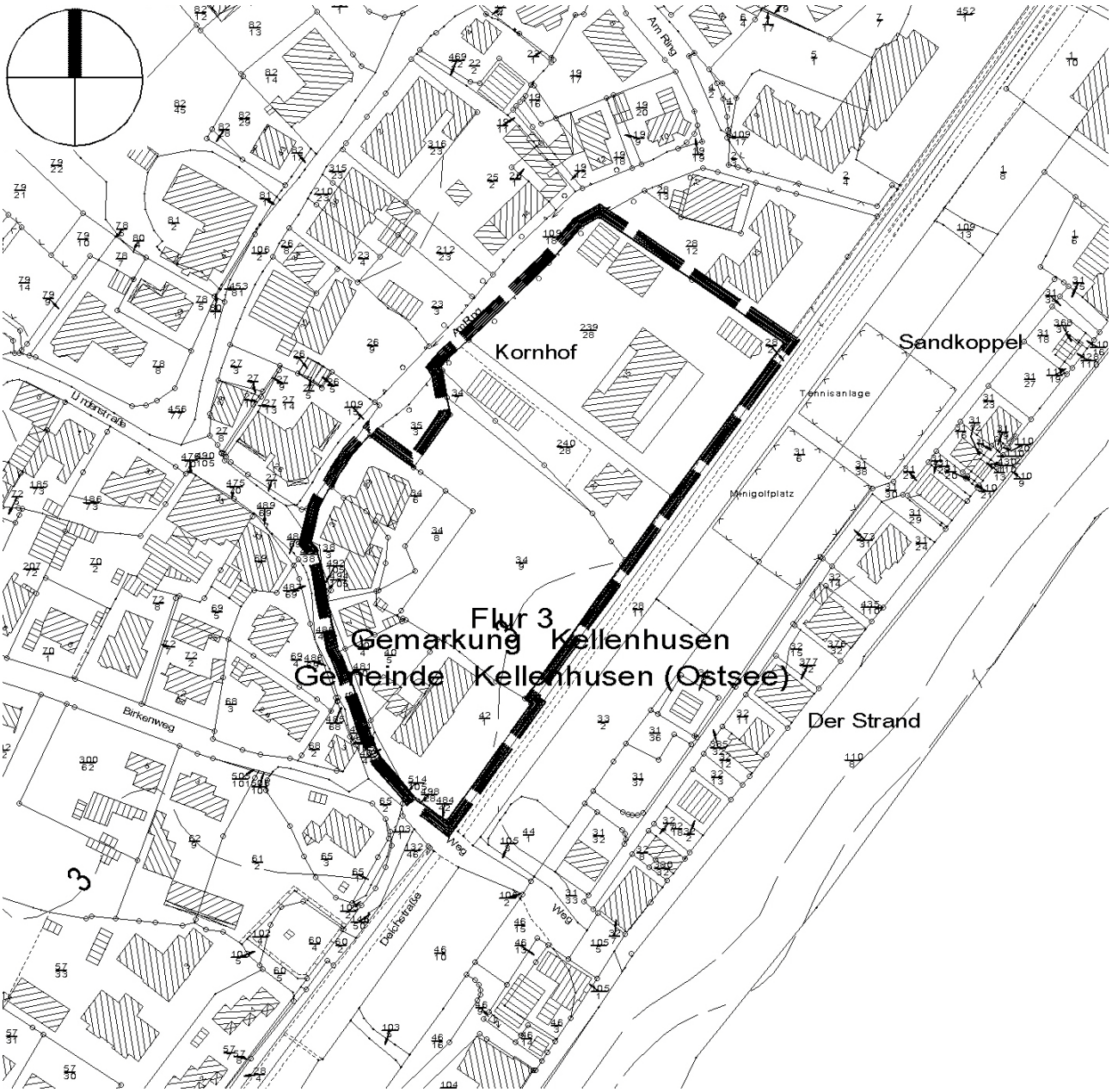



# Satzung der Gemeinde Kellenhusen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

für ein Gebiet nordwestlich der Deichstraße zwischen der Straße „Am Ring“ und der Deichstraße, südwestlich begrenzt durch die Strandstraße und nördlich begrenzt durch das Flurstück 28/12 der Flur 3, Gemarkung Kellenhusen.

## Begründung

Inhalt


1. Allgemeines ... 1
1.1 Plangebiet ... 1
1.2 Aufstellungsbeschluss ... 1
1.3 Zielsetzung ... 1
1.4 Rechtliche Situation ... 2
2. Städtebauliche Konzeption ... 2
2.1 Allgemeines ... 2
3. Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ... 3
4. Festsetzungen ... 3
4.1 Grundzüge der Planung ... 3
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 3
4.3 Genehmigungsvorbehalte gem. § 22 BauGB ... 3
5. Technische Ver- und Entsorgung ... 4
6. Wechselwirkung mit der Umgebung ... 4
7. Kosten für die Gemeinde ... 4
8. Verfahrensvermerk ... 4
9. Anlage 1: Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Ursprungsplanes ... 5

# 1. Allgemeines

## 1.1 Plangebiet

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 befindet sich in zentraler Lage von Kellenhusen und umfasst einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 11. Im Südosten trennt die Deichstraße den Änderungsbereich von dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 9 a der Gemeinde Kellenhusen.

Die 2. Änderung überplant u. a. einen bisher größtenteils unbebauten Bereich zwischen der Deichstraße und der Straße „Am Ring“. Südwestlich bildet die Strandstraße die Grenze des Geltungsbereichs für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11. Im Norden wird das Plangebiet durch das Flurstück 28/12 der Flur 3, Gemarkung Kellenhusen, begrenzt.

Die genaue Lage des Plangebietes ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 wurde als Satzung beschlossen und hat durch Bekanntmachung Rechtskraft erlangt.

Zwischenzeitlich wurde für einen Teilbereich des Ursprungsplanes die 1. Änderung aufgestellt. Ziel dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 war eine teilweise Neufassung der textlichen Festsetzungen für die Sondergebiete. Die 1. Änderung wurde am 21.02.1991 als Satzung beschlossen und hat am 22.02.1991 Rechtskraft erlangt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung entspricht dem der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.

## 1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Kellenhusen hat in der Sitzung vom 12.01.2011 beschlossen die 2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Im Rahmen dieser 2. Änderung wird erneut der Teil B „Text des Bebauungsplanes“ geändert. Die Inhalte des Teil A „Planzeichnung“ bleiben von der Änderung unberührt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha.

## 1.3 Zielsetzung

Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde Kellenhusen, die Nutzungsmöglichkeiten für Beherbergungsbetriebe in zentraler Lage zu erhöhen und dadurch die Ansiedlung von Betrieben auf der bisher unbebauten Fläche zu fördern. Die Sondergebietsfestsetzung „SO-Kurgebiet“ bleibt dabei erhalten. Anstelle der bisher nur auf Antrag mögliche Schaffung von Wohnungs- oder Teileigentum, Wohnungs- oder Teilerbbaurechten sowie von Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten soll mit dieser 2. Änderung die planerischen Voraussetzungen für eine allgemeine Zulässigkeit dieser Nutzungen geschaffen werden.

Das in Kellenhusen bestehende Angebot kann mit der Änderung erweitert und ein vielfältiges Spektrum angeboten werden. Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 11 bleiben entsprechend den Inhalten des Ursprungsplanes für die Wohnnutzung (WA –Gebiete) erhalten. Von der Änderung überplant werden die bereits bebauten Sondergebiete $SO_1$ entlang der Strandstraße sowie das Mutter- und Kindkurheim der AWO. Zudem wird der Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB für den bisher nicht überbauten Bereich aufgehoben.

Die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplanes und dessen 1. Änderung führten dazu, dass ein Grundstück in zentraler Lage direkt an der Deichstraße nicht der zeitgemäßen Nachfrage entsprechend bebaut werden konnte. Dieser Sachverhalt wird durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes neu gefasst.

Der Genehmigungsvorbehalt gem. § 22 BauGB kann nur für Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion erlassen werden und nicht für einzelne Grundstücke. Aus diesem Grund wird der Erlass für das gesamte Gebiet, in dem die Satzung rechtskräftig ist, aufgehoben. Mit der Aufhebung nur auf den unbebauten Grundstücken, um einen Planungsanreiz zu schaffen, würden die Grundstücke, welche noch dem Genehmigungsvorbehalt unterliegen, nicht mehr dem erforderlichen Gebietscharakter entsprechen.

### 1.4 Rechtliche Situation

Die Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Kellenhusen sowie dessen 1. Änderung stimmen mit dem wirksamen Flächennutzungsplan einschließlich dessen 3. Änderung überein. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist ebenfalls mit den Inhalten der rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderung konform. Von einer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB kann abgesehen werden.

Zurzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Gemeinde in der Neuaufstellung. Die Planung weicht ebenfalls nicht von den Zielen des neuen Flächennutzungsplanes ab.

## 2. Städtebauliche Konzeption

### 2.1 Allgemeines

Die Gemeinde Kellenhusen hat mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 11 das planerische Ziel verfolgt, im küstennahen Bereich entlang der Deichstraße und der Strandstraße vorwiegend Betriebe des Beherbergungsgewerbes unterzubringen, die auf die Fremdversorgung der Gäste durch die ortsansässigen Einrichtungen abgestimmt sind. Diese sogenannte Küchenregelung wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 aufgehoben und durch die Festsetzung des Genehmigungsvorbehaltes nach § 22 BauGB ersetzt. Mit dieser Änderung wurde innerhalb des Bebauungsplangebietes die Schaffung von Wohnungseigentum oder Teileigentum usw. unter zu prüfender Voraussetzung auf Antrag möglich.

Die Gemeinde konnte mit dem Planungsinstrument des Genehmigungsvorbehaltes das gemeindliche Ziel der „Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“ in Einklang mit den Wünschen der Grundstückinteressenten bringen. Somit wurde den Bestrebungen Rechnung getragen, in dem strandnahen Bereich, ergänzend zu der ausschließlichen auf Fremdversorgung ausgerichteten Hotelnutzung, ein weitergehendes Nutzungsangebot anbieten zu können.

Mit dem § 22 BauGB hat sich die Gemeinde somit die Möglichkeit geschaffen, bei der Annahme von Beeinträchtigungen für den Fremdenverkehr eingreifen zu können. Dieses Planungsinstrumentarium gab der Gemeinde bisher die Handhabe, zur Vermeidung einer unerwünschten Nutzung als reine Zweitwohnung bzw. Zweitwohnanlage, die Genehmigung zu versagen oder die Übernahme einer entsprechenden Baulast zu fordern.

Zwischenzeitlich sind die im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiete „Kurgebiet“ ebenso wie die dort ausgewiesenen Sondergebiete “Ferienwohnungen“ und die „WA-Gebiete“ weitgehend bebaut. Eine Ausnahme bildet die Insellage der bisher weitgehend unbebauten Grundstückes (Flurstücke 34/9, 34/7 und 34/8) an der Deichstraße.

Auf den Genehmigungsvorbehalt gemäß § 22 BauGB kann für die mit dieser Änderung überplanten Flurstücke in Zukunft verzichtet werden, da die Zweckbestimmung des strandnahen Gebietes für den Fremdenverkehr

gesichert und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Das gilt vor allem, da lediglich ein verbleibendes Restgrundstück noch bebaut werden kann und die übrige bestehende Bebauung an den Bedürfnissen des Fremdenverkehrs orientiert ist. Der Verzicht auf die § 22 BauGB-Regelung ermöglicht darüber hinaus eine allgemeine Qualitätsverbesserung auch des bestehenden Angebotes, das die Attraktivität des gesamten Ortes, insbesondere bezüglich der Fremdenverkehrsfunktion, deutlich aufwertet und auch weiterhin forciert.

Der städtebauliche Missstand einer als Schafweide genutzten Baufläche in bevorzugter Lage des Ortes Kellenhusen und in unmittelbarer Nähe zur Ostsee und mithin zum zentralen Strandbereich wird durch die Inhalte dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes behoben.

## 3. Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Kellenhusen sollen die Möglichkeiten für die Ansiedlung neuer Beherbergungsbetriebe an die Nachfragesituation angepasst werden.

Der Änderungsbereich umfasst die Sondergebiete „$SO_1$-Kurgebiet“. Hierbei ist die überwiegende Zahl der Bauflächen bereit mit Bebauungen ausgefüllt. Bisher unbebaut steht das westliche Baufenster innerhalb des „Sondergebietes $_1$ -Teilbereich 9“ noch für eine Neubebauung zur Verfügung. Diese Fläche wird gegenwärtig als Schafsweide genutzt und soll nunmehr durch die im Rahmen der 2. Änderung beabsichtigte Aufhebung des Genehmigungsvorbehaltes nach § 22 BauGB ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden.

Mit der Aufhebung des Genehmigungsvorbehaltes nach § 22 BauGB wid ein Übergang zwischen der reinen Hotelnutzung innerhalb des $SO_1$-Gebietes an der Strandstraße und innerhalb des Teilbereiches 10 durch das Mutter- und Kindkurheim, das zum Teil bereits mit Appartementwohnungen ausgestattet ist, sowie des $SO_2$ – Gebietes beidseitig des öffentlichen Fußweges zwischen der Straße „Am Ring“ und der Deichstraße geschaffen und eine Staffelung des in Kellenhusen angeboten Spektrums für die Fremdenverkehrsnutzung erzielt werden.

## 4. Festsetzungen

### 4.1 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung bleiben von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 unberührt.

### 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Künftig gelten die Festsetzungen der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes und dessen 1. Änderung (Teil A -Planzeichnung) sowie die dort geregelten textlichen Festsetzungen (Teil B - Text) mit Ausnahme der Änderungen zum Genehmigungsvorbehalt (Ziffer 1.0 und 1.1. der 1. Änderung) unverändert fort. Demnach bleiben die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen, der Erschließung ebenso wie die übrigen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB einschließlich der gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 11 unverändert.

### 4.3 Genehmigungsvorbehalte gem. § 22 BauGB

Der bisher festgesetzte Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB) wird ersatzlos aufgehoben. Demnach entfällt künftig der Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von:

- Wohnungseigentum oder Teilung (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz)
- Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 Wohnungseigentumsgesetz) und
- Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 Wohnungseigentumsgesetz).

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 festgesetzte Aufhebung der „Küchenklausel“ bleibt von dieser 2. Änderung unberührt. Somit bleibt die Regelung bestehen, dass innerhalb der Sondergebiete (SO 1) auch Betriebe zulässig sind, die nicht auf eine Fremdversorgung der Gäste abgestimmt sind. Demzufolge sind Küchen, Kochnischen und sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den Gästezimmern auch weiterhin zulässig.

## 5. Technische Ver- und Entsorgung

Die Regelungen über die technische Ver- und Entsorgung gelten entsprechen den Inhalten der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 unverändert fort.

## 6. Wechselwirkung mit der Umgebung

Durch diese Bebauungsplanänderung gehen keine Wechselwirkungen für die Umgebung einher. Mit der Aufhebung des Genehmigungsvorbehaltes nach § 22 BauGB wird ein bisher möglicher Ausnahmetatbestand als allgemein zulässig erklärt. Weitere Änderungen sind nicht Planinhalt.

## 7. Kosten für die Gemeinde

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 entstehen der Gemeinde Kellenhusen, bis auf den Planungskosten, keine weiteren Kosten.

## 8. Verfahrensvermerk

Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.04.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Kellenhusen, 21.06.2012 Siegel (Kohlert)
Bürgermeisterin

Die Satzung ist mithin am 21.06.2012 in Kraft getreten.

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

9. <u>Anlage 1:</u> Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Ursprungsplanes
(o. M.)

