

Stand: 6. Mai 2021

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

DER INNENENTWICKLUNG NR. 9.1

DER GEMEINDE KELLENHUSEN

für zwei Teilbereiche zwischen dem Deich und der Strandpromenade:

Teilbereich 1: für das Gebiet zwischen der Deichüberfahrt Seestraße / Schützenweg im Süden und dem Minigolfplatz im Norden.

Teilbereich 2: für das Gebiet mit einer südlichen Begrenzung zwischen dem Deichübergang Hamburger Straße und dem Irrgarten und einer nördlichen Begrenzung zwischen dem Kurpark und dem Gästezentrum



PLANUNG kompakt STADT

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	10
2	Begründung der Planung	12
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	12
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	
2.4	Erschließung	
2.5	Grünplanung	
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	
3	Emissionen und Immissionen	
3.1	Emissionen	
3.2	Immissionen	25
4	Ver- und Entsorgung	25
4.1	Stromversorgung	
4.2	Wasserver- und –entsorgung	
4.3	Löschwasserversorgung	
4.4	Müllentsorgung	
4.5	Gasversorgung	
5	Hinweise	
5.1	Bodenschutz	
5.2	Altlasten	
5.3 5.4	Archäologie	
5.4 5.5	HochwasserschutzWasser- und Schifffahrtsamt	
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	
7	Städtebauliche Daten	
7.1	Flächenbilanz	
7.2	Bauliche Nutzung	31
8	Kosten für die Gemeinde	31
۵	Varfahransvarmark	31

Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel dieser Planung ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Sicherung und zukunftsfähigen bedarfsgerechten touristischen und wetterunabhängigen infrastrukturellen Entwicklung im Vordeichgelände, die in der Ostseenähe erforderlich sind, um hier das erforderliche touristische Angebot für die Erholung der Bewohner und Gäste der Region an der Ostsee vorzuhalten.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Im Plangebiet bestehen bereits diverse Läden, gastronomische Einrichtungen, Spielund Freizeitangebote, die der Freizeit und dem Tourismus dienen.

Diese sollen so abgesichert werden, dass sie sich auch zukünftig, flexibel und bedarfsgerecht, gemäß den Bedürfnissen der Zielgruppen, entwickeln und neu ausrichten können.

Dabei soll ein wesentliches Augenmerk auch auf die Gestaltung gesetzt werden. In der Vergangenheit wurde deutlich, dass die Gestaltungssatzung, als eigenständige Satzung, nicht ausreichend in die neuen Projekte einfloss. Daher soll diese nun Inhalt des Bebauungsplanes werden, um eine bessere Umsetzbarkeit zu erzielen.

Um diese Ziele zu erreichen, wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Mit Schreiben vom 27.02.2013 teilte der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein der Gemeinde Grömitz mit, das neuen Bebauungen im Vordeichgelände von Grömitz nicht mehr zugestimmt wird.

Damit galt diese Aussage auch für die Gemeinde Kellenhusen, die in der gleichen Amtsverwaltung sitzt.

Auf Grund dessen fand am 30.05.2014 ein gemeinsamer Termin mit der Gemeinde Grömitz und dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN) und dem MELUR in Kiel statt. Dort einigten sich alle Beteiligten darauf, dass von den übergeordneten Behörden Neubauten im Vordeichgelände nur mitgetragen werden, wenn die Gemeinde ein Entwicklungskonzept vorlegt, wie das Gebiet in seiner Gesamtheit in den nächsten ca. 15 Jahren entwickelt werden soll. Dabei sollen im Wesentlichen folgende vordeichverträgliche <u>Nutzungen</u> berücksichtigt werden, wie

- Gastronomie/Strandversorgung,
- Läden,
- Touristische Einrichtungen aller Art,



Plan: Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 9.1 der Gemeinde Kellenhusen

Stand: 06.05.2021

Indoor- und Outdoorspielbereiche etc..

Daraus resultierend:

- keine Wohnungen,
- keine Ferienwohnungen,
- max. ein kleines Hotel.

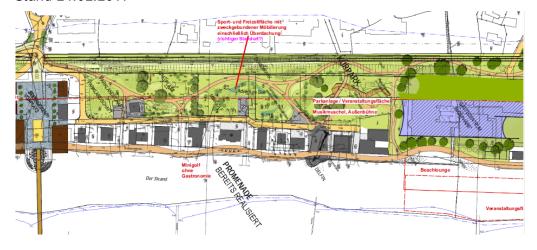
Als akzeptable Rahmenvorgaben für die Bauflächen wurde definiert

- eine kleinteilige Baustruktur,
- der Umfang der vorhandenen Bebauung darf in der Gesamtheit im Bereich der Promenade nicht erhöht werden,
- die 20 m Freihaltezone zum bestehenden Deich bzw. ein Vorsorgeabstand zum Brandungsbereich sind zu beachten (insbesondere bei einem Hotel),
- die Bebauung darf nicht zu hoch werden → ca. zwei Vollgeschosse,
- die technischen Anforderungen an den Hochwasserschutz sind zu beachten.

An diese Vorgaben hat sich die Gemeinde Kellenhusen ebenfalls orientiert. Daher wurde zwischenzeitlich ein "Masterplan" aufgestellt, der den gesamten touristischen Vordeichbereich beinhaltet. Im Rahmen dessen wurde zwischenzeitlich

- der gesamte Bestand im Vordeichgelände aufgenommen.
- Es erfolgte eine Ortsbegehung des gesamten Vordeichgeländes mit allen Gemeindevertretern. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bestand so im Sinne der Gemeinde ist und entsprechend modernisierbar und geringfügig erweiterbar bleiben soll. Zudem ist der Erhalt des Strandwaldes Planungsziel, einschließlich der Einhaltung des gesetzlich geforderten 30 m Bauverbotsstreifens.

<u>Bild 1</u>: Auszug der Untersuchungsabschnitte aus dem Masterplan – Blatt 3, Stand 24.02.2017





 Die so ermittelten Ziele sollen nun über den Bebauungsplan abgesichert werden.

Somit besteht die Grundstruktur der Bebauung bereits. Dieses soll als überprüftes und als festgestelltes schlüssiges städtebauliches Gesamtkonzept nun rechtlich abgesichert werden. Auf Grund der Lage der Fläche und der Folgen für die Nichtentwicklung dieser Fläche, ist die Untersuchung weiterer Alternativen nicht zielführend.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt ist,
- hier bereits gastronomische, gemeindliche (DLRG) und touristische Nutzungen vorhanden sind,
- direkt erschlossen ist und
- von Bebauung umgeben ist,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als touristischer Bereich ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer "lebensnahen Betrachtung" nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
Х	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	26.09.2019
Х	frühzeitige Auslegung	§ 3 (1) BauGB	19.03.2020 -
			04.03.2020
Х	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und	§ 4 (1) BauGB	05.03.2020-
	Behörden		09.04.2020
Х	Auslegungsbeschluss		25.06.2020
Х	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2)	02.10.2020 -
		BauGB	06.11.2020
Х	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	02.10.2020 -
			03.11.2020
Х	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	06.05.2021



1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden,
- neue bisher unbebaute Flächen beansprucht werden,
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

<u>Fazit</u>: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Die überplante Fläche betrifft nur Flächen, die bereits touristisch genutzt sind. Sie umfassen ca. 16.400 m² Sonstiges Sondergebiet. Das Plangebiet ist mit touristischen und gastronomischen Anlagen bebaut. Darüber hinaus befinden sich hier die mit zur Struktur gehörenden Grünanlagen, Waldflächen und Verkehrsflächen. Zudem befinden sich nördlich des Gebietes bzw. des Landesschutzdeiches Allgemeine Wohngebiete nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Rahmen einer Einzelfallprüfung kann somit festgestellt werden, dass das Plangebiet im Ort liegt und es sich hier um eine "Nachverdichtung der Innenentwicklung" im Sinne § 13a BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

- 1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
- 2. die mit weniger als 20.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird oder
- die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
- 4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
- 5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

<u>Zu 1: Innenentwicklung:</u> Wie bereits erläutert, gehört das Plangebiet zum Ort und ist bebaut. Im Norden schließt sich der weitergehende Ort an. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.



Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die SO-Gebiete umfassen eine Fläche von 15.730 m². In allen Gebieten ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 zulässig. Diese Ausnutzung resultiert aus der kleinteiligen Struktur der Flurstücke. Durch die Planung kann somit eine Grundfläche von ca. 12.580 m² ebenerdig bebaut werden. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Wie unter Punkt 1.1.3 dargelegt, sichert und entwickelt die Gemeinde für diesen Bereich ihr bereits bestehendes Konzept, welches in eigenständiger Form und unabhängig von anderen Konzepten ist, weil es durch die Lage im Vordeichgelände der reinen touristischen Nutzung dient. Somit sind alle Anforderungen an ein Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege durch die Gemeinde geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt. Zudem erfolgt auch kein Eingriff in den als Biotop geschützten Strandbereich.

<u>Fazit</u>: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als "Strandversorgung" nach § 11 BauNVO. Die Art der Nutzung wird zukünftig in "Freizeit und Tourismus" aktualisiert, da der Begriff eher das Ziel einer Promenade definiert als der Begriff "Strandversorgung". Die Zweckbestimmung sichert darüber hinaus nur den Bestand ab, den es bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2011 gab und im Flächennutzungsplan gesichert wurde. Eine <u>5. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung</u> ist somit erforderlich.



SO Strandversorgung (g 11 BauNVO)
SO Hotel (Touristische Infrastruktur (g 11 BauNVO)
SO Hotel/Ferienappartement (g 11 BauNVO)
SO Strandversorgung (g 11 BauNVO)

Bild 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der <u>Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010</u> kennzeichnet Kellenhusen als ländlichen Raum sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Gerade in dem Schwerpunktraum sollen nach dem Grundsatz 3 des Punktes 3.7.1 Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung erfolgen. Hochwertige Standorte sollen dazu hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angeboten vorbehalten werden. Auch sollen u. a. die Kultur- und Einkaufsangebote verbessert werden.

Der <u>Regionalplan 2004 Planungsraum II</u> beinhaltet die gleichen Aussagen. Darüber reichen die Signatur "Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft" von Norden und Süden in Richtung Ort.

Nach dem <u>Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und der kreisfreien Hansestadt Lübeck von September 2003</u>, Karte 2, gilt ganz Kellenhusen als "*Gebiet mit Erholungseignung*".

Gemäß dem <u>Umweltatlas</u> befinden sich im Bereich und in seiner direkten Umgebung keine geschützten Flächen.



Plan: Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 9.1 der Gemeinde Kellenhusen

Stand: 06.05.2021

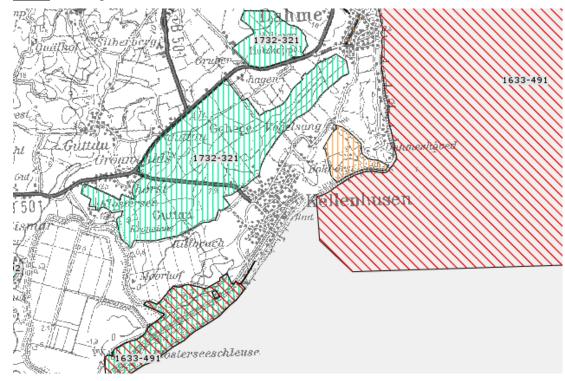


Bild 3: Auszug aus dem Umweltatlas SH vom 26.11.2019

1.2.2 Kommunale Planungen

Für die Fläche gelten keine Bebauungspläne. Die Baugenehmigungen erfolgen bisher nach § 34 BauGB.

Der seit dem 10.12.2011 wirksame <u>Flächennutzungsplan</u> (Az.: IV 269-512.111-55.25) kennzeichnet das Plangebiet als "*Strandversorgung*" nach § 11 BauNVO. Die Art der Nutzung wird zukünftig in "*Freizeit und Tourismus*" aktualisiert, da der Begriff eher das Ziel einer Promenade definiert als der Begriff "Strandversorgung". Die Zweckbestimmung sichert darüber hinaus nur den Bestand ab, den es bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2011 gab und im Flächennutzungsplan gesichert wurde. Daher gilt die Planung als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das gesamte Plangebiet liegt im "Schutzstreifen an Gewässern – Ostsee" gemäß § 35 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Danach ist ein mindestens 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie an der Ostsee frei von neuen baulichen Anlagen zu halten. Dieses 150 m Bauverbot § 35 Absatz 2 LNatSchG gilt nach § 65 Abs. 2 LNatSchG nicht für Flächen, für die in einem am 24. Juni 2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen ist, oder dessen bisher vorgesehene Bebauung umgewidmet werden soll. Satz 1 tritt am 23. Juni 2021 außer Kraft. In dem Fall gilt der Flächennutzungsplan seit dem Jahr 2011 und kennzeichnet die



Bauflächen als Sonstiges Sondergebiet "Strandversorgung" nach § 11 BauNVO. Somit kann die Übergangsregelung angewendet werden, die zur Folge hat, dass das Bauverbot hier nicht gilt. Trotzdem ist eine Inaussichtstellung durch den Kreis Ostholstein am 02.02.2021 (Az.: 6.21-5400-025-21-0001) erteilt worden.

Weiterhin liegt das gesamte Plangebiet im "Bauverbot zur Ostsee" gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 und 2 <u>Landeswassergesetz (LWG SH)</u>. Danach ist ein Streifen - mindestens 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers oder vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalles - frei von neuen baulichen Anlagen zu halten. Ausnahmen können nach § 82 Abs. 3 LWG im Rahmen einer Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erteilt werden. Eine Inaussichtstellung von den Verboten des §§ 70, 80 und 82 LWG SH" nach § 82 Abs. 3 LWG SH hat der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein am 17.09.2020 (Az.: 4021/5121.12-55/016) erteilt. Die Genehmigungen selbst sind ebenfalls im Rahmen der Projektplanung auf Grundlage der Inaussichtstellungen einzuholen.

Weiterhin gilt nach § 66 Abs. 1 LWG ein 20 m breiter äußerer Deichzubehörstreifen, der frei von Bebauung zu halten ist.

Im Plangebiet liegt eine <u>Waldfläche</u>. Alle Gebäude, die im 30 m Bauverbotsstreifen nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) liegen, werden nicht mehr abgesichert. Somit ist das Bauverbot nicht berührt.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Kellenhusen, und zwar zwischen Ostsee und Deich, begrenzt auf den Bereich, der bereits baulich genutzt ist.

Südöstlich des Plangebietes schließt sich der Badestrand der Ostsee bzw. die Ostsee an.

Der Teil 1 und 2 ist getrennt durch eine Lücke, für die zur Zeit der Bebauungsplan Nr. 27 aufgestellt wird zur Absicherung des Gästezentrums.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Der Landesdeich begrenzt das Plangebiet im Nordwesten. Dem schließt sich ein mindestens 20 m breiter Streifen an, der nur für Verkehrsflächen oder Grünflächen genutzt wird.



Zwecks rückwärtiger Erschließung aller touristischen Nutzungen verläuft anschließend eine Straße, der sich dann die Bebauung und anschließend, in Richtung Ostsee, die Promenade anschließt.

Der Teil 1 ist weitgehend durch eine eingeschossige kleinteilige Bebauung geprägt. Hier befindet sich das Zentrum der Promenade mit seiner Seebrücke.

Bild 4: Eigene Fotos vom 29.10.2018









Der Teil 2 ist führt im ersten Drittel diese Baustruktur weiter. Dem schließt sich eine ca. 140 m lange Waldfläche an sowie dann noch eine lockere Bebauung, die im wesentlich sportlich orientiert ist.

Bild 5: Eigene Fotos vom 19.06.2019











1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine moorastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll ausschließlich der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der touristischen Freizeit- und Strandversorgung (sprich: Freizeit und Tourismus) dienen. Daher wird die Art der baulichen Nutzung als "Sonstiges Sondergebiet" nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung "Freizeit und Tourismus" - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich für die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen bestimmt sind, die der touristischen Freizeit- und Strandversorgung, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.

In Sonstigen Sondergebieten ist nur das zulässig, was festgesetzt ist. Was nicht genannt ist, ist somit unzulässig.

Nach dem Grundprinzip der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die jeweils festgesetzte Zweckbestimmung den reinen "Zweck" des Gebietes. Die eigenständig festgesetzten Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung, sprich: der touristischen Freizeit- und Strandversorgung, dienen. Gemäß der gemeindlichen Zieldefinition werden die gewählten Nutzungsschwerpunkte in allen Sondergebieten "Freizeit und Tourismus" wie folgt zugelassen:

- 1. Schank- und Speisewirtschaften,
- 2. sonstige, der touristischen Strandversorgung dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden Sortimenten:



Plan: Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 9.1 der Gemeinde Kellenhusen

Stand: 06.05.2021

Bücher / Zeitschriften, Bekleidung / Lederwaren/Schuhe, Foto / Optik, Uhren / Schmuck, Spielwaren / Sportartikel, Lebensmittel/Getränke, Drogerie/Kosmetik,

- 3. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
- 4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- 5. Gewerbebetriebe (wie Strandkorb- oder Bootsvermietung)
- 6. öffentliche sanitäre Einrichtungen,
- 7. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- 8. eine Betreiberwohnung je Laden ab einer Verkaufsfläche von 100 m².

Allerdings soll nur im SO₁-Gebiet die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes möglich sein. Ziel ist hier in der Saison die Rettungsschwimmer in 2- bis 4-Bettzimmern unterzubringen. Die Einrichtung kann extern betrieben werden. Weiterhin soll es durchaus möglich sein, außerhalb der Badesaison Schulklassen oder andere Nutzer einzuquartieren, damit eine angemessene Bewirtschaftung des Gebäudes erfolgen kann.

In der Bauleitplanung gibt es nur Hauptnutzungen mit Schlafmöglichkeiten wie folgt:

- Wohnungen,
- Ferienwohnungen,
- Zweitwohnungen und
- Beherbergungsbetriebe.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist abschließend. Das heißt, andere Begriffe dürfen nicht genutzt werden.

Wohnungen und Zweitwohnungen scheiden aus, weil die Übernachtungen für die DLRG mehr als 3 Monate zu nutzen sind. Ferienwohnungen haben einen ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung zu stehen. Diese Nutzungsform ist hier nicht gewollt.

Somit ist nur der Begriff "Beherbergungsbetrieb" verwendbar. Dabei ist zu beachten, dass der Begriff "Beherbergungsbetrieb" der im Text 1.1 (1) genannten Zweckbestimmung dienen muss. Der Zusatz "z.B." dient der reinen Erläuterung. Er hat keinen Rechtscharakter.

Im Übrigen wurde dieses Herangehen mit dem LKN und MELUND im Rahmen der Erstellung des Masterplanes abgestimmt, denn andere Hotelnutzungsformen, als für die DLRG, werden von den Behörden in dem Bereich des Vordeichgeländes nicht mehr neu genehmigt.

<u>Fazit</u>: Diese Nutzung kann nach der BauNVO nur über den Begriff "*Beherbergungsbetrieb*" abgedeckt werden. Daher erfolgt eine entsprechende Zulassung.



In der zweiten Baureihe hat sich historisch ein <u>Kiosk</u> entwickelt. Nur diese Nutzung soll als diese gesichert werden. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass dieser ausschließlich der Unterbringung eines Kiosks als nicht wesentlich störenden Einrichtung und Anlage, die der touristischen Freizeit- und Strandversorgung, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dient. Zulässig ist hier folglich nur eine Schank- und Speisewirtschaft als Kiosk.

Im Bereich der Ostsee sind öffentlich zugängliche Toiletten zwingend erforderlich. Neben denen, die in den SO-Gebieten "Sonstiges Sondergebiet" möglich sind, bestehen auch einzelnstehende öffentliche <u>WC-Anlagen</u>. Diese Standorte werden so gesichert, dass bedarfsgerechte Erweiterungen möglich bleiben.

Im Plangebiet bestehen zwei Minigolfanlagen. Diese Flächen sollen – im Bedarfsfall - umnutzbar sein für Trendsportarten. Daher werden die erforderlichen Bauflächen als Sonstige Sondergebiete "Sport und Spiel" abgesichert, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen dienen, die für den touristisch ausgerichteten Sport und das Spiel erforderlich sind. Zulässig sind hier:

- 1. Anlagen für sportliche Zwecke, die dem Sport und dem Spielen dienen,
- 2. eine Schank- und Speisewirtschaft,
- 3. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
- 4. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Im nordöstlichen Bereich besteht ein Bootslagerplatz. Auch diese Fläche soll – im Bedarfsfall - umnutzbar sein für Trendsport- und Freizeitarten. Die erforderlichen Bauflächen werden hier daher als Sonstige Sondergebiete "Sport und Freizeit" abgesichert, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen dienen, die für den touristisch ausgerichteten Sport und die Freizeit erforderlich sind. Zulässig sind hier:

- 1. Anlagen für sportliche Zwecke, die dem touristisch ausgerichteten Sport und der Freizeit dienen,
- 2. eine Schank- und Speisewirtschaft,
- 3. eine sonstige, dem Sport dienende Verkaufseinrichtungen,
- 4. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem von der Gemeinde erstellten Zielkonzept, erfolgen die Festsetzung einer weitgehend einheitlichen Geschossigkeit, Grund- und Geschossflächenzahl für Hauptgebäude. Dabei wird berücksichtigt, dass die Flurstücke in der ersten Reihe recht klein geschnitten sind bzw. die Bauflächen in den Grünflächen sehr klein herausgeschnitten sind oder werden.



Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich jedoch auf den Bestand, der so in der Form fortgeführt werden soll. Danach sind in der Baureihe parallel der Promenade höhere Gebäude gewünscht als in der zweiten Reihe.

Das Plangebiet liegt z.T. unter 3,00 m über Normalhöhennull (NHN) bzw. direkt an der Ostsee. Somit gilt dieser Bereich als hochwassergefährdeter Bereich. Um hier eine Gefährdung von Personen von vornherein auszuschließen, erfolgen die Festsetzungen, dass

- die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Hauptanlage für Wohnzwecke nicht niedriger als 4,00 m über NHN liegen darf.
- die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Hauptanlage für gewerbliche Zwecke, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dient, nicht niedriger als 2,50 m über NHN liegen darf.
- die Verkehrs- und Fluchtwege nicht niedriger als 2,90 m über NHN liegen dürfen.
- die Wassergefährliche Stoffe nicht niedriger als 2,90 m über NHN gelagert werden dürfen.

Die Nutzungen des Sondergebietes erfordern erfahrungsgemäß einen höheren Bedarf an Versiegelungen durch Zufahrten und sonstige Nebenanlagen. Daher sichert die Festsetzung der Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung eine Umsetzung der erforderlichen Versiegelung.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden zukünftig weitgehend engmaschig gesetzt. Sie liegen sehr dicht an der Promenade, um hier eine Verzahnung der Bestuhlung der Gastronomie und der Verkaufsflächen zwischen Bau- und Promenadenflächen zu ermöglichen (siehe dazu auch textliche Festsetzungen unter Punkt 4).

Ansonsten regeln die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung den Entwicklungsrahmen im Plangebiet ausreichend und zielorientiert.

Die Planung sieht diverse Terrassenflächen vor. Gleichzeitig soll die überbaubare Grundstücksfläche nicht das gesamte Baugebiet überdecken. Um einen gewissen Gestaltungsraum zu lassen, erfolgt daher die Festsetzung, dass gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme in den SO-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Erker bis zu maximal 2 m Tiefe zulässig sowie durch gewerblich genutzte Terrassen zulässig ist.

Weitgehend dominiert im Plangebiet eine offene Bauweise. Diese wird gesichert. Im Teil 2 ist in der Südostecke eine geschlossene Bauweise vorhanden. Auf Grund der Kleinteiligkeit der Flurstücke, wird diese Baustruktur auch zukünftig abgesichert.



2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Das gesamte Gebiet liegt im Deichvorland gemäß § 82 Abs. 1 Abs. 2 LWG SH und im Hochwasserrisikogebiet an der Küste gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG SH. Somit sind im Rahmen der Bauanträge die Genehmigungen beim LKN einzuholen, die überprüfen, dass die Auflagen an den Hochwasserschutz beachtet werden. Zusätzlich wird dasselbe Gebiet als "Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)" festgesetzt bzw. als "Gebiet, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)." Auf die Festsetzung konkreter Maßnahmen wird verzichtet, da ein Bebauungsplan unbegrenzt gilt und somit eine flexible Anpassung an die Bauweisen der baulichen Anlagen bei Beachtung des Hochwasserschutzes möglich sein muss.

Der Bebauungsplan beinhaltet keine weiteren Festsetzungen nach dem BauGB.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Für das Plangebiet gilt eine Gestaltungssatzung. Ziel der Gemeinde ist es, diese stärker in die Bauleitplanung einzubeziehen, damit diese zukünftig beachtet wird.

Folgende Punkte werden entsprechend übernommen:

Baukörper:

Nebengebäude sind nur als Anbau an das Hauptgebäude zulässig. Dabei muss mindestens eine Wand des Nebengebäudes vollständig an der Grenze des Hauptgebäudes liegen.

Dachform:

- a) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Nummern 1 bis 4 gelten folgende gestalterischen Festsetzung für die Hauptgebäude:
 - die Dächer sind als symmetrische Walmdächer zu errichten
 - mit roten Dachsteinen, Pfannen oder Ziegeln
 - mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad.
- b) Mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Nummern 1 bis 4 sind alle anderen Dächer der Hauptgebäude entlang der Promenade mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad zu errichten.
- c) Bei untergeordneten Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen als bei den Hauptbaukörpern zulässig bis zu einer unteren Grenze von 15 Grad.



- d) Es sind nur rote bis rotbraune unglasierte Ziegel- oder Pfanneneindeckungen sowie Reeteindeckungen zulässig.
- e) Die Summe der Breiten der Dachaufbauten einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Dabei ist ein Mindestabstand von jeweils 50 cm zum angrenzenden Giebel einzuhalten.
- f) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Fassaden:

- a) Es sind Fassaden aus weißer oder gelb/beigetoniger Mauerwerksverblendungen oder geputzte Fassaden mit weißem oder helltonigem Anstrich zulässig. Für Fassadenflächen im Dachgeschoss sind darüber hinaus auch Holzverkleidungen in helltonigen Farben als Deckelschalung zulässig. Der Remissionswert bei diesen Fassadenoberflächen muss zwischen 70 und 90 liegen.
- b) Über die o.a. Fassadenausführungen hinaus sind auch Zinkblech- und Kupferverkleidungen ohne weitere Oberflächenbehandlung zulässig, wenn diese maximal 40 % der Fassade umfassen. Dabei sind Fenster- und Türflächen nicht in die Ermittlung der Verhältnismäßigkeit einzubeziehen.
- c) Bei Fassadenlängen über 12 m sind die Fassaden zu gliedern. Die Gliederung muss durch Vor- und Rücksprünge von mind. 10 cm, Pfeiler oder Materialwechsel über die gesamte Fassadenhöhe erfolgen.

Fenster und Türen:

- a) Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 1,0 m sind (außer in Schaufenstern), müssen mindestens einmal durch einen senkrechten Pfosten gegliedert werden. Die Pfostenstärke muss mindestens 6 cm betragen.
- b) Für die Fenster muss klares Flachglas verwendet werden.
- c) Sichtbar metallisch glänzende Oberflächen für Fenster- und Türrahmen sind nicht erlaubt. Metallische Oberflächen sind farblich zu behandeln. Dabei sind Farben mit Remmissionswerten von 70 bis 90 zulässig.
- d) Dachflächenfenster sind nur in einer Größe von jeweils max. 0,8 m² zulässig. Sie müssen zum First und zur Traufe jeweils mindestens 1,0 m sowie zum Ortgang mindestens 1,5 m Abstand einhalten. Dachflächenfenster dürfen nur auf der promenadenabgewandten Seite eines Gebäudes angebracht werden. Je Dachfläche sind maximal 2 liegende Fenster zulässig. Pro Dach sind Dachflächenfenster nur in einer Reihe (Ober- und Unterkante auf jeweils einer Linie) bis zu je 2 m² zulässig.

Zusätzliche Bauteile (Markisen, Rollladen, Vordächer, Antenne, Sonnenkollektoren, Leitungen):

- a) Feststehende Markisen und feststehende Sonnenschutzanlagen dürfen an der promenadenseitigen Fassade nicht angebracht werden.
- b) Markisen müssen auf die Architekturgliederung Bezug nehmen, sie dürfen nur über Schaufenstern angeordnet werden und max. 1,50 m hervortreten. Sie



- müssen eine lichte Höhe von 2,00 m zur jeweiligen Geländeoberfläche einhalten.
- c) Es sind keine grellen und keine glänzenden Materialien zu verwenden. Es dürfen nur helltonige Farben (Remissionswert zwischen 70 und 90).
- d) Rundfunk- und Fernsehantennenanlagen sind im oberen Drittel der Dachflächen zu montieren. Sie müssen im Farbton der Dachfarbe entsprechen und dürfen keine Werbungen enthalten. Auf jedem Gebäude ist maximal eine Antennenanlage zulässig.
- e) Leitungen und Rohre aller Art sind unterirdisch bzw. unter Putz zu verlegen. Ausgenommen sind Regenfallrohre.

Anbauten:

- a) Anbauten, die an der Promenade liegen, dürfen nicht über die Baugrenze hinausreichen.
- b) Farbe und Material von Anbauten müssen identisch mit dem Hauptgebäude sein.
- c) First und Traufe des Anbaus dürfen nicht höher sein als beim Hauptgebäude.
- d) Anbauten dürfen verglast oder mit Deckelschalung versehen sein, wenn ihre Länge nicht mehr als ein Drittel der Hauptgebäudelänge beträgt.

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) und Warenautomaten und Hinweisschilder:

- a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung wie nachstehend zulässig:
 - 1. Pro Gewerbebetrieb eine Hauptwerbetafel in einer Größe bis max. 2 m² flach auf der Fassade angebracht,
 - 2. bei gastronomischen Betrieben zusätzlich eine bewegliche Angebotstafel ohne Fremdwerbung in heller Grundfarbe bis max. 1 m² oder alternativ zu Ziffer a,
 - 3. ein Werbepylon, bestehend aus einem Mast von max. 4 m Höhe und einem Schild von max. 1 m².
- b) Die Werbetafel darf neben einer Grundfarbe (Remissionswert zwischen 70 und 90) noch eine weitere Farbe verwenden.
- c) Bewegliche (laufende) Werbeanlagen, Lichtwerbung, Neonröhren und Leuchtfarben sind nicht zu gelassen.
- d) Senkrecht lesbare Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Einfriedigungen:

a) Einfriedigungen sind nur als heimische Laubholzhecken, Dünen, Drahtzäune mit dazu gepflanzter heimischer Laubholzhecke, Holzlattenzäune oder



- Holzpfosten mit Seilen zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen darf 0,90 m nicht überschreiten.
- b) Zum Zwecke des Windschutzes sind auch Glaswände bis zu einer Höhe von 1,80 m aus klarem Fensterglas zulässig bezogen auf die angrenzende Höhe der Promenade.
- c) Auf der promenadenabgewandten Gebäudeseite sind auch Sichtschutzzäune aus massivem Holz oder profilierten Blechen in weißen/helltonigen (Remissionswert zwischen 70 und 90) Farben zulässig. Holzflechtzäune sind ausgeschlossen.

Garagen, Stellplätze, Carports, Abstellanlagen und sonstige Nebenanlagen:

- a) Garagen, Stellplätze, Carports, Abstellanlagen und sonstige Nebenanlagen sind nur auf der promenadenabgewandten Gebäudeseiten ebenerdig zulässig. Sie sind nicht innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- b) Die Fassadenausführung der Garagen und sonstigen Nebenanlagen muss mit dem Hauptgebäude identisch sein.
- c) Garagen-, Carportdächer und Dächer der Nebenanlagen müssen mit dem Hauptgebäude identisch sein.
- d) Die Gemeinschaftsstellplätze, Carports und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Abstellanlagen für Fahrräder sind mittels einer Rasensaateingrünung zu begrünen, soweit zukünftig die Belange des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes dieser Gestaltung nicht entgegenstehen. Sofern die Belange des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes dies erfordern, sind zur Befestigung der Stellplätze ausschließlich Pflasterklinker, Natursteine, Betonsteine oder Rasengittersteine.

Sonstige Grundstücksfreiflächen:

- a) Die sonstigen Grundstücksfreiflächen dürfen nur als Lagerplatz oder Arbeitsfläche genutzt wer-den, wenn sie mit einer 1,80 m bis 2,00 m hohen Einhausung umgeben sind. Einhausungen als Holzpflechtzäune sind unzulässig.
 - Desweiteren sind Aufschüttungen sind nicht zulässig. Es ist ausschließlich eine gärtnerische Nutzung aus pflanzlichen Materialien (keine reine Steinnutzung) vorgeschrieben.
- b) Zur Oberflächenbefestigung dürfen ausschließlich Pflasterklinker, Natursteine, Betonsteine oder Rasengittersteine verwendet werden.
- c) Oberirdische Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Gas- und Ölbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen. Umkleidungen als Holzpflechtzäune sind unzulässig.



2.4 Erschließung

Verkehrlich ist der Teil 1 über die "Strandstraße" erschlossen und der Teil 2 über die "Seestraße".

Die Verlängerungen der beiden Straßen im Vordeichgelände dienen der Belieferung der gastronomischen Einrichtungen, der Läden und der touristischen Einrichtungen sowie der Anfahrt an die beiden Großparkplätze im Teil 1 und 2.

Alle Zufahrtstraßen sind so ausgebaut, dass diese den Zielverkehr aufnehmen können.

Die Parkplätze, die Promenade und die bestehenden Fußwege werden im Bestand gesichert.

Gerade in den Sommermonaten zeigt sich, dass immer mehr Besucher der Restaurants draußen sitzen möchten. Auch erfolgt die Ausweitung der Verkaufsflächen der Läden auf die Promenade, um sich besser präsentieren zu können. Diese Situationen erzeugen den gewünschten "touristischen Flair", den die Zielgruppen wünschen. Daher ist es im Sinne der Gemeinde, diesen rechtlich auch zu ermöglichen. Neue Konzessionen können jedoch nur vergeben werden, wenn der Bebauungsplan diese Nutzungen zulässt. Um das zu ermöglichen werden daher folgende Festsetzungen aufgenommen:

- A) Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen "Fußgängerbereich-Promenade" und "Fußgängerbereich-Terrassen- und Veranstaltungsfläche" sind zusätzlich nutzbar als
 - 1. gewerblich genutzte Terrassenflächen zu Gunsten von Schank- und Speisewirtschaften gemäß textliche Festsetzung Nr. 1.1 (2) Nr. 1,
 - sonstige, der touristischen Strandversorgung dienende Verkaufseinrichtungen gemäß textliche Festsetzung Nr. 1.1 (2) Nr. 2, und
 - innerhalb der zugeordneten überbaubaren Grundstücksfläche im nicht unmittelbaren Anschluss an ein SO-Gebiet "Freizeit und Tourismus" und
 - im direkten Anschluss an ein SO-Gebiet "Freizeit und Tourismus", wenn der dazugehörige Hauptbetrieb in einem SO-Gebiet im Plangebiet angesiedelt ist und die Nutzung selbst der Zweckbestimmung des Plangebietes nicht widerspricht.



- B) Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich-Terrassen- und Veranstaltungsfläche" sind darüber hinaus zulässig:
 - 1. temporäre Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
 - 2. temporäre Schank- und Speisewirtschaften,
 - 3. temporäre Verkaufseinrichtungen während Veranstaltungen, die der touristischen Freizeitversorgung dienen.

2.4.1 Stellplätze

Innerhalb der Bauflächen werden nur die Stellplätze für die Angestellten und für Menschen mit Handicap nachgewiesen. Für die Besucher sind die öffentlichen Parkplätze ausgerichtet.

2.4.2 Parkplätze

Ziel der Gemeinde ist es, dass die Besucher an der Promenade bummeln und sich erholen. Sie sollen nicht direkt an einen Gastronomen oder ähnlichem heran- und dann gleich wieder fahren können.

Aus diesem Grunde wurden folgende Plätze im Ort geschaffen:

Bild 5: Angaben Verwaltung vom 28.01.2020

Kellenhusen-Parkplätze					
Lage	Stellplätze	davon BehindertenPP	Befestigungsart	gebührenpflicht	Besonderheit
Leuchtturmweg/Minigolf	25	keine	Sand	ja	
Meisenweg/Drosselgang	47	keine	Teer	nein	zwei Zufahrten
Seestraße	59	6	Sand	ja	
Kurverwaltung 1	18	keine	Sand	ja	nur PKW
Kurverwaltung 2	6	keine	Wiese	ja	nur PKW
Fischerstieg	2	2	Sand	nein	
Strandstraße	104	4	Sand	ja	nur PKW
Zeltplatzweg	50	keine	Sand/Wiese	ja	
Am Ring Puck	8	keine	Pflaster	nein	Parkscheibe
Am Ring AWO	10	keine	Pflaster	nein	Parkscheibe
Waldstaße Ortseingang	30	keine	Sand	nein	nur PKW
Kirschenallee/ZOB	34	keine	Sand	nein	nur PKW
	393	12			



gebührenfrei gebührenpflichtig
131 262

gebührenfrei 33%

gebührenpflichtig
67%

Bild 6: Angaben Verwaltung vom 28.01.2020

Somit stehen in Kellenhusen ausreichend Parkplätze für die Besucher zur Verfügung.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Freiflächen zwischen dem Deich und den rückwärtigen Erschließungswegen dienen als Grünfläche, die alle als Spiel sowie <u>Sport- und Spielflächen</u> dienen können, um hier das erforderliche touristische Grundangebot bieten zu können.

Mit den Oberbegriffen "Sport- und/oder Spielflächen" sind auch Nutzungen abgesichert, die Trendspiel-/-sportarten dienen. Dazu gehören neben Minigolf, Skateranlage etc. auch alle die Trendspiel-/-sportarten, die heute noch nicht bekannt sind. Gewollt ist mit der Verwendung dieser Begriffsdefinition eine freizügige und offene Nutzungsform für die Zukunft.

Im Teil 2 besteht bereits eine Minigolfanlage, die als <u>Sport- und Spielfläche</u> zukünftig abgesichert wird, um hier eine flexible Anpassung an bedarfsgerechte Sportarten zu ermöglichen. Hier und nordöstlich davon wird eine <u>Veranstaltungsfläche</u> vorgesehen, die durch das angrenzende Gästehaus (Bebauungsplan Nr. 27) mit bespielt werden soll.

Im Teil 1 wird die bestehende Minigolfanlage ebenfalls als <u>Sport- und Spielfläche</u> abgesichert. So auch der bestehende <u>Bootslagerplatz</u>.

In diesen genannten Grünflächen sind der Gesamtheit der Hauptnutzung untergeordnete Terrassen, Möblierungen, Fahnenmasten, Spielplätze, Wasseranlagen, Wege, eingeschossige bauliche Anlagen als Überdachungen und Veranstaltungshütten bis jeweils 20 m² Grundfläche zulässig. Damit wird eine zweckgerechte Nutzung



ermöglicht. Dieses gilt vor allem auch für die Grünflächen der Minigolfanlagen und des Bootslagers, denn diese Nutzungen haben einen höheren Versiegelungsbedarf.

Im Teil 1 befindet sich eine kleine künstliche <u>Dünenfläche</u>, die ebenfalls in ihrem Bestand gesichert werden soll als gestalterische Maßnahme.

Weiterhin wird der Wald im Teil 1 in seinem Bestand gesichert.

Da das Plangebiet in einem hochwassergefährdeten Bereich liegt, wird von der Festsetzung weiterer Begrünungsmaßnahmen abgesehen, da diese Unterspülungen verursachen können. Auch soll eine flexible Nutzung des Gebiets möglich bleiben. Zu enge anpflanzungsbezogene Festsetzungen lassen die Umsetzung einer Flexibilität kaum zu. Da es sich somit bei der Planung um eine "bewusste" Neuordnung des Innenbereichs handelt, wird von der Aufnahme weiterer grünordnerischer Festsetzungen abgesehen.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 "*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht"* sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Nach § 34 BauGB kann das Gebiet bisher nur noch bebaut werden, wie der Bestand es hergibt. So hat sich hier über die Jahre eine engmaschige Bebauung entwickelt mit hohen Grundstücksausnutzungen. Genau diese Situation wird auch zukünftig gesichert. Großflächige Erweiterungen, die nicht bereits jetzt zulässig wären, werden daher nicht vorbereitet.

Insgesamt ist im 16.400 m² umfassenden SO-Gebiet bereits eine <u>Gesamtversiegelung von ca. 14.760 m² zulässig und weitgehend vorhanden</u>.

Zusammenfassend bereitet die Planung keine höhere Versiegelung vor.

Durch die Planung kommt es somit zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.



Das Plangebiet dient als touristisch genutzte und intensiv bewirtschaftete Fläche. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.5).

Veränderungen werden im Plangebiet nicht vorbereitet. Daher sind Eingriffe in Boden, Wasser, Klima, Luft und ins Landschaftsbild nicht zu erwarten.

<u>Hinweis</u>: Da grundsätzlich nicht auszuschließen ist, dass sich in/an den Gebäuden Fledermausquartiere oder Schwalbennester befinden, wird darauf verwiesen, dass bei konkreten Bauvorhaben die artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten sind. Das heißt, dass vor einen Abriss durch eine Bestandsaufnahme durch einen Fachmann schriftlich nachzuweisen ist, dass sich im Gebäude keine geschützten Tierarten befinden. Wenn doch, dann sind Ersatzmaßnahmen mit der UNB abzustimmen und umzusetzen.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Neue Eingriffe erfolgen nicht.

Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt in Kellenhusen. Das Plangebiet wird entsprechend konzipiert, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu sichern und neu zu schaffen.

Zudem ist das Plangebiet fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet grenzt an allgemeine Wohngebiete, in denen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 55 dB (A) und nachts 45/40 dB (A) zulässig sind.



Geplant ist ein Sonstiges Sondergebiet, in dem "nicht wesentlich störende Einrichtungen und Anlagen" zulässig sind. Nach der DIN 18005 wird der Gebietstyp somit einem Mischgebiet gleichgesetzt, in dem tags 60 dB (A) und nachts 50/45 dB (A) zulässig sind. Baugebiete, deren zulässigen Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden, sind nebeneinander zulässig. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Neue Planungen sind nicht beabsichtigt, die das Verkehrsaufkommen in das Plangebiet erhöhen könnten.

Zudem liegen zwischen dem WA- und den SO-Gebieten mindestens 40 m Entfernung, getrennt von einem mindestens 2,30 m höheren Landesschutzdeich. Auf Grund der Gegebenheit sind auch keine Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm zu erwarten.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt <u>auf das Plangebiet wirken</u> können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

In der Umgebung befinden sich keine hochfrequentierten Straßen oder Bahnverbindungen, die als wesentlich störend gelten.

Auch befinden sich in der Umgebung keine störenden Gewerbebetriebe.

Somit sind keine Immissionen zu erwarten, die auf das Plangebiet wirken.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EON-Hanse AG vorgenommen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit <u>Trinkwasser</u> erfolgt über den Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Die in dem Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Versorgungsleitungen sind für die geplanten Maßnahmen ausreichend.



Die <u>Abwasserentsorgung</u> erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet werden. Gemäß der Mitteilung des Zweckverbandes Karkbrook vom 26.10.2020, erfolgt die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers über die bestehende öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt komplett im Trennsystem, weshalb die Abwasserentsorgung der einzelnen Grundstücke zwingend getrennt über separate Schmutz- und Niederschlagswasserübergabeschächte erfolgen muss.

Gemäß der Mitteilung des Zweckverbandes Karkbrook vom 26.10.2020, ergeben sich durch die Bebauungsplanung keine zusätzlichen Versiegelungen. Daher erhöht sich der abzuleiten Regenwasserabfluss nicht. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über das bestehende Regenwassernetz.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein "Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Kellenhusen wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Kellenhusen" gewährleistet.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern und bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 von 96 m³/h innerhalb von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Abweichend davon besteht bei weicher Bedachung grundsätzlich eine Mindestlöschwasserkapazität von 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m.

Gemäß der Mitteilung des Zweckverbandes Karkbrook vom 26.10.2020, kann die Löschwasserversorgung im Bereich des Bebauungsgebietes über Hydranten sichergestellt werden.

Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass die Erreichbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen mit Feuerwehrfahrzeugen sicherzustellen ist. Die vom Strand gesehen rückwärtigen Versorgungswege müssen von Feuerwehrfahrzeugen befahrbar und mit ausreichenden Wende- bzw. Rückstoßmöglichkeiten versehen werden.

Alternativ ist die Promenade als Umfahrt bzw. Abrückestrecke für Feuerwehrfahrzeuge herzustellen, gewerbliche Terrassen und Anlagen im Rahmen der Sondernutzung gem. Nr. 4 des Textes müssten die Fahrbahnen freihalten.

Entsprechendes gilt grundsätzlich für promenadenseitige Aufstellflächen tragbarer Leitern im Zuge des zweiten Rettungsweges.



4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Abund Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln".

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutzund Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.



5.3 Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich zumindest teilweise in unmittelbarer Nähe zu dem in diesem Abschnitt vorhandenen Landesschutzdeich vor der Klosterseeniederung, Abschnitt Kellenhusen, hier insbesondere im Deichvorland sowie in einem geringeren Umfang im zum Deich gehörenden äußeren 20m-Deichschutzstreifen gemäß § 66 Abs. 1 LWG. Des Weiteren befinden sich zumindest Teile des überplanten Gebietes in einem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet gemäß § 59 Abs. 1 Satz 2 LWG und ebenfalls zumindest teilweise innerhalb der 150m- Bauverbotszone landwärts vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalls und demnach bestehen grundsätzlich Bauverbote gemäß § 82 Abs. 1 LWG.

Gemäß § 82 Abs. 3 LWG SH "sind Ausnahmen von dem Verbot des Absatzes 1 zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt. Ist eine Betroffenheit der Belange des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes auszuschließen, kann in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 3 und 4 eine Ausnahme auch ungeachtet der Voraussetzungen des Satzes 1 gewährt werden".

Die Gemeinde hat einen Antrag auf Inaussichtstellung auf eine Genehmigung im Rahmen der Bauleitplanung gestellt. Diese wurde am 17.09.2020 vom LKN positiv beschieden. Folglich sind die Genehmigungsanträge selbst in der jeweils folgenden Projektplanung beim LKN zu stellen.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in Hochwasserrisikogebieten an der Ostseeküste die Einhaltung folgen- der Grundsätze vorgeschrieben:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 2,40 m
- Räume mit Wohnnutzung/Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf mind. NHN + 2,90 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 2,40 m



- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 2,90 m
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc...

Die Läden und gastronomischen Betriebe liegen direkt an der Promenade. Ein stufenloser Eingangsbereich wird in der Regel aus Sicherheitsgründen errichtet. Auch zeigt die Praxis, dass "je Stufe 20 % Umsatzverlust zu erwarten ist". Aus beiden Gründen orientiert sich die Höhe der Geschossebene der baulichen Anlage für gewerbliche Zwecke in den SO-Gebieten weiter an der Bestandshöhe vor Ort.

Im Vordeichgelände werden für Wohnformen in Kellenhusen grundsätzlich nur noch Höhen von 4,00 m über NHN festgesetzt, um hier eine langfristige Sicherheit zu wahren.

Eine Erhöhung der Verkehrs- und Fluchtwege wird in Kürze real nicht umsetzbar sein. Hierzu ist die Gemeinde Grömitz – als Vorreiter für die Amtsgemeinschaft - in enger Abstimmung mit Herrn Jensen dem LKN bei der Erarbeitung eines "Hochwasserrettungskonzept im Vordeichgelände", die dann auch auf die Gemeinde Kellenhusen übertragen werden soll. Die inhaltlichen Schwerpunkte des Planes sowie die Problempunkte wurden bereits festgelegt. Auch die Streifeneinteilung "Deichwache" im Deich- und auch Vordeichbereich sind Gegenstand des Konzeptes.

Bei Unterschreitung der vorgenannten Höhen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn beispielhaft folgende Schutzvorkehrungen vorgesehen werden:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächten etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.)
- evtl. besondere Sicherheitsmaßnahmen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen (Rückschlagklappe)
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb ("Ankerlast")
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden etc.

5.5 Wasser- und Schifffahrtsamt

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z. B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBI. I S. 962) erforderlich.



Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des vorgenannten Gesetzes 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.

Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

 Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße	
SO-Gebiet	16.820 m²	
Verkehrsfläche	23.970 m ²	
Grünfläche	21.510 m ²	
Waldfläche	13.060 m²	
Landesdeich	10.200 m ²	
Gesamt	85.560 m² (8,6 ha)	



7.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung wird nicht der Bau von neuen Wohnungen vorbereitet.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungs-, Erschließungs- und Baukosten. Diese werden im jeweils laufenden Haushalt bereitgehalten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 9.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 6. Mai 2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Kellenhusen, 16.06.2021

(gez. Nicole Kohlert) Bürgermeisterin

Der B-Plan Nr. 9.1 tritt am 20.06.2021 in Kraft.



Plan: Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 9.1 der Gemeinde Kellenhusen

Stand: 06.05.2021