AUFGRUND DES § 10 BAUGESETZBUCH (BAUGB) SOWIE NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG (LBO) SCHLESWIG-HOLSTEIN
WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE RATSVERSAMMLUNG VOM 17.07.2025 FOLGENDE

SATZUNG DER STADT KELLINGHUSEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 49 "POGGENWIESE"

FÜR DAS GEBIET: "NÖRDLICH DER STÖR, WESTLICH DER HAUPTSTRASE 70 UND SÜDLICH DER STRASE "AN DER STÖR" .
BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B), ERLASSEN:

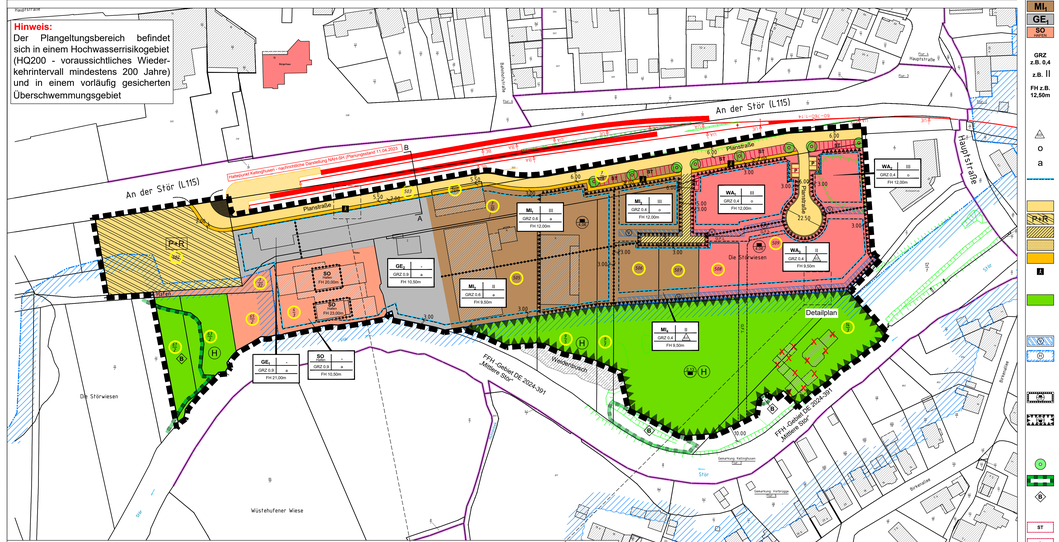
Stadt: Kellinghusen
Gemarkung: Kellinghusen
Flur: 1
Flurstücke: 612, 632, 652, 43, 300, 710, 505, 506, 507, 508, 719
teilweise: 702, 95, 97, 143, 502, 503, 509

Maßstab: 1 : 1.000

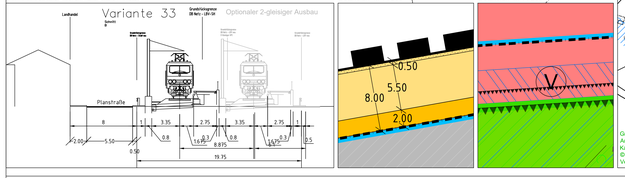
TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 1000

RECHTSGRUNDLAGE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Hinweis:
Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ200 - voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) und in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet



Schematischer Schnitt A-B M 1 : 200



Detailplan M 1 : 200

Detailplan M 1 : 200

ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN — **ERLÄUTERUNGEN**

I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA_1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE - Z.B. TEILFLÄCHE 1 (§ 4 BauNVO)
- MI_1 MISCHGEBIETE - Z.B. TEILFLÄCHE 1 (§ 6 BauNVO)
- GE_1 GEWERBEGEBIETE - Z.B. TEILFLÄCHE 1 (§ 8 BauNVO)
- SO SONSTIGES SONDERGEBIET - HAFEN (§ 11 BauNVO)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ z.B. 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- z.B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- FH z.B. 12,50m FIRSTHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE BEZUGSPUNKT ÜBERKANTE STRASENFLÄCHE IM GRUNDSTÜCKSBEREICH (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- OFFENE BAUWEISE - NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- O OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
- a ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- BAUGRENZEN (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- P+R VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG "PARK + RIDE" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- STRASENBEGLEITGRÜN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- FUSWEG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- FUSGÄNGERBEREICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEREN NUTZUNG ODER SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- VERSICKERUNGSMULDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- HOCHWASSERSCHUTZLINIE - BAULEITPLANUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN - HÖHENANGABE IN METER ÜBER NORMAL NULL (mNN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 + Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN - HÖHENANGABE IN METER ÜBER NORMAL NULL (mNN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 + Abs. 6 BauGB)

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASNAHMEN ZUR SOWIE ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- GESCHÜTZTES BIOTOP NACH § 30 BNatSchG - BIOTOPTYPENKARTIERUNG BIOPLAN 2023

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- ST UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR PKW-STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB)
- P UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR PKW-PARKPLÄTZE (OFFTL.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG - Z.B. FIRSTHÖHE, BAUWEISE, VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
- 97 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN MIT HAUSNUMMERN
- SCHNITTLINIE
- PLANUNG HALTEPUNKT KELLINGHUSEN NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG NAH-SH (STAND 11.04.2023)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
	FIRSTHÖHE

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 6, 8 und 11 BauNVO)

1.1 Unzulässige Nutzungen im Mischgebiet MI1 bis MI4 - gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 6 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Mischgebiete als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.

1.2 Unzulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA3 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke.

1.3 Unzulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA3 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO) - Für die Gewerbegebiete GE1 und GE2, das SO und die Mischgebiete MI1 und MI2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Abweichende Bauweise bedeutet hier die offene Bauweise jedoch ohne die Beschränkung auf die Gebäudelänge von 50m.

1.5 Zweckbestimmungen des Sonstigen Sondergebietes Hafen SO (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - Das Gebiet dient der Aufnahme von Hafenanlagen sowie hafennahen Nutzungen, wie insbesondere hafenbezogenen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben.

2. Flächen für den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

2.1 Die privaten Grünflächen sind als extensive Grünlandflächen zu nutzen. Das schließt sowohl eine Beweidung als auch die regelmäßige Mahd ein. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke erhalten bleibt. Für die extensive Grünlandnutzung gelten folgende Vorgaben:

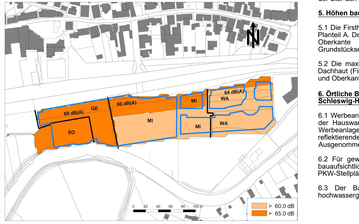
1. Bewirtschaftungsbeginn ab Standweide oder Mähweide. Die Beweidung ist vom 1. Mai bis 31. Oktober mit maximal 3 Rindern je Hektar zulässig. Die Mahd ist frühestens ab dem 21. Juni zulässig. Nach der Mahd ist auch eine Beweidung zulässig.
2. Verbot von Bodenbearbeitungs- und Narbenpflegemaßnahmen zwischen dem 1. April und dem 20 Juni (einschließlich);
3. Verbot von Aufschüttungen und Planieren - Ausnahme ist die Verteilung von Räumgut bei zulässigen Gewässerunterhaltungsmaßnahmen;
4. Eine Düngung der Flächen ist weder mit Mineraldüngern noch mit organischen Düngemitteln (Gülle, Jauche, Stallmist) oder Gärresten zulässig.
5. Pflanzenschutzmittel (einschließlich Schneckenkorn und dergl.) dürfen auf den Flächen nicht angewendet werden.

2.2 Unzulässig sind:

- Jegliche Bebauung sowie die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die dem Zweck des Hochwasserschutzes dienen,
- das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen,
- die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Abfluss behindern können, das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, mit Ausnahme von Einrichtungen zur Ableitung von Niederschlagswassers,
- die Umwandlung der Grünlandfläche in eine Ackerfläche.

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Schallschutzmaßnahmen

3.1 Zum Schutz der Wohnnutzungen sind im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der baubehördlichen Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der nachstehenden Abbildung aufgeführt.



Lageplan maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Schalltechnische Untersuchung, Lairm Consult GmbH, 27.11.2023

3.2 Aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts sind im gesamten Plangeltungsbereich zum Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen nachts vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schallgedämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.

3.3 Außenwohnbereiche sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets bis zu einem Abstand von 52 m zur Mitte der Straße An der Stör nur in geschlossener Gebäudeform oder an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereiches der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten wird.

3.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Ausschluss von Steingärten (§ 1a Abs 5 BauGB) - Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Splitt, Schotter oder vergleichbaren, unbelebten Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sowie in den Mischgebieten MI3 und MI4 unzulässig. Als flächenhaft geltend derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz).

4.2 Dachflächen von Garagen und Carports sind zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

4.3 Die Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Die innerhalb der Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind mit geeigneten Schutzeinrichtungen vor Anfahrschäden zu versehen.

4.4 Im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlage sind im Kronentraufbereich der Bäume Pflastersteinen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig. Die innerhalb der Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind mit geeigneten Schutzeinrichtungen vor Anfahrschäden zu versehen.

4.5 Für die Anlage von Hecken an den Grundstücksgrenzen ist die Verwendung der Arten Lebensbaum (Thuja) und Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus) unzulässig.

4.6 Gebäudeum- und -rückbauten sind nur in der Zeit vom 15.03. bis 30.04. bzw. vom 15.08. bis 30.09. zulässig. Diese Maßnahmen und die Fällung von Höhlenbäumen ist ausschließlich mit einer ökologischen Baubegleitung durch eine im Fledermaus- und Brutvogelschutz fachkundige Person zulässig. Wenn durch eine Kartierung des Fledermausbestandes nachgewiesen wird, das sich in zurückzubauenden Gebäuden und/oder Höhlenbäumen keine Fledermausquartiere befinden, kann auf eine ökologische Baubegleitung verzichtet werden.

4.7 In den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3, sowie im Mischgebiet MI3 und MI4 wird die Versickerung des Niederschlagswassers als Flächen- oder Muldenversickerung verbindlich vorgeschrieben. Andere Versickerungsarten gem. Arbeitsblatt DWA-A138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. bedürfen der gesonderten Zustimmung durch die untere Wasserbehörde des Kreises Steinburg.

4.8 Zur Minimierung von Lichtemissionen und der Beeinträchtigung von Insekten sind Außenbeleuchtungen mit nach unten gerichtetem, insektenfreundlichem Licht ohne UV-Anteil (z.B. Leuchtmittel mit Wellenlängen > 540 nm) und einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin auszuführen. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen die beispielsweise Großbäume oder Fassaden anstrahlen, sind somit unzulässig. Der Überbereich der Stör darf auch durch Baustellenbeleuchtung nicht ausgeleuchtet werden.

5. Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) i.V.m. § 18 BauNVO

5.1 Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege im jeweiligen Grundstückserschließungsbereich.

5.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBO Schleswig-Holstein)

6.1 Werbeanlagen sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nur am Ort der Leistung, an der Hauswand befestigt und bis zur Höhe der Erdgeschossdecke zulässig. Die einzelne Werbeanlage darf pro Haus die Größe von 40 x 60 cm nicht überschreiten. Leuchtende, reflektierende, blinkende, sich bewegende oder freistehende Werbeträger sind unzulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Bauschilder während der Bauphase.

6.2 Für gewerbliche Nutzungen sind die erforderlichen PKW-Stellplätze im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens nachzuweisen. Die Mindestanzahl pro Betrieb beträgt 2 PKW-Stellplätze.

6.3 Der Bau von Kellergeschossen ist aufgrund der Lage des Plangebietes im hochwassergefährdeten Bereich unzulässig.

7. Alltasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie des Mischgebietes (Flurstücke 7/19, 9/5, 9/7, 14/13, 506, 507, 508 und 509 der Flur 3 der Gemarkung Kellinghusen) sind Bereiche vorhanden, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Lageplan Altablagerung - Grundlage Anlage 7.3 Orientierende Untersuchung Altablagerung Ecos Umwelt Nord, 08.2014

Alle Baumaßnahmen im Bereich der Altablagerungen, die auch den Boden betreffen, sind durch einen Gutachter nach §18 BBodSchG Sachgebiet 2 oder 5 zu begleiten. Eine Freigabe/Gefährdungsabschätzung für die geplanten Nutzungszsenarien durch den Gutachter ist abschließend erforderlich.

Hinweise

Artenschutz:

1. Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse: Alle Baumfällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm sind in dem Zeitraum vom 01.12. bis zum 28.(29.)02. des Folgejahres durchzuführen. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.(29.)02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.

2. Besatzkontrolle der winterquartiergeeignoten Bäume vor der Fällung: Für die vom Verfasser betroffenen Höhlenbäume mit einer potenziellen Winterquartiereignung für das Große Abendsegler und/oder das Braune Langohr ist vor der winterlichen Fällung dieser Bäume eine Besatzkontrolle durch eine entsprechende Untersuchung durchzuführen. Hierzu wird auf die textliche Festsetzung Nr. 4.6 verwiesen.

3. Alternativ zur Vermeidungsmaßnahme kann während der Wochenstubenzeit von Mai bis Juli auch eine konkrete Besatzanbeobung der lokalen Fledermausfauna erfolgen, um in Erfahrung zu bringen, ob sich in den betreffenden Gebäuden tatsächlich Wochenstubenquartiere von Gebäudefledermäusen befinden.

Straßenbau:
Höhenlage, Höhenparameter aus der Erschließungsplanung, bspw. für die Fahrbahnhöhe, sind im Straßenbauplan bzw. Erschließungsplan beim Erschließungsträger oder beim Amt Kellinghusen abzufragen.

Zufahrten: Die künftigen Grundstückszufahrten werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Diese sind beim Bau zu berücksichtigen.

Überschwemmungsgebiet:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 liegt innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (§ 76 Abs. 3 WHG i.V.m. § 74 Abs. 5 LWG).

Folgende Handlungen sind in Überschwemmungsgebieten untersagt (zusammenfassende Darstellung aus dem Fachbeitrag zur Hochwasserrichtlinie, Wasser & Plan GmbH):

- die Ausweisung von neuen Baugebieten in Außenbereich („Planungsverbot in ÜSG")
- die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen (nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches); Hinweis: bauliche Anlagen der Verkehrsinfrastruktur, die nicht hierunter fallen, dürfen nur hochwasserangepasst errichtet oder erweitert werden,
- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern,
- das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen,
- die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Abfluss behindern können,
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, mit Ausnahme von Einrichtungen zur Ableitung von Niederschlagswassers,
- das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzung und
- die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen
- Der Plangeltungsbereich liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Für jedes Einzelvorhaben ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 ff WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinburg im Vorwege einzuholen. Der Antrag nach Wasserhaushaltsgesetz kann zusammen mit dem Baueintrag eingereicht werden

Hochwasserrisikogebiet und Überschwemmungsgebiet: Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ200 - voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) und im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Quelle: WMS-Dienst - https://umweltgeodienste.schleswig-holstein.de/WMS_LRP_Karte3_2020

Hochwasseranpassntes Bauen: Die Bauvorhaben sind hochwasseranpassst zu planen und zu errichten. Es wird auf die allgemeinen Anforderungen an Bauliefreimachung für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) 9. Überarbeitete Auflage - Stand: Februar 2022) verwiesen.

Widmung Hochwasserschutzanlagen: Die untere Wasserbehörde des Kreises Steinburg bzw. die oberste Küstenschutzbehörde des Landes SH behalten sich vor, die durch die Absenkung entstehende Böschung zum MQ, MH und WA3 ggf. als Deich (Hochwasserschutzanlage) gem. § 66 LWG SH einzustufen und dahingehend zu widmen. Dies hätte eine sich aus dem § 66 LWG ergebene gesonderte Abstandsregelung zur Folge, die zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans greifen würde. Auswirkungen für die anschließenden o.g. Gebiete wäre Bauverbote innerhalb der sodann einzuhaltenden spezialgesetzlich definierten Abstände.

Bodenschutz:
Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg hat auf Folgendes hingewiesen:

- Auf den Flurstücken 7/19, 9/5, 9/7, 14/13, 506, 507, 508 und 509 der Flur 3 der Gemarkung Kellinghusen liegt die Altablagerung „Poggenwiese". Auf dem Standort wurde im Zeitraum von 2013 bis 2015 eine Orientierende Untersuchung durch einen Gutachter nach §18 BBodSchG durchgeführt, eine Bewertung der Analysergebnisse erfolgte hinsichtlich der Nutzung „Park- und Freizeitanlage". Hinsichtlich einer Nutzung als Wohngebiet mit möglichen Kinderspielflächen und Nutzgärten sind entsprechende zusätzliche Untersuchungen durchzuführen.
- Alle Baumaßnahmen im Bereich der Altablagerungen, die auch den Boden betreffen, sind durch einen Gutachter nach §18 BBodSchG Sachgebiet 2 oder 5 zu begleiten.
- Boden-/Ablagerungsmaterial das abgetragen wird, ist entsprechend seinen Belastungen fachgerecht zu entsorgen.
- Für das Planungsvorhaben sind die Checklisten „Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren" zu berücksichtigen: (https://www.labo-deutschland.de/documents/2018_08_06_Checklisten_Schutzgut_Boden_Planungs-_Zulassungsverfahren.pdf)
- Der Leitfaden „Bodenschutz beim Bauen" des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (2021) ist zu beachten.

Ausführlich sind die Hinweise der Bodenschutzbehörde in Kap. 12 der Begründung enthalten.

Erneuerbare Energien:
Das Energiewende- und Klimaschutzgesetz sieht in §§ 10 - 11 ab 2023 eine Pflicht zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen über Parkplätzen mit mehr als 100 Stellplätzen, sowie auf Nichtwohngebäuden (bei Neubau und Dachrenovierung von mehr als 10% der Dachfläche) vor.

Definition Doppelhaus - Ein Doppelhaus i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden (BVerwG, U.v. 24.02.2000).

Baumschutz: Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern. Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Im Kronenbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen, (Zwischen-) Lagerungen, Leitungsverlegungen sowie jegliche Nebenanlagen unzulässig. Verdichtungen im Kronentraufbereich von Bäumen sind durch geeignete Maßnahmen vorzubeugen.

Stellplatzsatzung: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 gilt die Satzung der Stadt Kellinghusen über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen in der jeweils aktuellen Fassung.

DIN-Normen: Die Einsichtnahme der im Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Normen ist während der üblichen Dienstzeiten im Amt Kellinghusen Hauptstraße 14, 25548 Kellinghusen möglich.

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom **15.11.2007**. Ein geänderter Aufstellungsbeschluss durch die Ratsversammlung erfolgte am **28.07.2020**. Die ortsübliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom **16.08.2022** bis zum **08.11.2022**.

2.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am **07.09.2022** (Info-Veranstaltung) sowie im Zeitraum vom **08.09.2022** bis zum **03.10.2022** (Auslegung) durchgeführt.

3.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am **17.08.2022** unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4.
Der Bauausschuss hat am **17.01.2024** den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **13.03.2024** bis **30.04.2024** während folgender Zeiten:

dienstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
sowie 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
freitags von 8.00 Uhr bis 11.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom **05.03.2024** bis **02.05.2024** durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-kellinghusen.de" im Internet eingestellt.

6.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am **12.03.2024** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

Kellinghusen, den .....

(Bürgermeister)

7.
Der Bauausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **21.10.2024** geprüft und den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 zur **erneuten** Auslegung beschlossen.

8.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **05.11.2024** bis **26.11.2024** während folgender Zeiten

dienstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
sowie 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
freitags von 8.00 Uhr bis 11.00 Uhr

erneut öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom **28.10.2024** bis **29.11.2024** durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-kellinghusen.de" ins Internet eingestellt.

9.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB **am 21.10.2024 erneut** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert .

Kellinghusen, den .....

(Bürgermeister)

10.
Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **17.07.2025** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11.
Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude (Katasterbestand vom 01.01.2025) in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Itzehoe, den .....

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

12.
Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **17.07.2025** als Satzung beschlossen und die Beg