

Anlage -1-

BEGRÜNDUNG

B E B A U U N G S P L A N NR. 11

" O R T S K E R N " ZWISCHEN SEESTRAßE UND DEICH

D E R G E M E I N D E K E L L E N H U S E N . K R E I S O H

1. ÄNDERUNG

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 RECHTSGRUNDLAGEN
- 2.0 LAGE UND ABGRENZUNG
- 3.0 STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN
- 3.1 Änderungsanlaß ; Änderungsumfang ; Zielsetzungen ;

B E G R Ü N D U N G

- § 9 (8) BauGB

zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 der Gemeinde Kellenhusen . Kreis Ostholstein - für das Gebiet " Ortskern " - zwischen Seestraße und Deich ;

h i e r : für die im B-Plan Nr. 11 (Ursprungsplan) mit SO₁ (Sondergebiet -Kurgebiet-) festgesetzten Teilgebiete -7-, -8-, -9- + -10- in der Gemarkung Kellenhusen, Flur 3 belegen .

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN :

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB -
in Verbindung mit der BauNVO 1977 / 1986 -
auf der Grundlage -

- des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Kellenhusen vom 05.07.1989 ;
- des Entwurfsbeschlusses vom 05.07.1989/18.01.1990 sowie
- des Satzungsbeschlusses vom 04. Oktober 1990 hierzu ;
- in Verbindung mit § 1 Landesverordnung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen vom 09. Febr. 1988 .

2.0 LAGE UND ABGRENZUNG :

Die Lage und die Abgrenzung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 sind aus der Planzeichnung Teil -A-; hier als Übersichtsplan i.M. 1 : 5.000 sowie dem Ursprungsplan B-Plan Nr. 11 i.M. 1 : 500 zu entnehmen und umfassen die dort mit SO₁ (Sondergebiet -Kurgebiet-)festgesetzten Teilgebiete -7-, -8-, -9- + -10- in der Gemarkung Kellenhusen, Flur 3 belegen .

" Das Sondergebiet -Kurgebiet- dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes für Kur- bzw. Erholungszwecke, einschließlich der hierzu gehörenden Anlagen und Einrichtungen - jedoch nur soweit, wie diese die Erholungsfunktion dieses Gebietes n i c h t beeinträchtigen . "

Daneben beinhaltet der Zulässigkeitskatalog unter Absatz 1) der Ziffer 1.2 die sog. 'Küchenklausel' mit folgendem Text :

" Zulässig sind : Beherbergungsbetriebe bzw. Erholungsheime, die insbesondere der Kur bzw. der Erholung dienen. Die Betriebe müssen auf Fremdversorgung der Gäste abgestimmt sein - d.h., Küchen, Kochnischen und sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den Gästezimmern sind unzulässig . "

Diese Regelung wurde eingeführt, um der dortigen städtebaulichen Situation (zentrale Ortslage und sog. 'Goldmeile') adäquat zu entsprechen - und schwerpunktmäßig für den Fremdenverkehr in Form von Hotel-, Kur- und ähnlichen Nutzungseinrichtungen zu sichern .

Der § 22 des BauGB - mit der Zweckbestimmung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen war seinerzeit noch nicht Bestandteil des BBauG, so daß zum damaligen Zeitpunkt auf die o.g. Regelung zurückgegriffen werden mußte .

b) Änderungsumfang

- Ausgelöst durch ein beabsichtigtes Bauvorhaben auf dem gemeindeeigenen sog. 'Schulgrundstück' beabsichtigt die Gemeinde die o.g. 'Küchenklausel', d.h., den Text - ab:

" Die Betriebe müssen auf Fremdversorgung der Gäste abgestimmt sein, d.h., Küchen, Kochnischen und sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den Gästezimmern sind unzulässig "

zu streichen und durch den § 22 BauGB für die genannten Teilgebiete -7-, -8-, -9- + -10- zu ersetzen, - um im Einzelfall die Modalitäten im Sinne des § 22 BauGB näher bzw. differenzierter bestimmen zu können ; - die städtebaulichen Rahmenbedingungen als solches bestehen bleiben sollen .

Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen .

c) Zielsetzungen bei der Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen

- Die Gemeinde Kellenhusen liegt an der Lübecker Bucht und ist gemäß Landesraumordnungsplan Schl.-Holst. Teil des Fremdenverkehrsordnungsraumes Lübecker Bucht, welcher sich von Lübeck-Travemünde bis nach Dahme erstreckt . Dieser Bereich gehört zu den am stärksten frequentierten Erholungsgebieten des Landes .

Die Attraktivität der Gemeinde Kellenhusen ist - und auch im Gegensatz zu einem Teil anderer Gemeinden in diesem Bereich in einer weitgehend intakten, eher ländlich geprägten Familienbadstruktur und einer überwiegenden Kleinmaßstäblichkeit der Bebauung zu sehen, so daß gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde die WA-Gebietsausweisungen dominieren, in privilegierten Lagen und an der Promenade einige wenige SO-Gebiete gemäß § 11 BauNVO und fremdenverkehrsbezogen .
- Schon sehr frühzeitig und v o r Neuschaffung des § 22 BauGB hat sich die Gemeinde bemüht, ihre Bauleitplanung auf diesen Charakter abzustimmen und sowohl Bebauungsdichten (max. 0,5 bis 0,6) ; Bebauungshöhe (max. 2-geschossig + Dachgeschoß) als auch den Bestand an sog. 'Zweitwohnungen' durch entspr. Textregelungen in den Plänen einzugrenzen .
- Um die Bedeutung der Fremdenverkehrsfunktion zu erhalten und zu sichern, ist daraufhinzuwirken und insbesondere für privilegierte Grundstücke in Küstennähe und im Bereich der Kureinrichtungen, das vorhand. und geplante Bettenkapazitäten vorrangig einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen und die Umwandlung von Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben in Appartementhäuser mit Zweitwohnsitzcharakter oder in ähnliche Einrichtungen begrenzt bleiben, da diese Zweitwohnungen in der Regel dann nur noch beschränkt oder gar nicht der Vermietung in o.g. Sinne zur Verfügung stehen bleiben .
- Diese, somit überwiegend als Zweitwohnungen genutzten Gebäude greifen zudem einerseits negativ in das Ortsbild ein, andererseits entstehen für die Gemeinde erhebliche Folgekosten für alle zeitweilig nicht ausgelasteten, jedoch vorzuhaltenden öffentl. Einrichtungen wie Straßen + Wege, Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr, Parkplätze sowie sämtlichen Sport-, Spiel- + Freizeitanlagen .

- Außerdem führt die Umnutzung bestehender Beherbergungs-
betriebe zu einer Verringerung der Unterbringungsmöglich-
keiten für Fremde, so daß die Gemeinde oder Teile davon
ihren Charakter als Fremdenverkehrsort verlieren kann .
- Dagegen ist die Gemeinde bestrebt, durch Maßnahme zur Ver-
besserung der Infra- + Ortsstruktur, einer allgemeinen
Qualitätsverbesserung und des bestehenden Angebotes, die
Attraktivität des gesamten Ortes im Hinblick auf diese
Fremdenverkehrsfunktion zu forcieren .
- Aufgrund des neugeschaffenen § 22 BauGB und des § 1 der
Landesverordnung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenver-
kehrsfunktionen vom 09. Februar 1988 (GVOBl. Schl.-H.S.54)
ergeben sich für die Gemeinde Kellenhusen Möglichkeiten,
mit diesem Instrumentarium regulierend in die unerwünschte
Ausweitung von Zweitwohnungen einzugreifen .
- Die herausragende Lage und die Gebietsstruktur im B-Plan
Nr. 11 und insbesondere für die genannten Sondergebiete
- Kurgebiet -; Teilgebiete -7-, -8-, -9- + -10- läßt hierfür
einen entspr. Regelungsbedarf erkennen, so daß für die
Grundstücke in diesem Bereich demnach die Begründung oder
Teilung von
 1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungs-
eigentumsgesetzes) ;
 2. Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungs-
eigentumsgesetzes) und
 3. Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des
Wohnungseigentumsgesetzes)künftig dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB unter -
liegen .
- Durch diese Bestimmung kann bei Annahme von Beeinträchtigung-
en für die Fremdenverkehrsfunktionen somit künftig entspr.
eingegriffen werden, wobei zur Vermeidung einer unerwünsch-
ten Nutzung als reine Zweitwohnung bzw. Zweitwohnanlage die
Gemeinde die Genehmigung versagen oder die Übernahme einer
entspr. Baulast verlangen kann .

- Es ist beabsichtigt, nach entspr. Vorprüfungen und Beschlüßfassungen ggf. weitere Bereiche des B-Planes Nr. 11 und der übrigen Ortslagen in die § 22 - Regelung einzubeziehen .

Dies soll zweckdienlich im Zusammenhang mit der Aufstellung oder Änderung von B-Plänen erfolgen .

Aufgestellt :

2436 Kellenhusen, den 31.10.1990.....


.....
stellv. Bürgermeister

Geändert + ergänzt gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein :

- 1. vom Az.:
- 2. vom Az.:

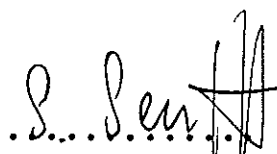
Nach den Beschlüssen der Gemeindevertretung Kellenhusen :

- 1. am Kellenhusen, den
 - 2. am Kellenhusen, den
 - 3. am Kellenhusen, den
- Bürgermeister

Planung:

Stadtplaner · Architekt BDA
Dipl.-Ing. Siegfried Senfft
2420 Eutin · Waldstraße 05

2420 Eutin · den 10. J u l i 1989


.....
Planverfasser