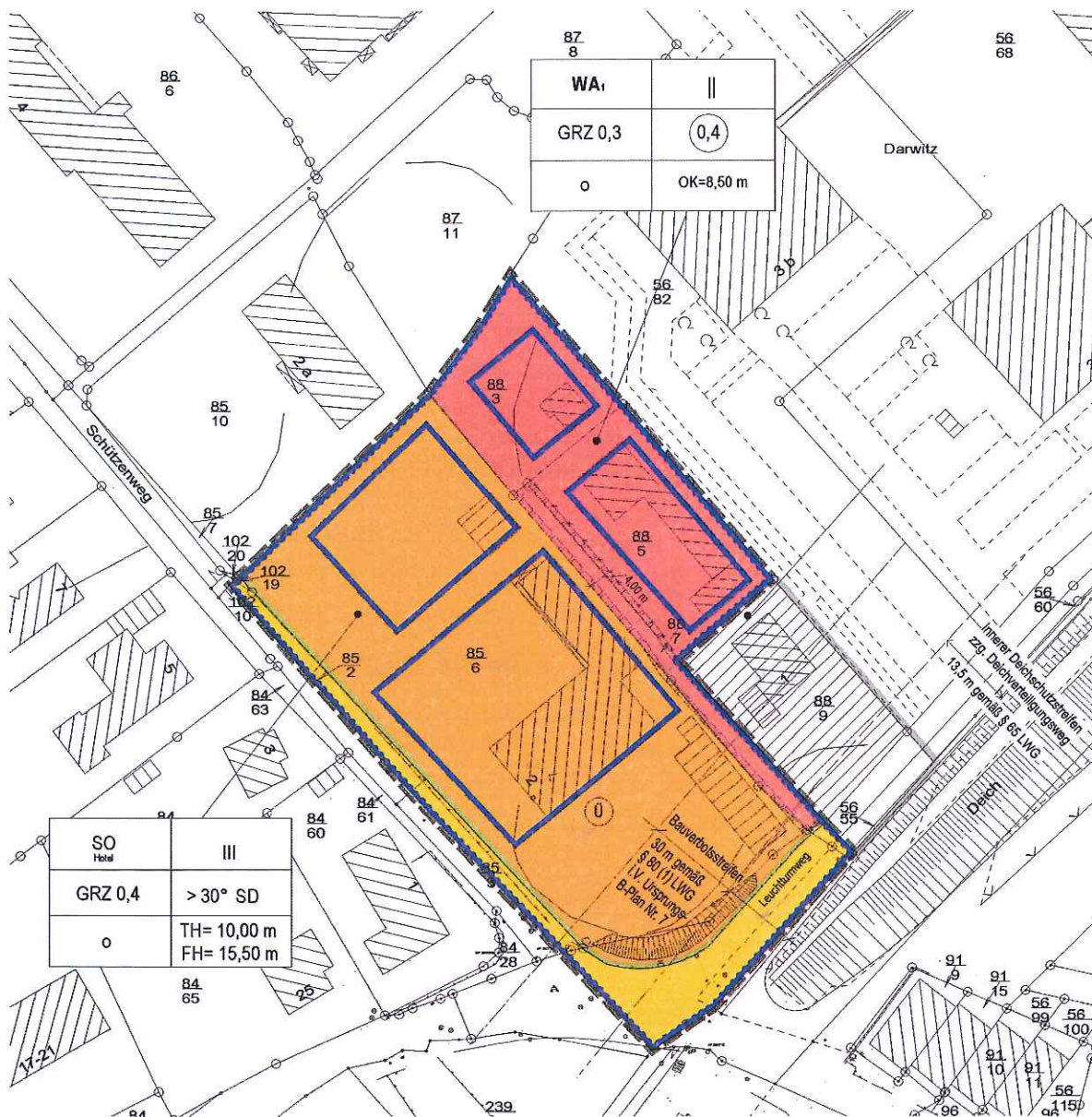




Satzung der Gemeinde Kellenhusen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

- Teilbereich 1-

für das Gebiet im Norden des Leuchtturmweges (ausgenommen das Flurstück 88/9 angrenzend an den Leuchtturmweg), südlich der Bebauung des Amselweges, zwischen Schützenweg und dem IFA-Gelände, mit der Gebietsbezeichnung „Darwitz“

Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplanes Nr. 7, 1. Änderung -Teilbereich 1- der Gemeinde Kellenhusen
Inhaltsverzeichnis

Inhalt

I.	TEIL: BEGRÜNDUNG.....	1
1.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	1
1.1	Geltungsbereich	1
2.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	1
2.1	Tatsächliche Situation	1
2.2	Rechtliche Situation.....	1
2.3	Planverfahren.....	1
3.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	2
4.	Planung	3
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	3
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
5.2	Maß der baulichen Nutzung	4
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
5.4	Äußere Gestaltung	6
5.5	Verkehrliche Erschließung.....	7
5.6	Ver- und Entsorgung	7
6.	Flächenbilanz.....	9
7.	Durchführung der Planung und Kosten	9
8.	Nachrichtlich Mitteilungen.....	9
8.1	Bauverbotstreifen / Deichschutzbereich	9
8.2	Schutzbereich an Gewässern.....	10
9.	Überschwemmungsgebiet.....	10
10.	Hinweise.....	11
II.	TEIL : UMWELTBERICHT	12
1.	Einleitung	12
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	12
1.2	Fachgesetze und Fachplanungen	13
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	13
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	13
2.2	Nichtdurchführung der Planung:.....	13
2.3	Durchführung der Planung:	14
2.4	Alternativenuntersuchung.....	15
3.	Eingriff in Natur und Landschaft.....	15
4.	Zusammenfassung.....	17

I. TEIL: BEGRÜNDUNG

1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 7 Nr. wird für den Bereich nördlich des Leuchtturmweges, im westlichen Anschluss an das IFA-Gelände und östlich des Schützenweges aufgestellt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,66 ha.

2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.1 Tatsächliche Situation

Innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 befindet sich, angrenzend an den Schützenweg, ein Kurhotel. Der Bereich zwischen dieser Hotelanlage und dem IFA-Gelände wird derzeit von drei kleinmaßstäblichen Einzelhäusern, mit getrennten Flurstücken in Anspruch genommen, die vorwiegend zum Dauerwohnen genutzt werden. Mit der vorliegenden Planung werden sowohl die drei Einzelhäuser als auch der Bereich des Hotelgeländes neu geordnet.

2.2 Rechtliche Situation

Im Süden wird der Geltungsbereich vom dem gemäß Ursprungsbebauungsplan auf 30 m reduzierten Bauverbotsstreifen nach § 80 (1) Landeswassergesetz und dem 10 m breiten „Inneren Deichzubehörstreifen“ zzgl. des 3,50 m breiten Deichverteidigungsweges überlagert. Außerdem befindet sich das Plangebiet unterhalb 3,30 m ü. NN und ist nachrichtlich als Überschwemmungsgebiet zu kennzeichnen. In der rechtsverbindlichen Fassung des Ursprungsbebauungsplanes ist die überplante Fläche bereits als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

2.3 Planverfahren

Zur Erleichterung von Planungsvorhaben im Innenbereich hat die Bundesregierung eine Novellierung des Baugesetzbuches 2004 verabschiedet. Dieses neue BauGB 2007 trat als Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte am 01.01.2007 in Kraft. Die gesetzlichen Grundlagen der BauGB- Novellierung ermöglicht für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, ein Verzicht auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichtes. Die Regelungen über die Eingriffsregelung sind für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB 2007 aufgestellt werden, nicht anzuwenden. Darüber hinaus können Bebauungspläne der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, so dass im vorliegenden Planverfahren bei der Anwendung des § 13a BauGB für den Bebauungsplan auf ein separates Planverfahren für die Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung verzichtet werden kann. Bei abweichenden Inhalten zwischen der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung ist stattdessen im Rahmen eine formlose Berichtigung durchzuführen.

Das vorliegende **Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereiches, der der Innenentwicklung dient**, so dass die durch die Novelle des BauGB 2007 ermöglichte Verfahrensvereinfachung zutreffend ist.

Die Gemeinde Kellenhusen beabsichtigt die neu geschaffenen Möglichkeiten des BauGB 2007 zur Stärkung der Innenentwicklung zu nutzen und hat mit Beschlussfassung vom 08.02.2007 die Überleitung des Planverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 auf die gesetzlichen Grundlagen des BauGB 2007 beschlossen. Mit erfolgter Überleitung des Planverfahrens nach § 244 BauGB 2007 wird der vorliegende Bebauungsplan künftig als „**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB**“ bearbeitet.

An der Erstellung eines separaten Umweltberichtes hält die Gemeinde Kellenhusen weiterhin fest, um dort die umweltrelevanten Belange für die Öffentlichkeit transparent darzulegen.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Kellenhusen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der mit Erlass des Innenministers vom 31. März 1977 - Az.: IV 810 b - 812/2 - 55.25 genehmigt und am 11. November 1977 in Kraft getreten ist. Seitdem wurden fünf Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes betrieben. Die 1.-3. Änderung sind rechtswirksam, die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde teilweise genehmigt. Das Planverfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eingestellt.

Während des Planverfahrens zum des Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änderung wurde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Diese wurde zeitgleich mit der Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 abschließend beschlossen. Derzeit durchläuft der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Gemeinde Kellenhusen das formelle Genehmigungsverfahren.

Die gegenwärtig noch wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt die überplanten Bauflächen als „Sondergebiete“ mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/ Ferienwohnungen“ dar. Für die Hotelanlage bleibt diese Zweckbestimmung auf der Bebauungsplanenebene weiterhin unverändert und steht somit im Einklang mit den Inhalten der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Bereich zwischen dem Hotelkomplex und dem IFA- Gelände wird künftig, in Anpassung an die bestehende Nutzungsstruktur, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 liegen leichte Abweichungen vor. Aufgrund der geringen Größe des geplanten Allgemeinen Wohngebietes von ca. 1700 m² sowie der Überleitung des Planverfahrens auf die gesetzlichen Grundlagen des § 13a BauGB 2007 ist eine Abweichung von den Inhalten des Flächennutzungsplanes jedoch vertretbar, zumal durch die geplante Nutzungsausweisung keine grundsätzlich anderen städtebaulichen Entwicklungen eingeleitet werden und die Grundzüge des Flächennutzungsplanes erhalten bleiben.

Im Rahmen der derzeit von der Gemeinde Kellenhusen durchgeführten Flächennutzungsplanneuaufstellung werden die Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes entsprechend den Inhalten der Bebauungsplanänderung angepasst, so dass auch auf eine gemäß § 13 a BauGB mögliche formlose Berichtigung des Flächennutzungsplanes verzichtet wird, zumal die Planung grundsätzlich dem Entwicklungsgebot nach BauGB gerecht wird.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Kellenhusen ist zwischenzeitlich festgestellt. Die Planung steht im Einklang mit den Inhalten des Landschaftsplanes.

4. Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Kellenhusen wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von qualitätsverbessernden Maßnahmen und die Schaffung von trendbezogenen Erweiterungsmöglichkeiten für die Hotelanlage bereitstellen zu können.

In dem Sondergebiet werden bislang außerhalb des bisherigen Baufensters befindliche Gebäudeteile des Hotelgebäudes in das neue Baufenster mit einbezogen. Somit werden dort die erforderlichen baulichen Maßnahmen auch im Einklang mit den Planinhalten des Bebauungsplanes realisierbar.

Für die zwischen dem Hotelkomplex und dem IFA-Gelände angeordneten Einzelhäuser sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, den dort dringend erforderlichen Renovierungsbedarf in Verbindung mit dem Umbau der bestehenden Ferienhäuser zu Wohngebäuden tätigen zu können. Gegenwärtig werden die ursprünglich als Ferienhäuser konzipierten Einzelhäuser bereits überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Mit der geplanten Änderung folgt die Planung der vor Ort betstehende Praxis.

Die Planung verfolgt nachstehende Ziele:

- Erhalt und Entwicklung der Fremdenverkehrsfunktion
- Qualitätsverbesserung der Gebäude im touristischen Umfeld
- Erhalt und Aufwertung bestehenden Gebäude und Einrichtungen

Durch geeignete Festsetzungen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (zulässige Nutzungen und Festsetzungen zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen) soll eine spätere Zweckentfremdung in z.B. Eigentumswohnungen verhindert werden.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Sondergebiet „Hotel“

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, insbesondere des Zulässigkeitskataloges, wird das Ziel der Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung des Hotels incl. dessen Anbauten zu schaffen, umgesetzt und mögliche Fehlentwicklungen vermieden. Ergänzend zu dieser Festsetzung sind die Aussagen zur „Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“ zu verstehen.

In dem Ursprungsbebauungsplan wurde, aufgrund der zur Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen, keine Festlegung eines Zulässigkeitskataloges getroffen. Zwischenzeitlich ist sowohl die Baunutzungsverordnung als auch das Baugesetzbuch mehrfach novelliert worden. Die geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen erfordern auch die detaillierte Auflistung der innerhalb des Sondergebietes zulässigen Nutzungen. Mit der Auswahl des Nutzungskataloges für das festgesetzte Sondergebiet „Hotel“ orientiert sich die Gemeinde an dem Nutzungsspektrum des vorhandenen Hotelbetriebes. Um unerwünschte Hotelerweiterungen und mithin eine Überlastung infrastrukturellen Gegebenheiten zu unterbinden, schränkt die Planung die Anzahl der Hotelbetten ein. Mit künftig maximal 100 Hotelbetten orientiert sich die Gemeinde an die örtlichen Begebenheiten und ermöglicht eine maßvolle Erweiterung der Hotelnutzung.

Ergänzend ermöglichen die festgesetzten Zulässigkeiten eine Erweiterung der bestehenden Einrichtungen, die zur Qualitätsverbesserung der touristischen Infrastruktur beiträgt.

5.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiete WA 1 gilt der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme der Regelungen bezüglich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben. Diese sind gemäß des modifizierten Nutzungskataloges der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 allgemein zulässig. Weitere ändernde oder ergänzende Festsetzungen der Art der zulässigen Nutzung sind aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Die geplante Umnutzung der Ferienhäuser zu Wohngebäuden zum dauernden Wohnen ist auf der Basis der Regelzulässigkeit innerhalb Allgemeiner Wohngebiete realisierbar.

Auf die ursprünglich im Rahmen der 1.Änderng des Bebauungsplanes Nr. 7 vorgesehen zusammengefassten Betrachtungsweise der Flurstücke zwischen dem Hotel und dem IFA Gelände musste zwischenzeitlich bedingt durch die Lage des Flurstückes 88/9 verzichtet werden. Da sich die baulichen Anlagen auf dem genannten Flurstück 88/9 zum Teil innerhalb des Bauverbotsstreifens zum Landschaftsschutzdeich befinden, erscheint eine planungsrechtliche Festsetzung des baulichen Bestands gegenwärtig nicht uneingeschränkt möglich. Eine Klärung dieses Sachverhaltes mit den Betroffenen, insbesondere dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz, der Gemeinde Kellenhusen, dem Kreis Ostholstein und dem Grundeigentümer der Fläche muss jedoch vor Satzungsbeschluss erfolgt. Da die Planung für die übrigen Flächen aufgrund von konkreter geplanten Bauvorhaben zu Abschluss kommen muss, hat sich die Gemeinde Kellenhusen entschieden das ursprüngliche Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 in zwei Teilbereiche zu gliedern. Der künftige Teilbereich 2 umfasst hierbei lediglich das Flurstück 88/9. Mit dem Teilbereich 1 wird die verbleibende Fläche überplant. Für diesen ersten Teilbereich wird vorab der Satzungsbeschluss gefasst und das Bekanntmachungsprozedere durchgeführt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Sondergebiet

Innerhalb des Sondergebietes orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an der städtebaulichen Eigenart des Gebietes und an dem vorhandenen baulichen Bestand des Hotelkomplexes. Die im Ursprungsplan festgesetzte Ausnutzung mit einer Grundflächenzahl von GRZ 0,4 wird unverändert beibehalten.

Abweichend von den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes erfolgt jedoch zur Begrenzung der Höhenentwicklung die Festsetzungen einer maximalen Traufhöhe der Haupttraufe und einer maximalen Firsthöhe. Die gewählte Begrenzung entspricht der Kubatur des vorhandenen Hotelgebäudes.

Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde eine Bodenversiegelung von 40 % (GRZ 0,4) des Baugrundstückes. Hinzu kommt eine mögliche Überschreitung von 50% für gewerbliche Terrassen und weitere 50 % für Stellplätze, Nebenanlagen usw. Diese Festsetzung der Bodenversiegelung bedingt, aufgrund der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen, eine Reduzierung der Gesamtversiegelung, da für Nebenanlagen nunmehr eine Beschränkung der überdeckten Flächen vorgenommen wurde. Bauleitplanerisch ordnet sich die Gemeinde Kellenhusen diesen Vorgaben der Baunutzungsverordnung unter und behält für die Nebenanlagen die gesetzlich vorgegeben Überschreitungsmöglichkeiten unverändert bei. Die ursprüngliche Grundflächenzahl soll ebenfalls unverändert, auf niedrigem Niveau, übernommen werden. Für die gewerblichen Terrassen erfolgt eine besondere Regelung.

Aufgrund dieses sparsamen Umganges mit Grund und Boden ermöglicht die Gemeinde mit ihrer Planung für den Hotelbetrieb vorwiegend Erweiterungsmöglichkeiten in der 3. Dimension, um die Existenz des Betriebes auch langfristig zu sichern und aufzuwerten.

Der Verzicht auf die Begrenzung der Geschossfläche wird, zu Gunsten der optimierten Ausnutzung von Grund und Boden, in Verbindung mit einer geringen Bodenversiegelung, vollzogen. Zur Begrenzung der Gebäudekubatur des Hotelkomplexes werden, ergänzend zu dem Maß der baulichen Nutzungen, sowohl die Traufhöhe als auch die Firsthöhe festgesetzt.

Neben der Existenzsicherung des bestehenden Hotelbetriebes durch die nunmehr umsetzbaren Erweiterungsmöglichkeiten, erfolgt der Verzicht auf die Beschränkung der Geschossfläche auch im Hinblick auf die städtebaulich besondere Ecksituation des Baugrundstückes. Das bauliche Umfeld ist, mit Ausnahme der angrenzend gesicherten Einzelhäuser durch mehrgeschossige Ferienhauskomplexe oder Hotelgebäude, mit intensiver Nutzung der Obergeschosse, geprägt. Mit dem Verzicht auf die Begrenzung der maximalen Geschossfläche erfolgt eine Erhöhung der Ausnutzung, durch die die Obergeschosse intensiver für die Erholungsnutzung in Anspruch genommen werden können. Der Standortvorteil des Hotels wird durch die in den Obergeschossen erlebbaren Blickbeziehungen über den Deichkörper hinweg auf die Ostsee erlebbar.

Die Gemeinde Kellenhusen rückt von der bisherig festgesetzten Staffelung des Hotelkomplexes ab und ermöglicht mit der Planung eine einheitliche III-Geschossigkeit der Hotelbaukörper.

Die Festsetzung einer möglichen 50%igen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche für gewerbliche Terrassen erfolgt mit der Einschränkung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit; die Überschreitung bedarf also der gemeindlichen Zustimmung. Bei der Ermessensentscheidung beurteilt die Gemeinde die beantragten Überschreitungen vor allen im Bezug auf die Vereinbarkeit mit dem Schutzcharakter der Grundstücksbereiche innerhalb des Bauverbotsstreifen und der besonderen Lage im Umfeld des Vordeichgeländes und des Erholungsschutzstreifen zur Ostsee. Darüber hinaus erfolgt die Beurteilung von Zulässigkeiten unter Berücksichtigung der Immissionen, die von zusätzlichen Terrassennutzungen auf die Umgebung ausgehen könnten.

5.2.2 Allgemeine Wohngebiete

Bei den Allgemeinen Wohngebieten musste aufgrund der Lage des Bauverbotsstreifens zum Deichkörper zwischen dem WA 1 und dem WA 2 unterschieden werden. Insgesamt kann für beiden Teilbereiche jedoch die II-Geschossigkeit beibehalten werden.

In Anlehnung an die Inhalte des Ursprungsplanes sieht die Planung für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 eine Grundflächenzahl von GRZ 0,3 vor. Für das Allgemeine Wohngebietes WA 2 war im Rahmen der Planung die Grundfläche gegenüber den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes erheblich Reduzierung vorgesehen, so dass dort eine verminderte Grundflächenzahl von GRZ 0,2 festgesetzt wurde.

Mit dieser Festsetzung sollte planungsrechtlich eine Berücksichtigung des Bauverbotsstreifens bei der Ermittlung der möglichen Grundfläche erfolgen. Trotz dieser gewählten Festsetzungsmethodik konnte bezüglich der Planinhalte für das WA 2 keine Einigung zwischen den Betroffenen erzielt werden. Somit wird der Planbereich 2 vorerst nicht weiter bearbeitet und aus dem Plangebiet ausgeklammert.

Die Geschossfläche von GFZ 0,4 sollte gebietsübergreifend für beide Wohngebiete einheitlich festgelegt werden. Für das WA 2- Gebiet würde diese Anpassung eine leichte Anhebung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung bedingen. Die Verringerung der Grundflächenzahl könnte somit durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl ausglich werden. Im Zusammenhang mit der nachfolgenden weiteren Bearbeitung des Teilbereiches 2 werden diese Rahmendaten Beachtung finden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise werden die städtebauliche Eigenart des Gebietes und die Bedürfnisse der beabsichtigten Nutzungskonzeptionen berücksichtigt.

Innerhalb des Sondergebietes wird die Lage des Baufensters angrenzend an die Bauverbotszone zurückgenommen. Eine Ausweitung des Baufensters ist zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Baukörpers angrenzend an das Flurstück 88/7 erforderlich. Darüber hinaus erfolgt die Ausweitung eines zweiten Baufensters im Nordwesten des Flurstückes, um in diesem Bereich einen zusätzlichen Hotelbaukörper errichten zu können.

Für das WA 1-Gebiet ist eine Ausweitung der überbaubaren Flächen, in Kombination mit der Trennung der überbaubaren Flächen voneinander, Planinhalt dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7. Der Ursprungsbebauungsplan sah deutlich kleinere Baufenster vor, die durch eingeschossige Zwischenbauten miteinander verbunden werden konnten. Der nunmehr gewählte Zuschnitt der Baufenster innerhalb des Wohngebietes WA 1 erfolgt weitgehend bestandsorientiert, mit einem Erweiterungspotenzial für das nördliche der beiden Gebäude.

5.4 Äußere Gestaltung

Die äußere Gestaltung wird über die örtlichen Bauvorschriften eingeeengt. Die Baukörper sollen sich in das Orts- und Landschaftsbild von Kellenhusen einpassen. Die gewählten gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den Inhalten der angrenzend an das Plangebiet geltenden Gestaltungsatzung der Gemeinde Kellenhusen und sollen ein harmonisches Zusammenwirken der Bebauung im Küstenstreifen fördern.

Gestalterisch unerwünschte Entwicklungen werden durch die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend vermieden. In diesem Zusammenhang wurden insbesondere Aussagen zu Fassadenmaterialien getroffen. Ein anderer wesentlicher Punkt der örtlichen Bauvorschriften betrifft die Werbeanlagen. Die Festsetzungen berücksichtigen das wirtschaftliche Interesse eines Hotels sich angemessen zu präsentieren, aber auch das Interesse der Anwohner vor störenden Immissionen, insbesondere durch beleuchtete Werbeanlagen, geschützt zu werden.

5.5 Verkehrliche Erschließung

5.5.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung des Hotels erfolgt über den Schützenweg, der im weiteren Verlauf über die Denkmalstraße und die Waldstraße an die überörtlichen Verkehrswege der Bundesstraße 501 angeschlossen ist. Für den Schützenweg sieht die Gemeinde Kellenhusen in Kürze bauliche Veränderungen vor. Diese Maßnahmen beeinträchtigen die Flächenfestsetzungen der vorliegenden Planung jedoch nicht, so dass in Rahmen der Bebauungsplanänderung keine Flächensicherungen erforderlich werden.

Die Gemeinde Kellenhusen verfügt über keinen Bahnanschluss, ist aber an das überörtliche Busnetz angeschlossen. Die nächsten Bahnanschlüsse befinden sich in Lensahn, Oldenburg i. H. und Neustadt/Holstein.

5.5.2 Innere Erschließung

Das Grundstück für das geplante Hotel ist nur ca. 4.195 m² groß. Insofern besteht kein Bedürfnis für eine besondere innere Erschließung. Die Zufahrt für den PKW- und Anlieferverkehr erfolgt über den Schützenweg. Innerhalb des Sondergebietes werden gebietsintern die erforderlichen Stellplätze in Zuordnung zum Schützenweg untergebracht.

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über den Leuchtturmweg.

Die Anbindung des WA 1-Gebietes an das öffentliche Verkehrsnetz ist mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes planungsrechtlich gesichert. In Teilbereichen wird ein parallel zu der östlichen Grundstücksgrenze verlaufender Streifen des Hotelgrundstückes in das Überwegungsrecht einbezogen. Öffentlicher Parkplätze sind durch die unmittelbare Nähe zum Großparkplatz im Deichvorgelände nicht separat nachzuweisen.

5.6 Ver- und Entsorgung

In dem Baugebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und diesen Anlagen kommen.

Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bauabschnitt vorgesehen. Die Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen. Sofern durch ein Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel erforderlich wird, muss dies Kosten des Verursachers durchgeführt werden. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind abzustimmen und gehen ebenfalls zu Lasten des Verursachers.

5.6.1 Wasser und Abwasser

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluss an vorhandene Anlagen durch den Zweckverband Karkbrook.

Die Schmutzwasserbeseitigung wird ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook vorgenommen. Das Abwasser wird der zentralen Kläranlage Cismar des Zweckverbandes Karkbrook zugeführt.

5.6.2 Niederschlagswasser

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über das vorhandene Trennsystem des Zweckverbandes Karkbrook.

Der Bereich „Darwitz“ entwässert das Niederschlagswasser über Regenwasserleitungen direkt in die Ostsee. Für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Küstengewässer sind die unteren Wasserbehörden zuständig. Für die Anlagen sind entsprechende Anträge nach § 35 LWG sowie für die Ableitung nach den Vorschriften der §§ 2-7 WHG vorzulegen.

Sofern sich die bereits zugelassene Einleitungsmenge aus der vorhandenen Oberflächenentwässerung in die Ostsee durch weitere Erschließungen verändert, ist bei der Wasserbehörde eine Änderung des Erlaubnisbescheides vom 14.11.1995, Az.: 20b/5201.22.1-55/019, zu beantragen.

Für die Regenwasserbeseitigung über eine öffentliche Kanalisation sind die techn. Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff, Änderungen und Ergänzungen vom 15.04.2002, Bek. – V 441-5200.330 - Amtsbl. S. 250) heranzuziehen.

5.6.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG. Auf die vorhandenen Leitungsanlagen ist Rücksicht zu nehmen. Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen werden Kabelumlegungen erforderlich. Kellenhusen wird durch den Zweckverband Ostholstein mit Erdgas versorgt.

5.6.4 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Müllabfuhr des Zweckverbandes Ostholstein.

5.6.5 Telekommunikation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch vorhandene Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Der Anschluss der Bauflächen an das vorhandene Telekommunikationsnetz ist möglich.

5.6.6 Löschwasserversorgung

Nach § 2 Brandschutzgesetz (BrSchG) haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Hierzu gilt die Verwaltungsvorschrift über den Löschwasserversorgungs-Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 - IV 334 - 166.701.400 -. Die Löschwasserversorgung soll durch eine entsprechende Anordnung von Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung abgedeckt werden. Das Gebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr auszustatten.

Eine überschlägige Berechnung der Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. ergibt, dass für die Sondergebiete ca. 96 m³ und für die Allgemeinen Wohngebiete 48 m³ Löschwasser pro Stunde für die Dauer von 2 Stunden erforderlich werden. Die Löschwassermenge wird aus dem Trinkwasserversorgungsnetz gespeist, dessen Anlage und Kapazität die Gemeinde Kellenhusen bzw. durch Übertragung der Zweckverband Karkbrook gewährleistet.

6. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,66 ha.

	Nutzung	Flächengröße in m²
1	Sondergebiet „Hotel“	4.195
2	Allgemeines Wohngebiet „WA 1“	1.704
3	Verkehrsfläche	739
	Gesamt	6.638

7. Durchführung der Planung und Kosten

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden von der Gemeinde Kellenhusen vorgestreckt und durch Umlegung auf die Einzeleigentümer der überplanten Flurstücke verteilt.

8. Nachrichtlich Mitteilungen

8.1 Bauverbotsstreifen / Deichschutzstreifen

Gemäß § 80 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung des Landesschutzdeiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Diese Bauverbotszone wurde in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Sie überlagert die Teile des Sondergebietes Hotel. Der Bauverbotsstreifen zum Landesschutzdeich konnte aufgrund von Abstimmungsergebnissen aus vorangegangener auf 30 m reduziert dargestellt werden.

Entsprechend § 80 Abs. 3 LWG sind Ausnahmen von dem Verbot des Absatzes 1 zulässig. Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Küstenschutzbehörde. Eine grundsätzliche Zustimmung des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (alt: Amt für ländliche Räume) erforderlichen Ausnahmen von den Verboten nach § 70 (3) LWG und § 80 (3) LWG bedarf des vorherigen Nachweises, dass die Ausnahmetatbestände gegeben sind. Mit der vorliegenden Planung werden keine Bauvorhaben innerhalb des Bauverbotsstreifens vorbereitet.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird von dem auf 30 m reduzierten inneren Bauverbotsstreifen gemäß § 80 (1) Landeswassergesetz überlagert. Diese Reduzierung des Bauverbotsstreifens wurde mit einem Schreiben des Amtes für ländliche Räume vom 21.02.2006 bestätigt. Die überwiegende Fläche des inneren Deichschutzstreifens befindet sich in dem Bereich des Leuchtturmweges und betrifft dort die zwischenzeitliche ausgeklammerte Fläche des WA 2 Gebietes. Das Sondergebiet wird von dem Deichschutzstreifen nur tangiert.

Gemäß § 65 Landeswassergesetz - LWG - bestehen Deiche aus dem Deichkörper und dem Deichzubehör (äußerer 20 m - Schutzstreifen sowie innerer Schutzstreifen). Der Landesschutzdeich befindet sich außerhalb des Plangebietes und ist dort lagegenau nachrichtlich dargestellt.

Der innere 10 m-Deichschutzstreifen erstreckt sich in Deichabschnitten, die landseitig von einem Deichverteidigungsweg begleitet werden, ausgehend von der landwärtigen Fahrbahnbegrenzung des Deichverteidigungsweges 10 m zur Landseite. Somit beträgt der Abstand der landwärtigen Begrenzung des inneren 10 m-Deichschutzstreifens in den vorgenannten Deichbereichen vom landseitigen Deichfuß ausgehend: mindestens 3,5 m (Breite des Deichverteidigungsweges) + 10 m = 13,5 m.

Diese Ausdehnung des inneren 10 m- Deichschutzstreifen basiert auf der Regelung des § 65 (1) LWG, die festlegt, dass Deiche aus dem Deichkörper und dem Deichzubehör bestehen und zum Deichkörper insbesondere auch die Deichverteidigungswege gehören.

Der Landesschutzdeich mit seinen Schutzstreifen gemäß § 65 LWG unterliegt den Benutzungsbeschränkungen gemäß § 70 LWG. Gemäß § 70 LWG ist jede Benutzung des Deiches, die seine Wehrfähigkeit beeinträchtigen kann, unzulässig. Insbesondere ist es u. a. verboten, auf oder in dem Deich Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern und Bäume oder Sträucher zu pflanzen.

8.2 Schutzstreifen an Gewässern

Der 100 m breite Schutzstreifen an Gewässern gemäß § 26 Abs. 1 Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG) überlagert den Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht, da er sich vollständig im Vordeichgelände befindet.

9. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 befindet sich innerhalb des hochwasser- und überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Ostsee (Flächen unter 3,30 m ü. NN.). Die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes umfasst das gesamte Plangebiet.

Der vorhandene Landesschutzdeich schützt das dahinterliegende Gebiet vor einem Großteil der Ostseesturmfluten. Nur im Falle extremer Sturmfluten gewährleistet dieser Deich keinen ausreichenden Schutz. Im extremen Sturmflutfall muss im Küstenabschnitt Kellenhusen mit maßgebenden Sturmflutwasserständen (Ruhewasserspiegel) von NN + 3,30 m zuzüglich Wellenauflauf gerechnet werden.

Der Bebauungsplan sieht mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 (Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bei denen besondere Sicherungsanlagen gegen Naturgewalten erforderlich sind) für Gebäude innerhalb des Überschwemmungsgebietes vor, dass diese Gebäude zum Schutz gegen Unterspülungen und gegen Aufschwimmen baulich zu sichern sind.

Durch die Festsetzungen der Bauleitplanung ist gewährleistet, dass die bei der Bauaufsichtsbehörde eingereichten Bauanträge künftig bezüglich der Einhaltung von notwendigen Sicherungsmaßnahmen geprüft werden. Für Bauvorhaben auf der Basis eines Bauanzeigeverfahrens obliegt es dem beauftragten Architekten die notwendigen Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Weitere Maßnahmen zur Sicherung der Baukörper innerhalb von Überschwemmungsgebieten sind mit dem Planungsinstrument des Bebauungsplanes nicht regelbar und müssen im Zusammenhang mit dem Bauanzeigeverfahren im Detail geklärt werden. Im Bauantrag werden detaillierte Aussagen zu den erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen getroffen. Bestandteil des Bauantrages sind konkrete Angaben zur Standsicherheit der geplanten Gebäude (Vermeidung von Unterspülung), zu Anschlusshöhen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Angaben zu Flucht- und Rettungswegen.

Der im Gemeindegebiet Kellenhusen zu verstärkende Deich wird nach Fertigstellung der gesamten Deichverstärkungsmaßnahmen zwischen Grömitz und Kellenhusen seinen Aufgaben für den Schutz vor Hochwasser und Sturmfluten gerecht werden und dazu dienen, vor allen Sturmfluten zu schützen. Ergänzend zu den Sicherheitsvorkehrungen der einzelnen Baukörper stellt die Gemeinde Kellenhusen derzeit einen Rettungs- und Evakuierungsplan für das gesamte hochwassergefährdete Gemeindegebiet auf.

10. Hinweise

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

II. TEIL : UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Der notwendige Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgestimmt. Hierzu wurde am 02.09.2005 ein Scoping-Termin durchgeführt. Über die Inhalte des Bebauungsplanes hinaus, wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht. Das betrifft auch den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, so dass weitergehende Untersuchungen oder Fachplanungen, nicht als notwendig angesehen werden. Nach Umstellung des Planverfahrens auf die gesetzlichen Grundlagen des § 13a BauGB besteht für die Gemeinde Kellenhusen ohnehin die Möglichkeit sowohl auf eine Umweltprüfung als auch auf einen Umweltbereich zu verzichten. Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits ein Umweltbericht erarbeitet wurde, behält die Gemeinde Kellenhusen diesen als Teil der Begründung bei. Die Anregungen, die im Rahmen des Scoping-Termins vorgebracht worden sind, sowie die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in die vorliegende Planung eingearbeitet.

Die Gemeinde Kellenhusen hat am 12.09.05 einen Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Kellenhusen sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Erweiterung eines bestehenden Hotels an dem Schützenweg geschaffen werden. Das Hotelgebäude befindet sich an einem städtebaulichen dominanten Standort angrenzend an das Vordeichgelände zwischen dem Leuchtturmweg und dem Schützenweg.

Angrenzend an das Hotel werden die bislang als Sondergebiet „Ferienwohnungen“ festgesetzten Wohnungen teilweise bereits zum dauernden Aufenthalt genutzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll diese Situation bereinigt werden und die außerhalb des Deichschutzstreifens befindlichen Wohngebäude offiziell für die Dauerwohnnutzung vorgesehen werden.

Das Hotel wurde seit der Errichtung des ersten Bauabschnittes mehrfach überformt. Um den aktuellen touristischen Trends sowie den bautechnischen, insbesondere sicherheitstechnischen Anforderungen gerecht werden zu können, sind An- und Umbauten des Hotelkomplexes erforderlich. Mit der Planung werden diese Maßnahmen vorbereitet. Die Art der baulichen Nutzung sowie das Maß der baulichen Nutzung werden für das Sondergebiet unverändert beibehalten. Geringfügige Änderungen werden lediglich bezüglich der Lage des Baufensters vorgenommen. Das Gebiet der Hotelanlage wird als Sondergebiet „Hotel“ mit einer GRZ 0,4 festgesetzt. Es ist höchstens eine dreigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 15,50 m (in der Mitte des Gebäudes) und einer Traufhöhe von 10,00 m realisierbar. Die Hotelanlage ist auf 100 Betten begrenzt. Das Sondergebiet wird von den Verkehrsflächen des Schützenweges und des Leuchtturmweges begrenzt. Die fußläufige Haupteinschließung erfolgt über den Leuchtturmweg.

Entsprechend der Inhalte des Ursprungsplanes sieht die Planung für das WA 1-Gebiet eine Grundflächenzahl von GRZ 0,3 vor. Die Zuschnitte der Baufenster folgen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete dem baulichen Bestand und lassen Erweiterungsmöglichkeiten zu. Die Geschossflächen von GFZ 0,4 bleibt gewählt.

1.2 Fachgesetze und Fachplanungen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird teilweise durch den Deichschutzstreifen zum Landesschutzdeich überlagert. Der innere Deichschutzzubehörstreifen tangiert die Baugebiete des Sondergebietes und den künftigen Teilbereich 2 (Allgemeinen Wohngebietes WA 2). Für die Bereiche des Deichschutzstreifens und des inneren Deichzubehörstreifens gelten die Bestimmungen des Landeswassergesetzes vom 07. Januar 2004.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten befindet sich der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ostsee. Diese nachrichtlichen Regelungen waren bereits Inhalt des Ursprungsbebauungsplans.

Für das Plangebiet gilt ein maßgebender Sturmflutwasserstand (Bemessungswasserstand) von 3,30 m über NN. Der Generalplan Deichverstärkung, Deichverkürzung und Küstenschutz in S-H – Fortschreibung von 1986 – wurde im Jahr 2001 dem aktuellen technischen und finanziellen Sachstand in einer Fortschreibung angepasst. Zusätzlich wurde ein neuer „Generalplan Küstenschutz, Integriertes Küstenschutzmanagement in S-H“ erstellt. Dieser neue Generalplan Küstenschutz enthält ebenfalls Aussagen zu den Bemessungswasserständen. Für den Deichabschnitt „Kellenhusen – Grömitz Nord“ ist der maßgebende Bemessungswasserstand, wie schon im Generalplan 1986, mit 3,30 m über NN ausgewiesen. Ergänzend gilt das Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03. Mai 2005.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Das Plangebiet entspricht zwei bebauten innerörtlichen Flächen in Strandnähe mit unterschiedlicher Nutzungsstruktur. Ca. 3/4 der überplanten Bauflächen werden gegenwärtig von einer Hotelnutzung in Anspruch genommen. Die verbleibenden Bauflächen werden derzeit überwiegend zum Dauerwohnen genutzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Überplanung der Flächen keinen negativen Einfluss auf die ökologische Wertigkeit bedingt. Die Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich ausschließlich an den bestehenden Strukturen. Die Versiegelung der Bauflächen wird für das Sondergebiet beibehalten und für das Allgemeine Wohngebiet in Teilbereich geringfügig reduziert. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine erhaltenwerten Großgrünstrukturen.

Für die durch den Geltungsbereich begrenzte Fläche ergeben sich folgende Entwicklungsmöglichkeiten. Unterschieden wird bei der Bewertung zwischen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung:

2.2 Nichtdurchführung der Planung:

Die weitere Entwicklung ohne die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung bedingt ein Fortführen der derzeitigen Nutzung. Für die Sonderbauflächen wären, unter Berücksichtigung der ergänzenden Vorschriften für den Deichschutzstreifen und der Regelungen für den Hochwasserschutz, bauliche Entwicklungen auf der Basis des rechtsverbindlichen Ursprungsplanes möglich. Für die außerhalb des Baufters bestehenden Gebäude des Hotelkomplexes wären keine weiteren Umbaumaßnahmen genehmigungsfähig. Dringend notwendige bauliche Brandschutzmaßnahmen, wie die geplante Errichtung einer notwendigen Rettungstreppe als 2. Fluchtweg wären unzulässig. Dies würde den Fortbestand des Hotelbetriebes gefährden und an einem in städtebaulich herausragenden Standort die Entstehung eines Leerstandes befürchten lassen.

Bezüglich der Ferienhäuser innerhalb des bislang festgesetzten Sondergebietes „Ferienwohnung“ würde eine Beibehaltung der Planungsinhalte des Ursprungsplanes die derzeit vorwiegend praktizierte Nutzung des Dauerwohnens unterbinden. Darüber hinaus wären, über das bestehende Maß der baulichen Nutzung hinaus, Erweiterungsmöglichkeiten realisierbar, die deutlich komplexere Baukörper befürchten ließen. Grundsätzlich beträgt, gemäß Landesraumordnungsplanes des Landes Schleswig-Holstein, die Größenordnung von 60 m² einen Richtwert für Wochenendhäuser. Die Nachfrage nach derart kleinmaßstäblichen Ferienhäusern in dem attraktiven Standort ist nicht gegeben. Die Kombination von den sehr hohen Baulandpreisen für Flächen unmittelbar angrenzend an das Vordeichgelände und der nur sehr eingeschränkten Ausnutzung ist, aufgrund der Unverhältnismäßigkeit, kaum wettbewerbsfähig. Die bestehende Nutzungsstruktur als Wohngebäude zum dauernderen Aufenthalt fügt sich in die Örtlichkeit ein und stellt eine optimale Folgenutzung der Ferienhausnutzung dar.

Die Inhalte des Flächennutzungsplanes bleiben rechtswirksam bestehen, haben aber keine Auswirkung auf die Nutzung des Plangebietes.

2.3 Durchführung der Planung:

Die Fläche wird dem Bedarf einer Qualitätsverbesserung und einer Verbesserung des Sicherheitsstandards für den des Hotelkomplexes gerecht und folgt der anspruchsvollen Nachfrage der Tourismusbranche.

Die Änderung des Sondergebietes zu einem Allgemeinen Wohngebiete passt sich den örtlichen Gegebenheiten an und entspricht dem Potenzial der Flächen.

Durch die Planung sind folgende Umweltauswirkungen zu vermuten:

2.3.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird gegenwärtig für eine Hotelnutzung und zu Wohnzwecken genutzt. Die Planung folgt für den Bereich des Hotelkomplexes den Anforderungen an qualitätsverbessernden Maßnahmen und für den Bereich der Wohngebiete den bestehenden Nutzungsstrukturen. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches zur Ostsee. Diese nachrichtlichen Regelungen gelten auch ohne die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung und sind bereits Inhalt des rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplanes.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist nicht gegeben.

2.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Von der Planung sind keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder FHH- bzw. Vogelschutzgebiete betroffen. Die Grundstücke der Baugebiete enthalten keinen schützenswerten Großgrünbestand. Die Freiflächen sind weitgehend in der Nutzung der Eigentümer und werden gärtnerischen oder als Erholungsflächen in Anspruch genommen.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist nicht gegeben.

2.3.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird von der Planung nicht negativ beeinträchtigt, da sich die grundsätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht erhöht.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist von der Planung nicht betroffen.

2.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Schutzgüter Klima und Luft sind von der Planung nicht betroffen.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Ein Teilbereich der Bauflächen befindet sich innerhalb des Deichschutzstreifens. Für den Schutzstreifen und den Zubehörstreifen gelten auch ohne die Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 die gesetzlichen Regelungen des Landeswassergesetzes. Demnach ist das Schutzgut Landschaft von der Planung nicht betroffen.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.

2.4 Alternativenuntersuchung

Alternative Standorte ergaben sich für die Planung nicht, da die geänderten Festsetzungen ausschließlich bestehende Strukturen betreffen und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt sind.

3. Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der festsetzten GRZ von 0,4 für die Hotelgebietsfläche entspricht die Planung, im Bezug auf die Bodenversiegelung für die Gebäude, den Inhalten der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 7. Da die Größe der Sondergebietsfläche gegenüber den Inhalten des Ursprungsplanes gleichbleibend ist, bleibt auch die Versiegelungsmöglichkeit unverändert. Die Zuschnitte des Baufenster differieren zwischen der Ursprungsfassung und der 1. Änderung, so dass unabhängig von der gegenwärtigen Gebäudestellung, An- und Umbauten möglich sind, die in ihrer Ausdehnung von den bisherigen Planinhalten abweichen. Weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die in der Planung festsetzte Grundflächenzahl nicht vorbereitet.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit „einer möglichen 50%ige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche für gewerbliche Terrassen“ erfolgt mit der Zielsetzung, dem Hotelbetrieb, unter einschränkenden Voraussetzungen, Erweiterungsmöglichkeiten bereitzustellen.

Bei der Beurteilung, ob diese Möglichkeiten der Überschreitung der GRZ zusätzliche Bodenversiegelung bedingen, muss ein Vergleich zwischen den unterschiedlichen Gesetzesvorschriften zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes und zum gegenwärtigen Zeitpunkt dieser 1. Änderung herangezogen werden.

Nach „alter“ Rechtsprechung zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes Nr. 7 (Ursprungsbebauung) galt die BauNVO 1977:

Demnach wurden „Nebenanlagen, zu denen auch Terrassen gehören, grundsätzlich nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet“. Insgesamt könnte maximal 40 % des Baugrundstücks (GRZ 0,4) für das Hotelgebäude und die verbleibenden 60 % des Baugrundstückes, gemäß § 19 BauNVO 1977, für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen usw. in Anspruch genommen werden. Dies hätte eine rechtlich derzeit mögliche Bodenversiegelung von 100 % zur Folge.

Im Rahmen der geänderten Rechtsprechung wurde bei der aktuellen Fassung der BauNVO eine grundlegende Änderung vorgenommen:

Demnach „sind gemäß § 19 BauNVO 1990, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen usw. nunmehr grundsätzlich auf die Grundfläche anzurechnen. „Hierfür sieht der Gesetzgeber eine Überschreitung der Grundfläche von bis zu 50% der festgesetzten Grundfläche bzw. Grundflächenzahl vor.

In der Folge ist bei der GRZ von 0,4 in Verbindung mit der o.g. Überschreitungsmöglichkeit eine Bodenversiegelung von 60% möglich. Die vorliegende Planung sieht, hiervon abweichend, eine Überschreitung der GRZ für gewerbliche genutzte Terrassen von weiteren 50% vor, so dass bei vollständiger Inanspruchnahme der Möglichkeiten maximal 80% des Baugrundstückes für die Baukörper, die gewerblichen Terrassen und für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante versiegelt werden könnten. Somit ist einen zwar theoretisch die mögliche Ausnutzung gegeben, diese befindet sich jedoch unterhalb der derzeit möglichen Bodenversiegelung von 100% des Grundstücks.

Mit der Einschränkung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit beabsichtigt die Gemeinde Kellenhusen klarzustellen, dass auch außerhalb des Baufensters gewerbliche Nutzung, speziell die Bewirtschaftung von hoteleigenen Terrassen, möglich ist.

Neben der Beurteilung der Bodenversiegelung auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung müssen auch die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bewertet werden. Hierbei ist festzustellen, dass mit der festgesetzten III-Geschossigkeit in Verbindung mit der neu definierten Gebäudehöhe, insgesamt eine Reduzierung der Baukörperhöhe erfolgt ist. Gewünschte Erweiterungen des Hotelkomplexes werden durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche ermöglicht, auf die bislang realisierbare partielle IV-Geschossigkeit des Hotelbaukörpers wird verzichtet. Somit kann auch weiterhin ein Einfügen des Baukörpers in das Ortsbild von Kellenhusen sichergestellt werden.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nach Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planung nicht erforderlich.

4. Zusammenfassung

Mit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Kellenhusen sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Aufwertung des Hotelkomplexes und der Umnutzung von Ferienhäusern zu Wohnzwecken geschaffen werden. Das Gebiet befindet sich zwischen dem Schützenweg und dem Leuchtturmweg und wird durch den Landesschutzdeich von dem Vordeichgelände getrennt.

Überplant wird eine vollständig bebaute innerörtliche Fläche, mit dem Ziel, die dort ansässigen Nutzungen zu erhalten und Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

5. Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.12.2008 als Satzung beschlossen sowie die Begründung durch Beschluss gebilligt.

23746 Kellenhusen 18. Dez. 2008



J. Keller
Die Bürgermeisterin

planung:blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: eutin@planung-blanck.de