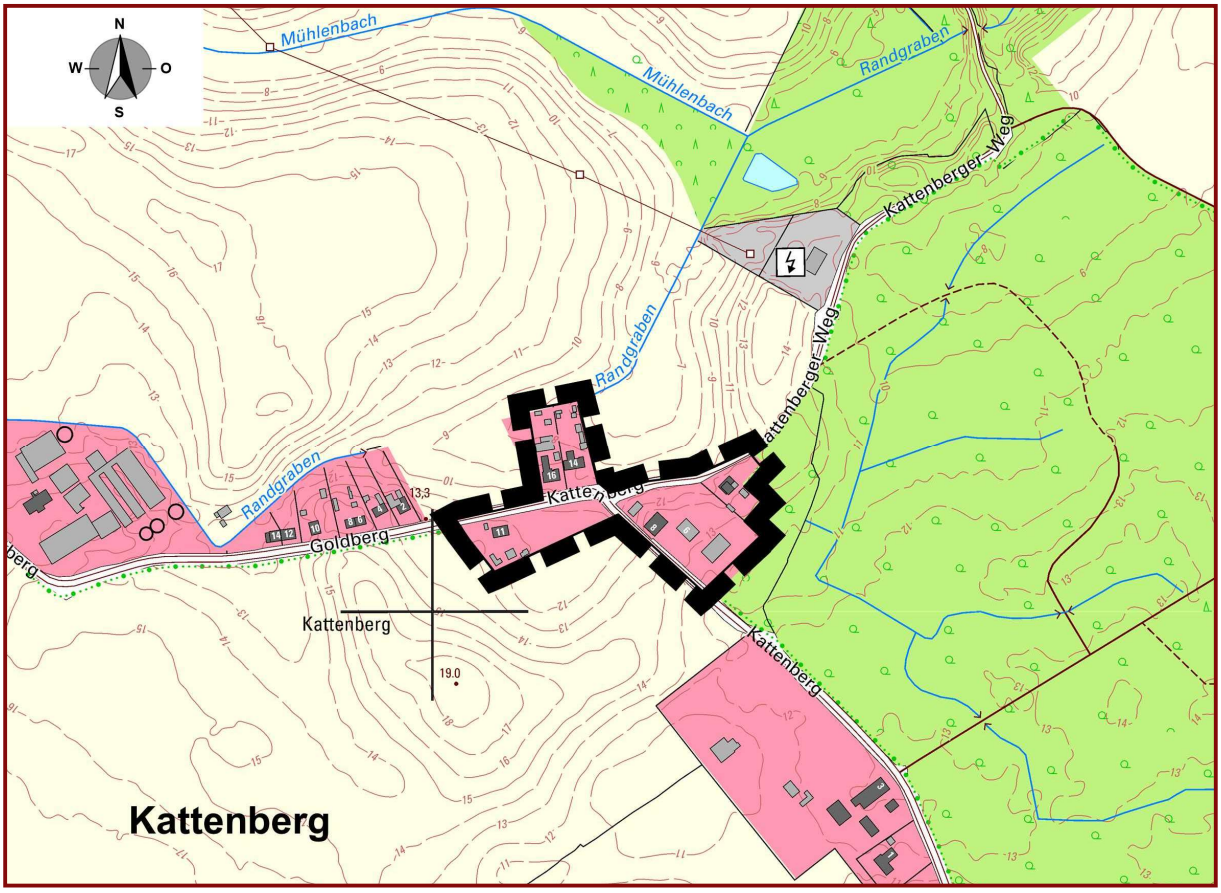


Stand: 20. November 2025

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung Kattenberg der Gemeinde Grömitz übereinstimmt. Auf Anfrage im Fachbereich 4 „Planen und Bauen“ der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE GRÖMITZ

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUTEN BEREICHES

IM AUßENBEREICH

(1. ÄNDERUNG DER AUßENBEREICHSSATZUNG)

„KATTENBERG“

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

Inhaltsverzeichnis

1. Entwurfsbegründung 3
1.1 Planungsabsicht 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 5
2. Begründung der Planung 7
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Änderungen 7
2.2 Erschließung 9
2.3 Grünplanung 9
3. Emissionen und Immissionen 10
4. Ver- und Entsorgung 10
5. Hinweise 10
5.1 Bodenschutz 10
5.2 Altlasten 11
5.3 Abfall 11
5.4 Archäologie und Denkmalschutz 11
6. Städtebauliche Daten 12
6.1 Flächenbilanz 12
6.2 Bauliche Nutzung 12
7. Kosten für die Gemeinde 12
8. Verfahrensvermerk 12

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

1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Schaffung der Möglichkeit von Flächen im östlichen Teil des Plangebietes, im W-3-Gebiet, die für gewerbliche, untergeordnete Nutzungen - insbesondere für Standplätze für Reisemobile – verwendet werden.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt seit dem 16.10.2022 eine Außenbereichssatzung, die die in Kattenberg befindlichen 6 Wohngebäude absichert und über Lückenschließungen zwei weitere Wohngebäude zulässt.

Darüber hinaus lässt die Satzung über § 35 Abs. 6 BauGB auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zu, denen nicht der öffentliche Belang nach § 35 Abs. 2 BauGB entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Bild 1: Auszug aus der geltenden Außenbereichssatzung



Damit sich der Außenbereich nicht übermäßig entwickeln kann, nutzt die Satzung die rechtliche Möglichkeit, dass „*nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden*“ können, dahingehend, dass auch die bereits genutzten Flächen für Nebenanlagen, die mehr als untergeordnet sein dürfen, ausgewiesen und gesichert werden.

Im östlich gelegenen W-3-Gebiet der Satzung bestanden bis vor Kurzem fünf Standplätze für Reisemobile. Diese Standplatzzahl entspricht der bisherigen Nutzung, die nach dem Landesnaturschutzgesetz viele Jahre zulässig war. Sie dienten über die

Jahre einer anderen Zielgruppe als die, die im direkten Bereich der Ostsee campen. Somit ist dieser Bereich baulich vorbelastet.

Nachfolgend soll der Bereich so abgesichert werden, dass sich hier als Folgenutzung ein Handwerks- oder Gewerbebetrieb neu entwickeln kann, der unter anderem die ebenerdigen Außenbereichsflächen für gewerbliche Nutzungen (wie z. B. Lagerflächen, Abstellflächen für Reisemobile“ etc.); als Bestandteil des Betriebes nutzen kann.

In welcher Form die ebenerdigen Außenbereichsflächen den gewerblichen Kleinstbetrieb zuzuordnen sind, ist im Rahmen der Baugenehmigung zu konkretisieren.

Damit die genannte Neuordnung des Gebietes so erfolgen kann, dass sie sich in den Außenbereich in Kattenberg einpasst, soll der mögliche Standort im W-3-Gebiet in der Außenbereichssatzung klar geregelt werden.

Daher wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

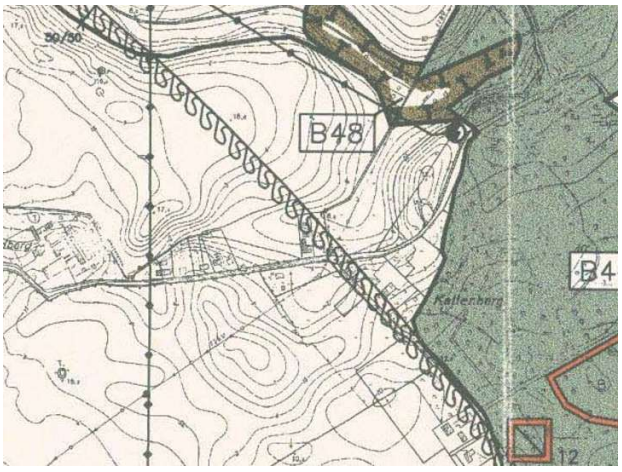
Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 35 (6) BauGB	10.04.2025
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	08.07.2025 – 22.07.2025
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Veröffentlichungsbeschluss	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	24.07.2025
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	20.08.2025 - 24.09.2025
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 35 (6) BauGB	20.08.2025 - 24.09.2025
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 35 (6) BauGB	20.11.2025

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Bild 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



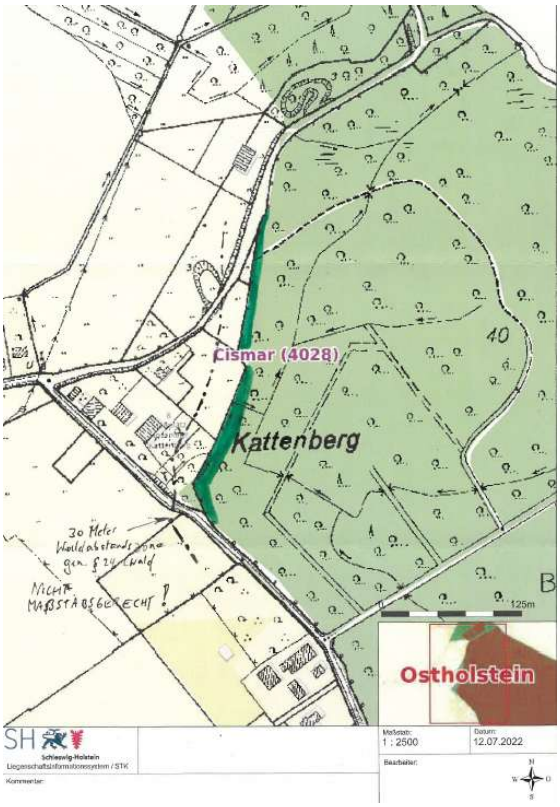
Der seit dem 04.08.1999 wirksame Flächennutzungsplan (Az.: 642-512-111-55.16 (NEU)) mit seinen Änderungen kennzeichnet die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft. Der westliche Teil liegt danach in einem geplanten Wasserschongebiet.

Für das Plangebiet gilt seit dem 16.10.2022 eine Außenbereichssatzung (siehe Bild 1).

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Südwestlich des Plangebietes liegt ein Wald.

Bild 3: Auszug aus Karte vom Landesamt Für Landwirtschaft, Umwelt und Ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – Untere Forstbehörde – vom 12.07.2022



Zu diesem besteht eine 30 m breite Bauverbotszone.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst den östlichen Bereich der Splittersiedlung Kattenberg, und umfasst die Bebauung südöstlich des Kreuzungsbereiches Kattenberg / Kattenberger Schulweg.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Der planungsrelevante Bereich im W-3-Gebiet ist mit Wohnungen und gewerblichen Hallen, in einer eingeschossigen Bauweise, umbaut. Dabei wurden Satteldächer gebaut.

Die Freiflächen dienen als Hof- und Gartenfläche.

Bild 4: Foto Eigentümer vom 07.07.2025






1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Der Bereich des W-3-Gebiet ist umbaut. Zudem sind in der Umgebung keine morastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der zusätzlichen Fläche ausgegangen. Das Gelände ist relativ eben.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

Voraussetzung für eine Aufstellung und deren Änderung der Satzung ist, dass:

a) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,

b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Der Nachweis für die Einhaltung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung wurde bereits bei der Aufstellung der Satzung erbracht. Somit sind diese drei Voraussetzungen nur für die hier vorbereiteten Änderungen relevant.

Die Änderungen begrenzen sich auf Flächen, die zwischen der vorhandenen Bebauung im W-3- und -4-Gebiet liegen und keine Entwicklung in den Außenbereich vorbereiten.

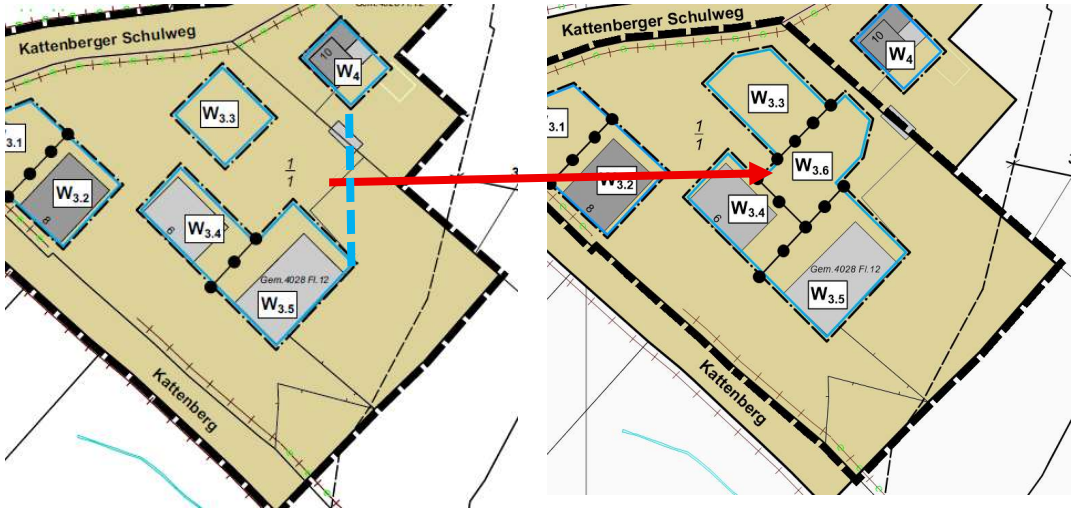
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Änderungen

Die Systematik der Festsetzungen der Außenbereichssatzung wird erhalten und wie folgt fortgeführt:

Bild 5: Gegenüberstellung Außenbereichssatzung und 1. Änderung

Planzeichnung:

Ursprungsplan 1. Änderung



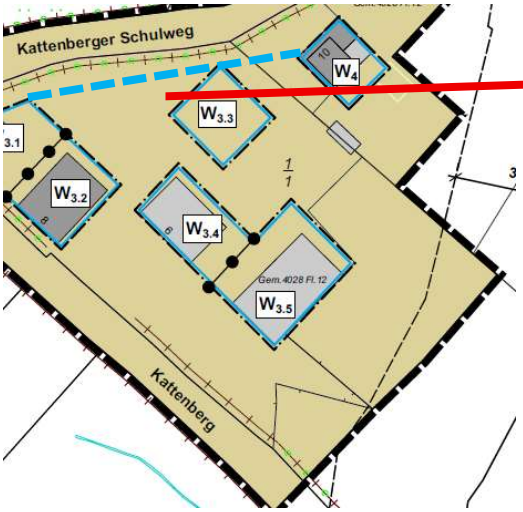
Auf der ebenerdige Fläche, auf der gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden sollen, wird eine Baugrenze festgesetzt mit dem Einschrieb W 3.6. Diese neue Baufläche befindet sich zwischen den vorhandenen Bebauungen W3.5 und W4 (blaue Linie). Neue Entwicklungen, bzw. eine Erweiterung des Siedlungsansatzes in den Außenbereich, werden so nicht vorbereitet.

Damit die vorhandene Fläche W3.3 – trotz der neuen Fläche W3.6 - optimal bebaut werden kann, wird die dafür vorgesehene Baugrenze weiter nach Norden

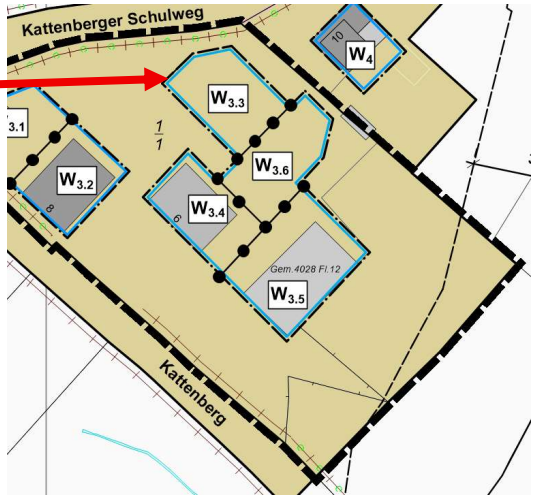
verschoben. Diese Fläche befindet sich zwischen der vorhandenen Bebauung W3.1 und W4 (blaue Linie). Neue Entwicklungen werden auch hier nicht vorbereitet.

Bild 6: Gegenüberstellung Außenbereichssatzung und 1. Änderung

Ursprungsplan



1. Änderung



Text:

Die Systematik der textlichen Festsetzungen wird beibehalten.

Der erste Satz der Text-Ziffer 1 gilt unverändert fort, der lautet:

> *„Innerhalb der in der Planzeichnung eingezeichneten Baugrenzen auf den Flächen W 1.1, W 2.1, W 3.2, W 3.3, W 3.4, W 4, W 5 und W 6 sind Wohngebäude und Gebäude für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe einschließlich ihrer Nebenanlagen zulässig.“*

Somit werden keine neuen Wohngebäude oder Wohnungszahlen vorbereitet.

Der Satz 2 der Text-Ziffer 1 wird um die neue Baufläche 3.6 ergänzt.

Zudem erfolgt eine weitergehende Klarstellung der genehmigungsfähigen Nutzungen, in dem auch die ebenerdigen gewerblichen Anlagen benannt werden, da diese, wenn sie gewerblich sind, als „*bauliche Anlage*“ nach § 19 Abs. 2 BauNVO gelten.

Somit lautet die Festsetzung neu:

> *„Innerhalb der Baugrenzen mit den Nummerierungen W 1.2, W 2.2, W 3.1, W 3.5 und W 3.6 sind zulässig:*
>
> - *Nebenanlagen, die mehr als untergeordnet sein können (< 10 m³ gemäß der § 61 (1) 1a Landesbauordnung - LBO), wie z. B. Garagen, Gewächshäuser, Technikräume,*
> - *und ebenerdige Flächen für gewerbliche Nutzungen, (z. B. Lagerflächen, Abstellflächen für Reisemobile“ etc.)“*

Die Festsetzungen 2 und 3 des Text-Teiles gelten unverändert fort; einschließlich der Begründungen im Ursprungsplan.

Fazit zu 2a): Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung grenzt den bebaubaren Außenbereich vom unbebaubaren Außenbereich in einer städtebaulich verträglichen Form unverändert ab. Die Festsetzungen sind so getroffen, dass nur eine dem Bestand angepasste bauliche Entwicklung möglich ist.

Der gesamte Geltungsbereich der Satzung umfasst die Baugrundstücke, die eindeutig intensiv als Flächen für eine Wohnbebauung von einigem Gewicht und als Handwerks- oder Gewerbebetriebe genutzt sind.

Durch die Setzung von Baugrenzen, basierend an der „Außenbebauung“ der bestehenden Gebäude, erfolgt keine Erweiterung des Siedlungsansatzes in den Außenbereich. Neue Bauflächen werden nur als Lückenschließungen vorbereitet.

Gartenbewirtschaftungen gehören im Übrigen nicht zur „Erweiterung des Siedlungsansatzes“. In der hier gewählten Festsetzungsform sind sie daher nicht schädlich.

Erweiterungen in den Außenbereich werden durch die Ursprungssatzung und seine 1. Änderung somit nicht vorbereitet. Somit stellt die 1. Änderung Außenbereichssatzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher.

2.2 Erschließung

Der überplante Teilbereich von Kattenberg liegt südöstlich des Kreuzungsbereiches der Straßen Kattenberg / Kattenberger Schulweg. Über diese Straßen bestehen gute Anbindungen in alle Richtungen der Gemeinde.

Alle Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den Zielverkehr aufzunehmen.

2.3 Grünplanung

Über den Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist - wie in Verfahren nach § 35 BauGB üblich - erst im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden. Erst in der Phase ist der Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln und nachzuweisen.

Es wurde geprüft, ob es Hinweise auf das Vorhandensein von geschützten Tieren und Pflanzen innerhalb der neuen Baufläche W 3.6 nach § 44 BNatSchG gibt. Allerdings wird das gesamte Grundstück intensiv gewerblich und gärtnerisch genutzt (siehe Bilder 4), so dass sich geschützte Lebensräume für Tiere und Pflanzen nicht entwickeln konnten.

Eingriffe in Richtung des FFH-Gebietes sind nicht geplant. Auch werden keine Nachverdichtungen vorbereitet, die zu einer stärkeren Nutzung des südwestlich angrenzenden Waldes führen könnten.

Da die Ergebnisse besagen, dass die 1. Änderung der Außenbereichssatzung dazu eher geeignet ist, vorhandene Missstände zu beseitigen (siehe g. Maßnahmen unter Punkt 1.1.2) und keine Eingriffe in geschützten Lebensräumen von Pflanzen und

Tieren erfolgen, bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Fazit zu 2b und c): Die Planung führt zu keinen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Ein Erfordernis für eine FFH-Prüfung besteht daher nicht.

3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Im Plangebiet sind bereits Wohn- oder Handwerksbetriebe nach § 35 Abs. 6 BauGB zulässig. Sie dürfen in allen dort bezeichneten Baugrenzen neu genehmigt werden.

Andere Nutzungen als die bereits zulässigen, werden durch die Planung nicht vorbereitet. Somit ändert sich die Lärmimmission nicht.

Im Übrigen gilt die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht für Außenbereichsgrundstücke. Hier wäre die TA Lärm im Rahmen der Projektplanung erst relevant.

Die Änderung wirkt sich somit nicht auf die Nutzung im Plangebiet aus. Die Aussagen der Inhalte der Begründung zur Ursprungsplanung gelten unverändert fort.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Die Änderung wirkt sich nicht auf die Ver- und Entsorgung aus. Die Aussagen der Inhalte der Begründung zur Ursprungsplanung gelten unverändert fort.

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 Baustelleneinrichtungen (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 abgetragenen 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 Ab- und 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.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlicher Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

5.2 Altlasten

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

Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 07.2025) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

5.3 Abfall

Mit der Neufassung der BBodSchV (Artikel 2 der Mantelverordnung, BGBl. 2021 Teil I, S. 2716) ist das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden neu geregelt. Für Genehmigungen und Zulassungen ab dem 1. August 2023 gilt die novellierte BBodSchV uneingeschränkt.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „*Verfüllerlass*“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein im Jahr 2023.

Beurteilungsgrundlage ist auch hier die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.4 Archäologie und Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus 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.

6. STÄDTEBAULICHE DATEN

6.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst ca. 17.720 m² (1,8 ha).

6.2 Bauliche Nutzung

Die Änderung der Planung ermöglicht keine neuen Wohneinheiten.

7. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

8. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 1. Änderung der Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20. November 2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Grömitz, 25.03.2026

(gez. Sebastien Rieke)
Bürgermeister

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung ist am 29.03.2026 in Kraft getreten.