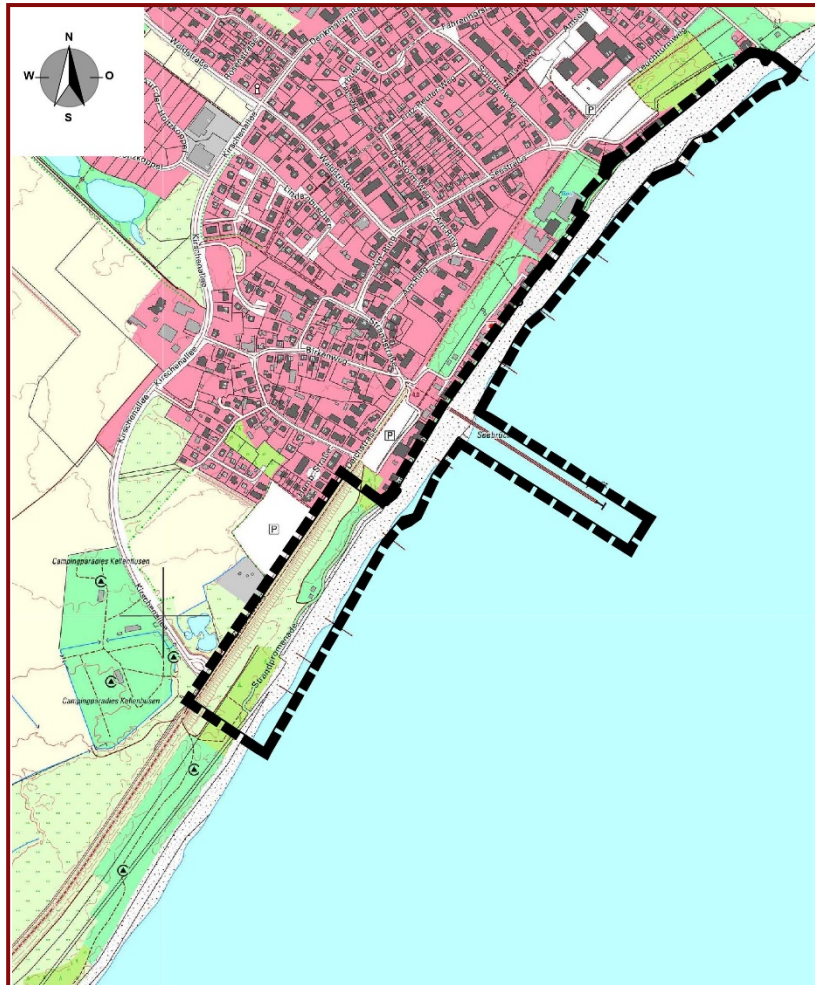




Stand: 24. Juli 2023

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 9.2 der Gemeinde Kellenhusen übereinstimmt. Auf Anfrage beim Bauamt der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9.2

DER GEMEINDE KELLENHUSEN

für das Gebiet zwischen Deich und Ostsee von der Deichüberfahrt am Campingplatz im Süden bis zum Irrgarten im Norden und dem Gebiet zwischen Ostsee und Strandpromenade vom Minigolfplatz am Promenadenende im Norden bis zum Irrgarten im Süden; einschließlich der Seerbrücke



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
stadt@planung-kompakt.de



Verdiring 6a - 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 369 45 920
Fax.: 0395 / 369 45 394
landschaft@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Bauleitplanung.....	3
2	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	3
2.1	Rechtlich relevante Umweltbelange	3
2.2	Sonstige Umweltbelange	4
2.3	Dokumentation des Planverfahrens	6
3	Gründe des gewählten Planungsstandes	6
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	7

Bearbeitung:

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

Landschaftsplanung:
Enno Meier-Schomburg
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Anke Bauschke
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsplanung



Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist nach dem Satzungsbeschluss eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 20.07.2023 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen.

1 ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Ziel dieser Planung ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Sicherung und zukunftsfähigen, bedarfsgerechten und touristischen infrastrukturellen Entwicklung im strandnahen Bereich, 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.

2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) Entwurf 2018 kennzeichnet den ländlichen Raum Kellenhusen als „*Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung*“. Der Regionalplan 2004 Planungsraum II 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 Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und die kreisfreien Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 2, gilt ganz Kellenhusen als „*Gebiet mit Erholungseignung*“. Die Bebauungsplanung sichert vorhandene touristische Nutzungen ab bzw. bereitet die Voraussetzungen für eine ziel- und zweckgerechte Weiterentwicklung vor. Ein Verstoß gegen landesplanerische Ziele liegt damit nicht vor.

Der seit dem 10.12.2011 wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet zwischen der Ostsee und dem Deich als „*Grünfläche Badestrand/Strand*“ nach § 5 Abs. 2 BauGB. In der südlich gelegenen Grünfläche befinden sich zwei Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, die der „*Strandversorgung*“ dienen. Ein weiteres Sonstiges Sondergebiet ist als „*Surfschule*“ vorbereitet. Die Planung sichert nun nur noch zwei der Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan zu Gunsten der Strandversorgung bzw. des Wassersports. Daher gilt die Planung als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan.

Der Landschaftsplan steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

Das gesamte Plangebiet liegt im „*Schutzstreifen an Gewässern – Ostsee*“ gemäß § 35 Abs. 2 Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG). Danach ist ein mindestens 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie an der Ostsee frei von neuen baulichen Anlagen zu halten. Ausnahmen können nach § 35 Abs. 4 LNatSchG im Rahmen einer Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erteilt werden. Im Planverfahren wurde daher ein Antrag auf eine Ausnahme vom Verbot gestellt. Die Inausfertigung wurde am 18.04.2023 erteilt.

Mit der angrenzenden Lage eines im Süden an den Geltungsbereich anschließenden „Archäologischen Interessengebietes“ sind Vorkommen archäologischer Substanz nicht auszuschließen. Demnach sind gemäß § 15 DSchG Funde der oberen

Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Planung sichert den Bestand ab und ermöglicht nur geringe bauliche Erweiterungen.

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 20 m-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 150 m-Bauverbotszone landwärts vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalls. Demnach bestehen grundsätzlich Bauverbote gemäß § 82 Abs. 1 LWG. Auch hier wird im Planverfahren ein Eintrag auf eine Ausnahme vom Verbot gestellt. Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz des Landes Schleswig-Holstein teilte in seinem Schreiben vom 17.04.2023 mit, dass die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes berücksichtigt worden sind. Dem Entwurf wird zugestimmt. Durch die Zustimmung der unteren Küstenschutzbehörde zu dem Bebauungsplan erlangen die Bauvorhaben einen Privilegierungstatbestand und benötigen keine Ausnahme nach § 82 Absatz 3, wenn die geforderten Schutzvorkehrungen aus dem Bebauungsplan eingehalten werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich im Westen minimal in das angrenzende FFH-Gebiet Nr. 1832-329 „Ostseeküste zwischen Grömitz und Kellenhusen“. Dieser Streifen (gesetzlich geschütztes Biotop Nr. 326346004-0401 „Strandhafer-Weißdüne“) gehört gleichzeitig zum EU-Vogelschutzgebiet Nr. 1633-491 „Ostsee östlich Wagrin“. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergab keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele der genannten NATURA-2000 Gebiete. Bauliche Eingriffe in den Dünen-/ Uferbereich erfolgen durch das Vorhaben nicht. Störungssensible Wasservogelarten meiden voraussichtlich die küstennahen Bereiche.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

2.2 Sonstige Umweltbelange

Hinsichtlich bekannter umweltbezogener Informationen lagen vor:

- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (2018): Managementplan für das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet DE-1832-329 „Ostseeküste zwischen Grömitz und Kellenhusen“ und für das Vogelschutzgebiet DE 1633-491 „Ostsee östlich Wagrin“, Teilgebiet „Lensterstrand“, Kiel
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (2018): Gebietssteckbrief für das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „DE-1732-321 Guttauer Gehege“, Kiel
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (2018): Gebietssteckbrief für das Vogelschutzgebiet DE-1633-491 „Ostsee östlich Wagrin“, Kiel

- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (2018): Erhaltungsziele für das Vogelschutzgebiet DE-1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“, Kiel
- Masterplan - Vordeichgelände in Kellenhusen - für die Gemeinde Kellenhusen (2021); PLANUNG kompakt STADT, Eutin

Zu dem Bebauungsplan Nr. 9.2 der Gemeinde Kellenhusen wurden folgende Unterlagen mit umweltrelevanten Angaben erstellt:

- Begründung zum Bebauungsplan; PLANUNG kompakt STADT, Eutin 20.07.2023
- Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB (integriert in der vorgenannten Begründung); PLANUNG kompakt LANDSCHAFT, Neubrandenburg
- FFH-Vorprüfung; PLANUNG kompakt LANDSCHAFT, Neubrandenburg 25.04.2022
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme - nördlicher Bereich des Vordeiches („BP 9-2 (Nord)“); PLANUNG kompakt LANDSCHAFT, Neubrandenburg 29.06.2018
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme - südlicher Bereich des Vordeiches („BP 9-1 (Süd)“); PLANUNG kompakt LANDSCHAFT, Neubrandenburg 29.06.2018

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt und die Analyseergebnisse im Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB (Begründung Teil B) dokumentiert. Für die Durchführung der Umweltprüfung wurden bestehende Fachplanungen, öffentlich zugängliche Informationen sowie im Rahmen der Planung aufgestellte Fachgutachten ausgewertet.

Zwei Artenschutzrechtliche Stellungnahmen stellen in den Bewertungen die zu beachtenden Punkte hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes heraus. Um die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung zu untersuchen, wurde daraufhin eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung in Form einer FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde nicht festgestellt.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar. Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz werden nicht berührt.

2.3 Dokumentation des Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	26.09.2019
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	29.06.2022 – 13.07.2022
x	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	16.05.2022 – 20.06.2022
x	Auslegungsbeschluss		16.11.2022
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	15.03.2023 – 19.04.2023
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab dem 15.03.2023
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	20.07.2023

3 GRÜNDE DES GEWÄHLTEN PLANUNGSSTANDES

Gemeindliches Ziel ist es, die planerischen Voraussetzungen für die Sicherung bestehender Nutzungen zu schaffen sowie die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige, bedarfsgerechte, touristische und wetterunabhängige infrastrukturelle Entwicklung im strandnahen Bereich zu schaffen, um hier das erforderliche touristische Angebot für die Erholung der Bewohner und Gäste der Region an der Ostsee vorzuhalten.

Der Bereich der Seebrücke sowie der Bereich der Promenade werden bereits baulich genutzt. Gastronomische, gemeindliche, touristische und sportbezogene Nutzungen sowie weitere Bebauungen sind vorhanden. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Weiterentwicklung des touristisch genutzten Bereiches. Alternativen innerhalb der Gemeinde Kellenhusen bestehen nicht.

Ein öffentliches Erfordernis wird in der Sicherung und Weiterentwicklung im Bereich Tourismus und Erholung gesehen. Mit dessen Umsetzung entspricht das Vorhaben den Vorgaben der Landesplanung. Die Entwicklung des Angebotes für Erholung und Tourismus wird vorangetrieben und somit die Weiterentwicklung in der Gemeinde Kellenhusen gewährleistet.

KREIS OSTHOLSTEIN – vom 21.08.2022/ 18.04.2023*Gewässerschutzstreifen*

Nach § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG dürfen in einem Streifen von 150 m an der Küste keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn sich dies mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbaren lässt und auch keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Ausnahme ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen (§ 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG).

→ Dies ist erfolgt; ein Antrag wurde gestellt. Unter Beachtung der genannten Hinweise wurden keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Belange festgestellt, so dass die Genehmigung mit Schreiben vom 18.04.2023 in Aussicht gestellt wurde. Die Begründung wurde um diesen Hinweis entsprechend ergänzt.

Eingriffsregelung

Der Ausgleich soll lt. Begründung über eine Zahlung in das Ökokonto der Gemeinde Kellenhusen erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im B-Plan durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen darzustellen (§ 1a (3) BauGB).

→ In der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird auf einer Teilfläche des Flächenpools eine Kompensationsmaßnahme (Entwicklung eines naturnahen Waldsaumes) festgelegt und entsprechend dargestellt. Die mit Stellungnahme vom 18.04.2023 geforderte Absicherung erfolgt über eine vorliegende Vereinbarung/ Nutzungsvertrag zum Flächenpool nach § 11 BauGB zwischen Gemeinde und Eigentümer zur Nutzung als Ausgleichsfläche.

LANDESBETRIEB FÜR KÜNSTENSCHUTZ, NATIONALPARK UND MEERESSCHUTZ – vom 23.06.2022/ 17.04.2023

Der Planentwurf verstößt in seiner vorliegenden Form gegen küstenschutzrechtliche Bestimmungen und muss überarbeitet werden bzw. müsste für die Ausweisung der derzeit geplanten Baugrenzen für das Sondergebiet „Wassersportzentrum“ das dringende öffentliche Interesse nachgewiesen werden.

Textliche Anpassungen bzw. Korrekturen in der Begründung zum B-Plan sowie in den textlichen Bereichen der Planzeichnung sind erforderlich.

Im Übrigen bitte ich die Hinweise dieser Stellungnahme zu beachten.

→ In der Begründung wurden die aktuelle Rechtsituation und die Rahmenvorgaben entsprechend aufgenommen. Im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins am 28.10.2022 konnte sichergestellt werden, dass nur die im Bebauungsplan planerisch vorbereitete Nutzung umgesetzt werden kann. Unter Einhaltung der vorgesehenen Schutzvorkehrungen wurden keine entgegenstehenden bau- und nutzungsverbotrechtlichen Belange festgestellt, so dass die Zustimmung mit Schreiben vom 17.04.2023 erteilt wurde.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

Der wesentliche Anteil externer Unterlagen und Daten zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9.2 lagen vor. Weitergehende Daten wurden bei den zuständigen Behörden angefragt und zur Verfügung gestellt bzw. durch Geländebegehungen erhoben.

Es wurden Gutachten (zwei Artenschutzrechtliche Stellungnahmen vom 26.06.2018, FFH-Vorprüfung vom 25.04.2022) erstellt. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte innerhalb der für die Kartierung notwendigen Jahreszeit.

Die relevanten Umweltfolgen der Aufstellung wurden auf der Basis der o. g. Daten überprüft, so dass eine hinreichende Beurteilungsgrundlage für eine umweltverträgliche Realisierung der Planung vorliegt.

Siegel

Gemeinde Kellenhusen, 21.09.2023

(gez. Stefan Schwardt)
Bürgermeister

