ist nicht erkennbar und führte somit u.a. zu dieser 1. Satzungsänderung.

Für die in den Erdgeschoßzonen ermittelten Beurteilungspegel besteht kaum Handlungsbedarf, weil die Orientierungswerte für die Zeiten, in denen dortige Außenwohnbereiche (Terrassen und Gärten) üblicherweise genutzt werden, weitgehend eingehalten oder deutlich unterschritten werden.

Üblicherweise werden Bereiche der Dachgeschoßzone als Schlaf- und Kinderzimmer genutzt und gehören somit zu den besonders lärmsensiblen und damit schutzbedürftigen Bereichen.

### 7.2.1 Aktiver Schallschutz

Bereits in der Erstsatzung des Bebauungsplan 28 wurde die Errichtung eines mindestens 5 m hohen Lärmschutzwalls, mit einem Abstand der Wallkrone von maximal 6 m zur Grundstücksgrenze der schallemittierenden Betriebe durch Plandarstellung festgesetzt. Der Lärmschutzwall ist vorhanden und mit seinen bisherigen Festsetzungen in den veränderten Plan übernommen worden. Der Lärmschutzwall ist gemäß den "Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" zu bepflanzen und erhält mit der dadurch "rauen" Oberfläche zusätzliche Schallschutzfunktion.

### 7.2.2 Passiver Schallschutz

Innerhalb der **Baublöcke 3a, 5a, und 11** sind **passive Schallschutzmaßnahmen** erforderlich für die Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Hiervon betroffen sind die Gebäudeseiten, die den Grundstücksgrenzen zu den Schallquellen der Betriebsgrundstücke zugewandt sind. Für die bauliche Ausführung sind die Mindestanforderungen des Lärmpegelbereichs IV nach DIN 4109 zugrunde zu legen.

Werden hier Fenster von Schlafräumen an Gebäudefronten angeordnet, für die diese passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind diese mit entsprechend schallge-

dämmten Lüftungen zu versehen.

Die Baublöcke 3a, 5a und 11 sind zum Zeitpunkt zur Aufstellung der 1. Änderung bereits vollständig bebaut, deshalb gelten hier weiterhin die Festsetzungen aus der Erstsatzung

Dieselben passiven Schallschutzmaßnahmen des ersten Absatzes sind auch in den **Baublöcken 3b, 5b, 6 und 10** erforderlich. Hier sind zusätzlich jedoch die **Grundrisse in den Obergeschossen** so zu gestalten, dass die Fenster nachts lärmsensibler Räume (Kinderzimmer, Schlafzimmer) ausschließlich in **nördliche und östliche Richtung** einzubringen sind.

Nachweise für die Eignung der Einzelbauteile und der Gesamtnachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführungen der DIN 4109, DIN 4109/1 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 28.08.2002, -IV665-516.50-, Amtsblatt Schleswig-Holstein 2002, S. 544) zu führen.

### 7.2.3 Verbleibende Lärmbeeinträchtigungen

Für die Bewertung der verbleibenden Lärmbeeinträchtigungen unter Berücksichtigung der veränderten Planinhalte wurde eine erneute Stellungnahme durch das "Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH" eingeholt und dieser Begründung als Anlage 2b zugefügt.

Diese Stellungnahme basiert auf dem Gutachten des TÜV Nord (Anlage 2a), der Vorlage der dargestellten Planänderungen, einer Ortsbesichtigung mit Inaugenscheinnahme des inzwischen fertiggestellten und bepflanzten Lärmschutzwalls und der Feststellung, daß das Gelände nördlich des Lärmschutzwalles ein Gefälle in nördliche und nordwestliche Richtung aufweist, das somit die Wirkung des Lärmschutzwalls unterstützt.

### 7.3 Festsetzungen für öffentliche Gemeinschaftseinrichtungen

Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine Fläche für die Errichtung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Die Fläche des Spielplatzes wird mit landschaftsgerechten Mitteln gestaltet. Zu den Planstraßen "A" mit dem Wendebereich und zur Plangebietsgrenze im Süden und Westen erfolgt eine Abgrenzung zur Sicherung des Spielplatzes. Zur Abgrenzung des Spielplatzes dürfen nur hierfür geeignete Mittel eingesetzt werden, die den Sicherheitsbestimmungen entsprechen. Als Vegetation in den für Kinder zugänglichen Bereichen dürfen keine dornigen und nur in allen Teilen ungiftige Gehölze gepflanzt werden.

Die Abgrenzung zum Lärmschutzwall soll fließend gestaltet werden.

## 8. Verkehrs-Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Planstraße "A" ("Hamelsberg") an das überörtliche Verkehrsnetz der Stadt Kellinghusen angebunden über

- die Gemeindestraße "Neumühlener Weg" östlich des Plangebietes zur
- Luisenberger Straße nördlich des Plangebietes und
- Gemeindestraße "Overndorfer Straße" südlich des Plangebietes.

### 8.1 Straßensystem

1. Die Straße "Hamelsberg" (Planstraße "A") führt von der Anbindung in den "Neumühlener Weg" ins Plangebiet in westlicher Richtung und führt nach ca. 110 m in südliche Richtung (in Planstraße "A1"),

Gesamtbreite des Verkehrsraumes 9,00 m, davon:

- 7,00 m Fahrbahn ausgebaut als verkehrsberuhigter Bereich mit höhengleicher Mischfläche zwischen allen Verkehrsteilnehmern einschließlich Flächen für öffentliche Parkplätze, Begrünung, Fahrbahn-Verschwenkung u. a.
- 2,00 m Versickerungsmulde im Süden der Straße

2. Der in südliche Richtung führende Teil der Straße "Hamelsberg" (Planstraße "A1") endet mit einer Länge von ca. 180 m in einer Wendeschleife.

Gesamtbreite des Verkehrsraumes 9,00 m, davon:

- 7,00 m Fahrbahn, ausgebaut als verkehrsberuhigter Bereich (wie "A"),
- 2,00 m Versickerungsmulde im Osten der Straße,
- 2,50 m Knick im Osten der Straße, nicht im öffentlichen Verkehrsraum.

3. Die Straße "Ahornweg" (Planstraße "B") führt zwischen den Baublöcken 4 und 5a in westlicher Richtung vom "Hamelsberg" und endet nach ca. 80 m in einem Wendeplatz im Bereich der Baublöcke 3a und 3b, der hier als begrünter Anger zu gestalten ist.

Gesamtbreite des Verkehrsraumes 7,50 m, davon:

- 5,50 m Fahrbahn, ausgebaut als verkehrsberuhigter Bereich (wie "A"),
- 2,00 m Versickerungsmulde im Süden der Straße.

4. Die Planstraße "C" ist Ausbaukategorie für die Wohnwege "Hamelsberg" (Nebenweg zwischen Baublock 5b und 6), "Hamelsberg" (Nebenweg zur Erschließung der Baublöcke 8a und 8b), Buchenweg und Erlenweg.

Gesamtbreite des Verkehrsraumes 5,50 m, davon:

- 3,50 m Fahrbahn, ausgebaut als verkehrsberuhigter Bereich (wie "A"),
- 2,00 m Versickerungsmulde im Süden bzw. Westen der Straße.

Im Erlenweg endet die Sickermulde in Verlängerung der Grundstücksgrenze 8/62 - 8/63. Der verkehrsberuhigte Ausbau als Erschließungsstraße im Erlenweg endet mit der östlichen Abgrenzung des Baublock 10 und wird dort als Fußweg bis zum Neumühlener Weg fortgesetzt.

Die Stadt Kellinghusen erhält in Verlängerung des Nebenweges "Hamelsberg" zwischen Baublock 5b und 6 ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zur Verlegung und Unterhaltung einer Leitung der Oberflächenwasser-Abführung in einer Breite von 3,00 m.

Die jeweiligen Grundstückseigentümer des südlichsten Grundstücks in Baublock 3b erhalten ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Kreuzung des Fußweges westlich des Baublock 5b und 6 zur Erschließung ihres Grundstücks.

In Ergänzung zu den verkehrsberuhigten Bereichen werden weitere Geh- und Radwege, die gleichermaßen als Notzufahrten für Rettungsdienste befahrbar sind, festgesetzt:

- im Süden als Verlängerung des "Erlenweg" vom östlichen Ende des Baublock 10 bis zum "Neumühlener Weg" in einer Breite von 3,00 m,
- im Süden als Verlängerung der Planstraße "A1" östlich des Kinderspielplatzes in Richtung Süden als möglicher Anschluß für eine Fußwegverbindung in Richtung "Overndorfer Straße" in einer Breite von 5,00 m (einschließlich seitlicher Wegerandgestaltung und Begrünung),
- im Westen aus dem Erschließungsbereich der Wohnblöcke 3a und 3b (Wohnanger) parallel zum vorhandenen Knick in südlicher Richtung zum Kinderspielplatz in einer Breite von 5,00 m (einschließlich seitlicher Wegerandgestaltung und Begrünung).

## 8.2 Ruhender Verkehr

Die **Stellplätze** sind grundsätzlich auf den Grundstücken an geeigneter Stelle selbst unterzubringen. Auf eine Spezifizierung der Standorte wird mit Ausnahme der Baublöcke 8a und 5a verzichtet. Hier werden wegen des besonderen Charakters der Wohnformen, der kleinen Grundstücke und der höheren Bebaubarkeit die Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze im Bereich zwischen den Grundstücken und der Erschließungsstraße festgesetzt. Auf diesen Flächen sind Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Damit soll sowohl die geordnete Gemeinschaftseinrichtung ermöglicht werden, die auf dem eigentlichen Grundstück mehr Wohnfläche schafft, als auch die individuelle Einzellösung, die sich dann jedoch der baulichen Gesamtheit des Haupthauses einzuordnen hat. Alles weitere wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch die Landesbauordnung geregelt.

Nach dem Stellplatzlerlaß - StErl vom 4. Sept. 1995 werden keine gesonderten Hinweise für die Ermittlung von öffentlichen Parkplätzen mehr ausgeführt. Nach der EAE 85, Ziffer 5.2.1.2, werden jedoch 33 % der Pflichtstellplätze als öffentliche Stellplätze festgesetzt. Der Stell- und Parkplatzbedarf für das allgemeine Wohngebiet ermittelt sich aus der Anzahl der errichteten Wohnungen. Es wird davon ausgegangen, daß ca. 65 - 70 Wohneinheiten errichtet werden. Daraus ergibt sich ein Parkplatzbedarf von ca. 21 bis 23 P.

Die Standorte werden festgelegt:

- 5 P im Übergang zwischen Planstraße "A" und "A1",
- 4 P im Bereich des Wendeplatzes der Planstraße "B",
- die Standorte der weiteren 12 bis 14 P werden als Bestandteil der verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungsstraßen dezentral festgesetzt. Die Standorte werde bei der Ausbaumaßnahme in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde festgelegt.

Die endgültige Anzahl der Parkplätze wird im Zuge der endgültigen Ausbauplanung festgelegt wenn feststeht, wie viele Wohneinheiten tatsächlich errichtet worden sind. Für den Ausbau aller Planstraßen erfolgt eine Detailplanung, die gemäß Anordnung nach § 45 StVO und Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Steinburg erstellt wird.

## 9. Ver- und Entsorgung

### 9.1 Elektrische Energie

Örtlich zuständiger Leitungsträger für elektrische Energie ist die E.ON Hanse AG (ehemals Schleswig AG). Bei Bedarf wird an geeigneter Stelle im Plangebiet in Abstimmung mit der E.ON Hanse AG eine Umspannstation festgesetzt.

### 9.2 Fernwärmeversorgung

Das gesamte Plangebiet wird mit Fernwärme über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) versorgt. Es wird durch die E.ON Hanse AG betrieben. In den Grundstücksverträgen mit den zukünftigen Grundstückseigentümern wird diese Wärmeversorgung verbindlich vorgesehen.

Als Standort für das BHKW ist eine Fläche von etwa 150 m<sup>2</sup> im Untergeschoß des Baublockes 8 festgesetzt. Mit dem Grundstückseigentümer der Fläche und dem Investor für die Bebauung im Block 8 ist hierzu Einvernehmen erzielt worden.

Bei dem Blockheizkraftwerk müssen die zulässigen Lärmrichtwerte in WA-Gebieten von 40 dB(A) nachts eingehalten werden. Die Aggregate sind schwingungsfrei aufzustellen, damit keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft herbeigeführt werden. Weiter ist durch entsprechende Abgasführung zu gewährleisten, dass die Nachbarschaft nicht durch Gerüche belästigt wird.

### 9.3 Wasserversorgung

Die Wasserbeschaffung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Kellinghusen. In diesem Zusammenhang wird die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten sichergestellt.

### 9.4 Fernmeldeeinrichtungen

Für die Grundversorgung mit Telekommunikationsleitungen besteht ein örtliches Netz der Deutsche Telekom AG, das bedarfsgerecht zu erweitern ist. Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des B-Plans, im Bereich der Straßen und Wege, Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

### 9.5 Abwasserbeseitigung

#### 9.5.1 Schmutzwasser

Das **Schmutzwasser** wird der zentralen Kläranlage der Stadt Kellinghusen zur Entsorgung zugeführt.

### 9.5.2 Niederschlagswasser

- a. Das **Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken** von den Dach- und Terrassenflächen wird nicht von der Stadt abgenommen, sondern ist auf den Grundstücken selbst zu **versickern**. Damit soll der natürliche oberflächennahe Schichten- und Grundwasserhaushalt innerhalb des Plangebietes möglichst wenig beeinträchtigt werden. Dieses Oberflächenwasser kann über Rigolen, Sickerschächte oder ähnliche Anlagen versickert werden.

Das Oberflächenwasser der privaten Verkehrsflächen auf den Grundstücken wie befestigte Zufahrten und nichtüberdachte Stellplatzanlagen darf nur gefiltert über bewachsene Oberflächen (sog. "A-Horizont") versickert werden. Ungefilterte direkte Einleitungen über Schächte o.ä. sind unzulässig.

Für die Einschätzung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist ein "Hydrogeologisches Gutachten" von Ing.-Büro Egbert Mücke vorgelegt worden, das die Voraussetzungen in allen wesentlichen Bereichen des Plangebietes beschreibt (*Anlage 3 der Begründung zur Erstsatzung*).

Die Grundstücke des **Baublockes 2** sind von der Pflicht, das Oberflächenwasser auf dem Grundstück selbst zu versickern, ausgenommen. Die Untergrundverhältnisse lassen dieses mit vertretbarem Aufwand nicht zu. Diese Grundstücke haben ihr Oberflächenwasser nach Norden in eine offene Sammelrinne zu leiten, die in einer Versickerungsmulde nördlich des Baublockes 3 in den "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" endet. Diese Fläche und deren Zuführungen werden als "Flächen zur Regelung des Wasserabflusses" festgesetzt.

- b. Das **Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen** soll ebenfalls im Plangebiet verbleiben. Es wird entlang der Straßenräume aufgenommen und in Rigolensystemen in einer Breite von ca. 2,00 m versickert. Die Versickerungen sind grundsätzlich nur über den bewachsenen "A-Horizont" zulässig.

Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation gemäß Bekanntmachung des MNUL vom 25.11.1992 (Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 829) sind berücksichtigt.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Regelungen wurden mit der Kreiswasserbehörde abgestimmt, die Genehmigungen liegen vor.

### 9.6 Abfallbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Steinburg geregelt.

## 10. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum

Für die Abwägung der Belange von Boden, Natur und Landschaft wurde ein (in der Anlage 1 der Erstsatzung befindlicher) Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet. In ihm sind als Fachbeitrag alle Anforderungen dargestellt, mit denen die zu übernehmenden Festsetzungen ihre Rechtgrundlage finden.

Für die vorliegende Planänderung wurde eine Landschaftspflegerische Stellungnahme (LPS) erarbeitet, die in gleicher Weise wie der GOP die Belange von Natur und Landschaft in der Planänderung bilanziert und Hinweise zu entsprechenden Veränderungen in der Abwägung bietet.

Mit der Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplanes werden auch Eingriffe in den Boden, Natur und Landschaft zulässig. Der mit der Satzung festgesetzte Ausgleich wird somit gleichsam rechtskräftig und dauerhaft bindend. Weil die Bepflanzungen Satzungscharakter haben, sind sie auch nach ihrer eventuellen Abgängigkeit zu ersetzen.

### 10.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum

Zum Zeitpunkt der 1. Änderung ist nur noch bedingt über die Vermeidung zu entscheiden, weil die bisherige Satzung Rechtskraft erlangt hatte und bereits bei ihrer Aufstellung über das Gebot zur Vermeidung abgewogen worden ist.

Die 1. Änderung enthält zusätzliche Bauflächen im Baublock 3b, die zuvor Ausgleichsfläche waren. Sie sind als Ersatz für die geringere Verdichtung in den Baublöcken 4, 5b, 6 und 10 hinzugekommen, weil der geleistete Erschließungsaufwand für den Gesamtbereich und die Abnehmerschaft aus dem Blockheizkraftwerk sonst eine zu geringe Wirtschaftlichkeit aufweisen würde.

### 10.2 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden

Mit der Bebauung und der flächenhaften Erschließung werden Bodenflächen versiegelt. Der Umfang der Versiegelung nach der Nutzungsänderung und der notwendige Ausgleich ist in der *Anlage 1* (der Erstsatzung) innerhalb des Grünordnungsplanes als "Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz" geführt worden.

Danach ergab sich ein quantitativer Eingriff in das Schutzgut Boden aus Erschließungs- und Baumaßnahmen

- durch Bauflächen als W A-Gebietsausweisungen mit Nutzungsdichten -GRZ bis 0.35- einschließlich der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen,
- Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Oberflächenbefestigungen von voll versiegelten Oberflächen (Haupterschließungsstraßen), über teilversiegelte Oberflächen (Pflasterungen) bis gering versiegelte Oberflächen (Fußwege mit Grandoberflächen, und Grünstreifen an Straßenrändern).

Nach dem Runderlaß handelt es sich bei dem Plangebiet aufgrund des im wesentlichen tiefer als 1,0 m anstehenden Grundwassers um Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Eine kleine Teilfläche im Norden des Plangebietes ist wegen des höheren Grundwasserstandes von besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Die maximal versiegelbare Fläche durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen von bisher insgesamt 14.076 m<sup>2</sup> (s. Grünordnungsplan S. 18 in der Anlage 1 der Erstsatzung) war auszugleichen im Verhältnis 1 : 0.3 bzw. 1 : 0,5. Daraus ergab sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 6.855 m<sup>2</sup>, der innerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden konnte.

Die Kompensationsflächen befinden sich im Norden und Westen des Plangebietes und wurden festgesetzt als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die Flächen sind eingerahmt und miteinander verbunden durch vorhandene bzw. neu zu schaffende Knicks. Die Flächen selbst sind entsprechend dem Grünordnungsplan als eine extensiv gepflegte Wiese mit einer jährlichen Mahd und einzelnen Gehölzgruppen so anzulegen, dass der Charakter einer halboffenen Wiese entsteht und dauerhaft erhalten wird. Der Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

### 10.3 Veränderungen in den Ausgleichsflächen mit 1. Änderung im Bebauungsplan

Gemäß der Darstellung in Ziffer 10.1 wird für den südlichen Teil des Baublock 3b zusätzliche Baufläche ausgewiesen, die bisher als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen war.

Aufgrund der nach 1. Bebauungsplanänderung eingetragenen Festsetzungen hat sich die Bebauungsdichte und damit der quantitative Eingriff verringert. Folglich hat sich auch der Bedarf an Ausgleichsflächen dadurch wie nachstehend verringert:

Baublock Nr. (Erstsatzung)	Baublock Nr. (1. Änderung)	Erstsatzung			1. Änderung		
		m <sup>2</sup>	GRZ	Ausgleichsbedarf m <sup>2</sup> [Fläche x GRZ x 1,5 x 1,1 x 0,3]	m <sup>2</sup>	GRZ	Ausgleichsbedarf m <sup>2</sup> [Fläche x GRZ x 1,5 x 1,1 x 0,3]
2	2	3.658	0,30	543	3.658	0,30	543
3	3a	4.754	0,25	588	3.546	0,25	439
3	3b			0	2.282	0,25	282
4	4	1.765	0,35	306	1.733	0,25	214
5	5a	3.570	0,35	619	1.693	0,35	293
5	5b			0	1.734	0,25	215
6	6	1.846	0,35	320	1.732	0,25	214
8	8a	3.328	0,30	494	2.180	0,30	324
8	8b			0	989	0,25	122
10	10	2.198	0,30	326	2.122	0,25	263
11	11	4.992	0,25	618	4.882	0,25	604
		26.111		3.814	26.551		3.514

In dieser Aufstellung ist die zusätzliche Baufläche in Baublock 3b bereits enthalten. Dennoch ist der hieraus ermittelte **Ausgleichsflächen-Bedarf um 300 m<sup>2</sup> geringer** als bisher. Zur Ermittlung des Bedarfs wurde genauso vorgegangen, wie in dem GOP zur Erstsatzung.

Die bisher im Baublock 3b festgesetzte Ausgleichsfläche ist dennoch im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen, weil es sich hierbei durch die bisherige Festsetzung um eine beschlossene "Biotopfläche" handelte. Die entnommene Ausgleichsfläche mißt 1.012 m<sup>2</sup>. Abzüglich des verringerten Ausgleichsflächen-Bedarfs (-300 m<sup>2</sup>) verbleibt ein **Bedarf zum Ausgleich in Höhe von 712 m<sup>2</sup>**.

Der erforderliche Ausgleich kann innerhalb des Verfahrensgebietes nicht untergebracht werden und soll daher in einem **Ausgleichspool der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft** festgesetzt werden. Ein entsprechender Antrag wird an die Untere Naturschutzbehörde gerichtet werden.

#### 10.4 Sonstige Festsetzungen

Ein in der Erstsatzung festgesetzter "vorhandener Knick" zwischen "Hamelsberg" 12b und 14a ist nicht mehr vorhanden. Die bisherige Festsetzung wird aufgehoben, weil die neuen Grundstückseigentümer ihre Grundstücke bereits ohne den Knick übernommen hatten und die nachträgliche Wiederherstellung zu Konflikten führt.

Der Knick war im Zuge der Bebauung überschüttet und wegen dieser Beeinträchtigung mit Ausgleichszahlung belegt worden. Irrtümlicherweise waren die Beteiligten der Meinung, die Ausgleichszahlung hätte auch die dauerhafte Eliminierung des Knicks enthalten und arrangierten ihre Grundstücksgestaltung entsprechend.

Bei der Entnahme des Knicks aus der Satzung ist erneut über seinen Ausgleich abzuwägen. Der bisherige Knick hatte eine Länge von 30 m und bildete keinen zusammenhängenden Verbund. Gemäß Eingriffs-Ausgleichsregelung gilt die Neuanlage im Verhältnis 1 : 2 (Altknick : Neuknick) als angemessen.

Das Vorhabengebiet ist sehr dicht mit Bestands- und Neuknicks durchzogen. Weitere Knicks hier hinzuzufügen muß als wenig sinnvoll erkannt werden. Der Ausgleich soll daher an anderer Stelle

erfolgen, die von der unteren Naturschutzbehörde festgelegt wird. Der Ausgleich im Verfahrensgebiet wird durch Zahlung eines Ausgleichsbetrags für 60 m Knick-Neuanlage an den Kreis Steinburg abgegolten.

#### **10.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser**

Normal und stark verschmutztes Niederschlagswasser wird nicht in den Boden eindringen und das Grundwasser gefährden. Die im allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen lassen keine Grundwassergefährdungen erwarten. Eine Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

Das Oberflächenwasser wird im wesentlichen innerhalb des Plangebietes versickert. Dieses wird grundsätzlich über belebten Boden (A-Horizont) in Form von Rinnen, Mulden oder anderen zugelassenen Formen auf den Grundstücken durchgeführt. Auch die Straßenentwässerung erfolgt über Versickerung in straßenbegleitenden Mulden.

Das benachbarte Oberflächengewässer (Verbandsgewässer "H" des Deich- und Sielverbandes Mühlenbarbek) wird vom geplanten Eingriff nicht beeinträchtigt.

Die erste Änderung im Bebauungsplan hat keine weiteren nachteiligen Wirkungen in Bezug auf die Erstsatzung. Die verringerte Versiegelung wirkt sich wegen der vergrößerten Flächen des "A-Horizonts" positiv aus.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist somit in sich ausgeglichen und bedarf keiner weiteren Kompensationsmaßnahmen.

#### **10.6 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Klima / Luft**

Für das Schutzgut Klima und Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Gefährdungen zu erwarten. Gefährdende Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Eine Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

#### **10.7 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Nach dem o.g. Erlaß beeinträchtigte die Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bau-, Verkehrs- und Gartenflächen dieses Schutzgut nicht, wenn es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelte. Das zuvor vorhandene Grünland konnte nach den Feststellungen des Grünordnungsplanes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als solches bewertet werden und bedurfte keines Ausgleiches, (vgl. Nr. 5.1.4 des Erläuterungsberichtes zum GOP).

Die im Plangebiet vorhandenen Knicks und die Wald(rest)flächen sind höherwertig.

Die Knicks bleiben im wesentlichen erhalten. Durch Erschließungsmaßnahmen wurden insgesamt 95 m in Teilstücken beseitigt. Der Verlust wurde durch Neuanlage und Bepflanzungen in einer Gesamtlänge von 190 m im Plangebiet kompensiert.

Die Waldflächen wurden in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde umgewandelt. Entsprechende Abstimmungen liegen vor. Die Stadt Kellinghusen schafft für den entfallenden Nadelwald einen neuen Laubwald in 2-facher Größe außerhalb des Plangebietes.

#### **10.8 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)**

Das Landschaftsbild war zuvor durch die typischen Eigenheiten der leicht kuppigen Geestlandschaft mit den Grünflächen, die von den artenreichen Knicks eingefaßt sind, geprägt.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung stark verändert.

Nach dem Grünordnungsplan wurden als Kompensation hierfür festgesetzt, dass der äußere Rand des Plangebietes nach Norden und Westen konsequent durch die Vervollständigung des Knicksystems auszubilden war. Die notwendige Knickpflege ist - entsprechend den Hinweisen im GOP - fachgerecht durchzuführen und von der Stadt Kellinghusen sicherzustellen.

Als qualitativer Ausgleichsansatz für die Eingriffe in das Schutzgut "Landschaftsbild" wurde weiter festgesetzt, dass das Baugebiet ökologisch aufzuwerten war durch dauerhaft zu unterhaltende Anpflanzungen aus der:

**Artenliste Sträucher:**

Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna),
Salweide	(Salix caprea)
Grauweide	(Salix cinerea),
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra),
Hasel	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus),
Esche	(Fraxinus excelsior),
Feldahorn	(Acer campestre),
Faulbaum	(Rhamnus frangula),
Schwarzerle	(Alnus glutinosa),

**Artenliste Bäume:** Pflanzgröße H, 3 x v, 14 -16 cm,

Traubeneiche	(Quercus petraea)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Stieleiche	(Quercus robur),
Esche	(Fraxinus excelsior),
Hainbuche	(Carpinus betulus),
Feldahorn	(Acer campestre),
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus),
Spitzahorn	(Acer platanoides),

in folgenden Bereichen:

- innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen, deren Standorte im Plan bezeichnet sind, durch Bäume, Stammumfang in 1m Höhe 16 - 18 cm, unbefestigte Baumscheibe mindestens 8 m<sup>2</sup>,
- innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße A, AI, B und C 15 Bäume, Stammumfang in 1 m Höhe 16- 18 cm, unbefestigte Baumscheibe mindestens 8 m<sup>2</sup>, deren Standorte im Plan nicht bezeichnet sind und erst im Zusammenhang mit der Planung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen festgelegt werden,
- innerhalb der öffentlichen Flächen des Lärmschutzwalles, die das Plangebiet eingrünen
  - flächig 2 x verpflanzte Sträucher, Höhe 60- 100 cm
  - 8 hochstämmige Laubbäume, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 -16 cm.

**Neben diesen quantitativen und qualitativen Ausgleichsmaßnahmen wird durch folgende Maßnahmen die positive Gesamtbilanz unterstrichen:**

- Die öffentlichen Grünflächen werden in enger Abstimmung mit dem Landschaftspfleger von der Stadt Kellinghusen mit heimischen Bäumen und Sträuchern aus den beiden Artenlisten bepflanzt. Im Plangebiet werden alle vorhandenen landschaftstypischen Busch- und Gehölzstreifen erhalten.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in ihrer Grundanlage auf ein Minimalkonzept an Erschließungsaufwand reduziert worden. Durch die Ausweisung von verkehrsberuhigten Zonen in wesentlichen Teilen des Planbereiches soll lediglich der aus dem Gebiet entspringende Ziel- und Quellverkehr zugelassen und eine übergeordnete Durchfahrt unmöglich gemacht werden. Durch die An- und Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz der benachbarten Wohnbereiche und in die nahe Innenstadt mit allen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen soll von vorne herein die private Autofahrt verzichtbar sein und das Verkehrsaufkommen durch den Individualverkehr reduziert werden.

- Die Gestaltung der verkehrsberuhigten Erschließungsbereiche soll sich ebenfalls ausdrücklich an dem Grundkonzept der minimalen Oberflächenversiegelung orientieren:
- die Flächen werden soweit nötig mit Beton-Stein-Oberflächen gepflastert, durch den hohen Fugenanteil soll das Mikroklima verbessert und die Staubbinding in diesen Bereichen erhöht werden,
- die Seitenbereiche und die Bäume im Straßenraum werden im Rahmen des Gestaltungskonzeptes mit heimischen und landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern aus der beiden Artenlisten bepflanzt, die wiederum Bestandteil des gesamten Grünkonzeptes sind.
- Das gesamte Plangebiet soll richtungsweisend für die Stadt Kellinghusen mit einem System der Fernwärme über ein Blockheizkraftwerk versorgt werden. Das Kraftwerk wird im Nord-Osten errichtet und mit Erdgas betrieben. Durch die gleichzeitige Erzeugung von Wärme und elektrischem Strom wird die CO<sup>2</sup>-Abgabe an die Umwelt -in der Gesamtbilanz- wesentlich reduziert. Durch den Verzicht auf eine Vielzahl, möglicherweise schlecht eingestellter und überdimensionierter Einzelfeuerungsanlagen, wird ein nicht unerheblicher Gesamtbeitrag zur Reduzierung der Abgasbelastung in der Umwelt erzielt. Durch die vertraglichen Vereinbarungen mit den zukünftigen Grundeigentümern und den Wärmelieferverträgen ist sichergestellt, daß praktisch keine zusätzlichen Wärmeerzeugungsanlagen im Plangebiet entstehen.

Die Bilanz der aller Ausgleichsmaßnahmen im Verhältnis zu den unvermeidlichen Eingriffen wird nach den Feststellungen des Grünordnungsplanes unter Nr. 5.2 (Anlage 1 in dieser Begründung) für alle Schutzgüter ausgeglichen.

Für die mit der 1. Änderung vorgenommenen Veränderungen sind keine weiteren Eingriffe zu besorgen. Unter Berücksichtigung der in Ziffer 10.3 und 10.4 dargestellten Ausgleichsmaßnahmen sind die unvermeidbaren Eingriffe gemäß der Feststellung in Ziffer 3.3 der "Landschaftspflegerischen Stellungnahme" für alle Schutzgüter ausgeglichen.

## 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelungen nach § 80 BauGB sowie die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke nach § 85 BauGB kommen nicht zur Anwendung.

Die Erschließungsflächen werden nach den Maßnahmenabschluß an die Stadt Kellinghusen übereignet.

## 10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen und Nutzungsanteile:

Bereich	Nutzungsbereich	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenanteil %
1.	Allgemeines Wohngebiet	33.854	60%
2.	Verkehrsflächen mit Versickerungsmulden	6.736	12%
3.	Kinderspielplatz	1.350	2%
4.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12.447	22%
5.	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, "Lärmschutzwall"	2.197	4%
<b>Summe:</b>		<b>56.584</b>	<b>100%</b>

Die Flächenmaße sind aus der digitalen Planzeichnung auf digitaler Kartengrundlage entnommen. Abweichungen zu den Daten der Erstsatzung sind nur gemäß den Veränderungen in Ziffer 10.3 durch die Satzungsänderung zu begründen.

## 11. Kosten der Erschließung

Die Gesamtkosten der Erschließung einschließlich der Schmutzwasser-Kanalisation betragen gemäß Erstsatzung 1.550.000 DM.

Der Anteil der Schmutzwasser-Kanalisation beträgt 500.000 DM.

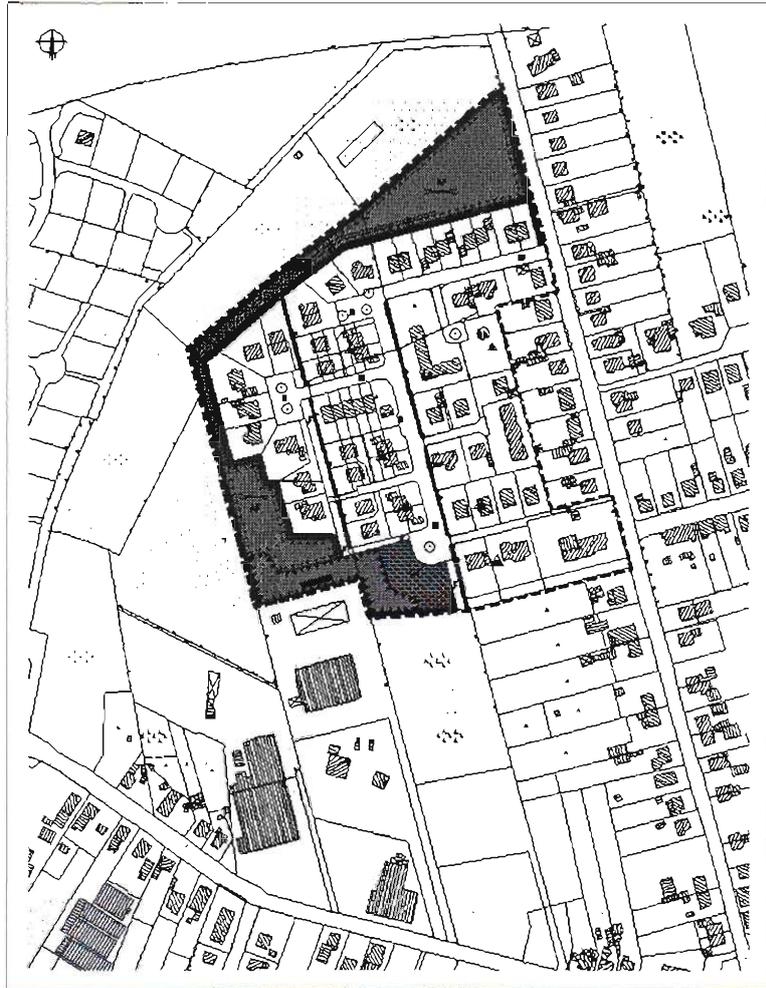
Durch die erste Änderung entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Die Gesamtkosten sind von den Anliegern aufzubringen.

Für die Stadt Kellinghusen entstehen keine Kosten.

Kellinghusen, den

Helga Nießen  
- Die Bürgermeisterin -



# Stadt Kellinghusen

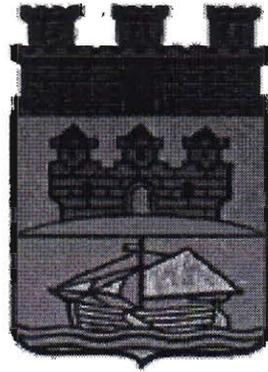
## Landschaftspflegerische Stellungnahme (LPS)

### zu der 1. Änderung im Bebauungsplan Nr. 28

Für das Gebiet westlich des Neumühlener Weges, nördlich der Bebauung Overndorfer Straße und südlich der Luisenberger Straße

Verfasser der Stellungnahme:

Dipl.-Ing. Thomas Bünz, Landschaftsarchitekt BDLA, Viktoriastraße 27 a, 25524 Itzehoe, Tel.: 04821-5302, Fax: 5303



# Stadt Kellinghusen

- Der Bürgermeister -

## Landschaftspflegerische Stellungnahme - LPS -

zur 1. Änderung im  
Bebauungsplan Nr. 28

### Erläuterung

für Flächen zur Ausweisung von "Allgemeines Wohngebiet" mit Grün-, Verkehrs- und Ausgleichsflächen für das Gebiet westlich des Neumühlener Weges, nördlich der Bebauung Overdorfer Straße und südlich der Luisenberger Straße

#### Bearbeitung durch:

Dipl.-Ing. Thomas Bünz Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
25524 Itzehoe, Viktoriastraße 27a  
Tel.: 04821 - 5302, Fax: - 5303  
e-Mail: [tbuenz@buenz.de](mailto:tbuenz@buenz.de)

In Ergänzung und Abwandlung zum Grünordnungsplan aus der Erstaufstellung (Plan und Begründung),  
bearbeitet durch:

Büro Günther und Pollock, 25524 Itzehoe

## 1. Vorgang

Der Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Kellinghusen war am 15. April 1998 rechtskräftig geworden. Ihm war als Anlage 1 ein Grünordnungsplan zur Bewertung der Belange von Natur und Landschaft beigelegt.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Neumühlener Weges, nördlich vorhandener Bebauung an der Overndorfer Straße und südlich der Luisenberger Straße. Zweck des Bebauungsplanes war die Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" in unterschiedlichen Wohnformen mit zugehöriger Erschließung und Ausgleichsflächen in einer Ausdehnung von insgesamt ca. 5,7 ha.

Die Inhalte und Ansprüche aus dem Grünordnungsplan (GOP) waren in den Bebauungsplan vollständig übernommen worden und erhielten somit Satzungscharakter.

Die Plangebietsfläche ist in privatem Eigentum und wird mit Regelungen eines Städtebaulichen Vertrages durch einen Unternehmer erschlossen und vermarktet. Die Festsetzungen hinsichtlich der Wohnformen konnten von dem Unternehmer nicht in allen Bereichen umgesetzt werden, weil insbesondere in diesem Teil der Stadt offenbar kein Bedarf an Mehrfamilien- und Reihenhäusern bestand. Die Stadt Kellinghusen hatte daher beschlossen, in einer 1. Änderung bedarfskonforme Anpassungen in dem Bebauungsplan vorzunehmen.

Die wesentlichen Grundzüge des bisherigen Bebauungsplans, der auch schon zu ca. 2/3 bebaut ist, werden nicht verändert. Der bisherige Grünordnungsplan, der dem Beschluss der Erstsatzung zugrunde lag, gilt somit auch weiterhin. Diese Landschaftspflegerische Stellungnahme soll daher lediglich auf die Veränderungen im Bebauungsplan reagieren und mit dem Maß des GOP die Belange von Natur und Landschaft gleichermaßen zu berücksichtigen helfen.

## 2. Veränderungen

Mit der 1. Änderung im Bebauungsplan Nr. 28 werden Bauflächen wie folgt verändert:

Baublock Nr. (Erstsatzung)	Baublock Nr. (1. Änderung)	Erstsatzung			1. Änderung		
		m <sup>2</sup>	Bauweise	GRZ	m <sup>2</sup>	Bauweise	GRZ
2	2	3.658	WA I o	0,30	3.658	unverändert	0,30
3	3a	4.754	WA I o	0,25	3.427	unverändert	0,25
3	3b				2.282	WA I o	0,25
4	4	1.733	WA II, H	0,35	1.733	WA I o, ED	0,25
5	5a	3.570	WA II, H	0,35	1.693	unverändert	0,35
5	5b				1.734	WA I o, ED	0,25
6	6	1.769	WA -II-, H	0,35	1.732	WA I o, ED	0,25
8	8a	3.168	WA I o	0,30	2.180	unverändert	0,30
8	8b				989	WA I o, ED	0,25
10	10	2.122	WA I o	0,30	2.122	WA I o, ED	0,25
11	11	4.882	WA I o	0,25	4.882	WA I o, ED	0,25
Summe m <sup>2</sup> :		25.656	Summe m <sup>2</sup> :		26.432		

Tabelle 1, Erläuterungen: "WA I o" = allgemeines Wohngebiet, eingeschossige, offene Bebauung; "-II-" = zwingend 2-geschossige Bebauung; "H" = nur Hausgruppen zulässig; "ED" = Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

Die Baublöcke 3b, 5b und 8b entstanden durch Teilung der bisherigen Baublöcke 3, 5 und 8.

In den Baublöcken 2, 3a und 11 wurden lediglich die Baugrenzen leicht verändert und damit keine qualitativen oder quantitativen Veränderungen hinsichtlich des zu bewertenden Eingriffs vorgenommen.

Die ausgewiesene Baufläche ist insgesamt um 776 m<sup>2</sup> erweitert. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Erweiterungen in der Baufläche 3b, die mit 1.012 m<sup>2</sup> innerhalb der bisherigen Ausgleichsfläche festgesetzt wurde.

### 3. Auswirkungen

#### 3.1 Änderung versiegelter Flächen und ihre Auswirkungen auf die Ausgleichsflächen-Bemessung

Aus Tabelle 1 ist ersichtlich, dass die neuen Festsetzungen überwiegend eine geringere bauliche Verdichtung enthalten, dadurch den bisherigen Eingriff durch Versiegelung verringern und folglich auch einen geringeren Bedarf an Ausgleichsflächen erfordern. Die Nachfolgende Bemessung des Ausgleichsflächen-Bedarfs wurde in gleicher Weise aufgestellt, wie der GOP zur Erstsatzung.

Baublock Nr. (Erstsatzung)	Baublock Nr. (1. Änderung)	Erstsatzung			1. Änderung		
		m <sup>2</sup>	GRZ	Ausgleichsbedarf m <sup>2</sup> [Fläche x GRZ x 1,5 x 1,1 x 0,3]	m <sup>2</sup>	GRZ	Ausgleichsbedarf m <sup>2</sup> [Fläche x GRZ x 1,5 x 1,1 x 0,3]
2	2	3.658	0,30	543	3.658	0,30	543
3	3a	4.754	0,25	588	3.546	0,25	439
3	3b			0	2.282	0,25	282
4	4	1.765	0,35	306	1.733	0,25	214
5	5a	3.570	0,35	619	1.693	0,35	293
5	5b			0	1.734	0,25	215
6	6	1.846	0,35	320	1.732	0,25	214
8	8a	3.328	0,30	494	2.180	0,30	324
8	8b			0	989	0,25	122
10	10	2.198	0,30	326	2.122	0,25	263
11	11	4.992	0,25	618	4.882	0,25	604
		26.111		<b>3.814</b>	26.551		<b>3.514</b>

Tabelle 2, Erläuterung der Berechnungsformel: die Bemessung des Ausgleichs-Bedarfs basiert auf der rechtlich zulässigen Überbauung. Die GRZ nennt die zulässige Überbauung (=Versiegelung), gem. BauNVO § 19 Abs. 4 ist eine 50 %ige Überschreitung (x 1,5) der GRZ durch Nebenanlagen zulässig. Analog zum GOP wird eine vermutete zusätzliche Versiegelung mit Terrassen etc. angenommen, mit der die bisher errechnete Versiegelungsfläche um weitere 10 % (x 1,1) erhöht wird. Ebenso analog zum GOP wird die Versiegelungsfläche mit dem Ausgleichsfaktor = 0,3 multipliziert.

Aus der Summe des bisherigen Ausgleichsflächen-Bedarfs abzüglich der Summe des Ausgleichsflächen-Bedarfs aus der Planänderung ergibt sich eine Differenz von -300 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung der darin enthaltenen vergrößerten Baufläche. Weil die zusätzliche Baufläche der bisher festgesetzten Ausgleichsfläche entnommen wurde, ist die mit Faktor 1 : 1 zu ersetzen. Die entnommene Fläche mißt 1.012 m<sup>2</sup>. Von dieser Fläche kann die Ausgleichsflächen-Differenz abgezogen werden, somit besteht jetzt ein Ausgleichsflächen-Bedarf im Umfang von 712 m<sup>2</sup> aus veränderten Bodenversiegelungen.

#### 3.2 Sonstige den Naturhaushalt betreffende Veränderungen

Innerhalb des Baublock 2, zwischen Hamelsberg 12b und 14a, war in der Erstsatzung der Erhalt eines vorhandenen Knicks festgesetzt worden. Dieser Knick ist nicht mehr vorhanden. Er war im Zuge der Bebauung überschüttet worden. Dies wurde bereits durch die untere Naturschutzbehörde gerügt und mit Ausgleichszahlung für die **Beeinträchtigung** belegt. An der rechtlichen Festsetzung hatte die Zahlung nichts geändert.

Beide benachbarten Grundstücke sind inzwischen bebaut und gärtnerisch angelegt. Anstelle des Knicks wurde von den Grundstückseigentümern eine Garten-Hecke gepflanzt, die nicht als Ersatz gewertet werden kann. Der Unternehmer sah irrtümlicherweise mit seiner Ausgleichszahlung den beseitigten Knick als ausgeglichen an und die Grundstückseigentümer konnten diesen Vorgang nicht kennen.

Zur Vermeidung unnötiger Konflikte soll der Knick wie in der Realität auch aus dem Bebauungsplan entzogen werden. Für diesen satzungswirksamen Vorgang ist erneut Ersatz für den Knick zu leisten, zumal die Aufhebung einer Verbundwirkung mit dieser Maßnahme nicht zu befürchten ist.

Der Knick hatte in der Erstsatzung eine Länge von 30 m, seine Entnahme ist im Verhältnis 1 : 2 durch Neuanlage auszugleichen.

Der Grünordnungsplan hatte für bisherige Beeinträchtigungen an Knicks einen Ersatzbedarf von 190 m festgestellt. Statt dessen wurden im Bebauungsplan 550 m Knick-Neuanlage festgesetzt. Das Knicknetz ist in diesem Bebauungsgebiet nunmehr so dicht, dass es keinen Vorteil mehr ergibt, weiter 60 m hinzuzufügen. Anstelle einer Knick-Neuanlage wird daher erneute Ausgleichszahlung an den Kreis Steinburg in Höhe von 50 Euro / m entfernten Knick, somit  $50 \times 30 = 1.500$  € empfohlen.

### 3.3 Ausgleichsbilanzierung und Vorschläge zum Ersatz

Maßnahme aus 1. Änderung des Bebauungsplans	Ausgleichsflächen-Bedarf (AFB) m <sup>2</sup>	AFB ersatzweise 1,50 €/m <sup>2</sup>
veränderte Bebauungsdichte	-300	
Ersatz bisheriger Ausgleichsfläche (3b)	1.012	
Summe Ausgleichsflächen-Bedarf:	712	1.068 €
Knick-Ersatz (Baufläche 2)	60 m	1.500 €
Ersatzweise Ausgleich in Geld		2.568 €

Tabelle 3, Zusammenstellung des Ausgleichs-Bedarfs.

Der angegebene Geldwert für den Ausgleichsflächen-Ersatz errechnet sich aus Flächen-Bereitstellung (Erwerbskosten) und biotopverbessernde Maßnahmen. Er kann in seiner Höhe nur augenblicklicher Richtwert gesehen werden und ist letztlich abhängig von tatsächlich entstehenden Kosten.

Weitere Belange von Natur und Landschaft sind durch die 1. Änderung im Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Kellinghusen nicht zu erfassen.

Weil das Verfahrensgebiet nicht erweiterbar ist und alle enthaltenen Flächen mit Funktionen belegt sind, wird Ausgleich an anderer Stelle empfohlen. Wegen der geringen Flächengröße des Ausgleichs-Bedarfs bietet es sich an, den Ausgleich innerhalb eines Ausgleichsflächen-Pools der Stadt Kellinghusen oder des Kreises Steinburg festzusetzen.

**Mit Durchführung des oben genannten Ausgleichs sind die Änderungen des Bebauungsplan in gleicher Weise wie im bisherigen GOP ausgeglichen.**

## **Bekanntmachung der Stadt Kellinghusen**

**über den Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Kellinghusen für das Gebiet westlich des Neumühlener Weges, nördlich der Bebauung Overndorfer Straße und südlich der Luisenberger Straße**

Die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen hat in der Sitzung am 24.06.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Kellinghusen für das Gebiet westlich des Neumühlener Weges, nördlich der Bebauung Overndorfer Straße und südlich der Luisenberger Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Dieses wird hiermit bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 7. Dezember 2004 in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage an im Bauamt der Stadt Kellinghusen, Am Markt 7, 25548 Kellinghusen, Zimmer 4, während der Öffnungszeiten montags und mittwochs bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie donnerstags von 14.00 bis 17.00 Uhr einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs.2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie nach § 214 Abs.3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Kellinghusen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs.1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs.3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Stadt Kellinghusen unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Kellinghusen, den 6. Dezember 2004

**Stadt Kellinghusen**  
gez. Helga Nießen  
Bürgermeisterin