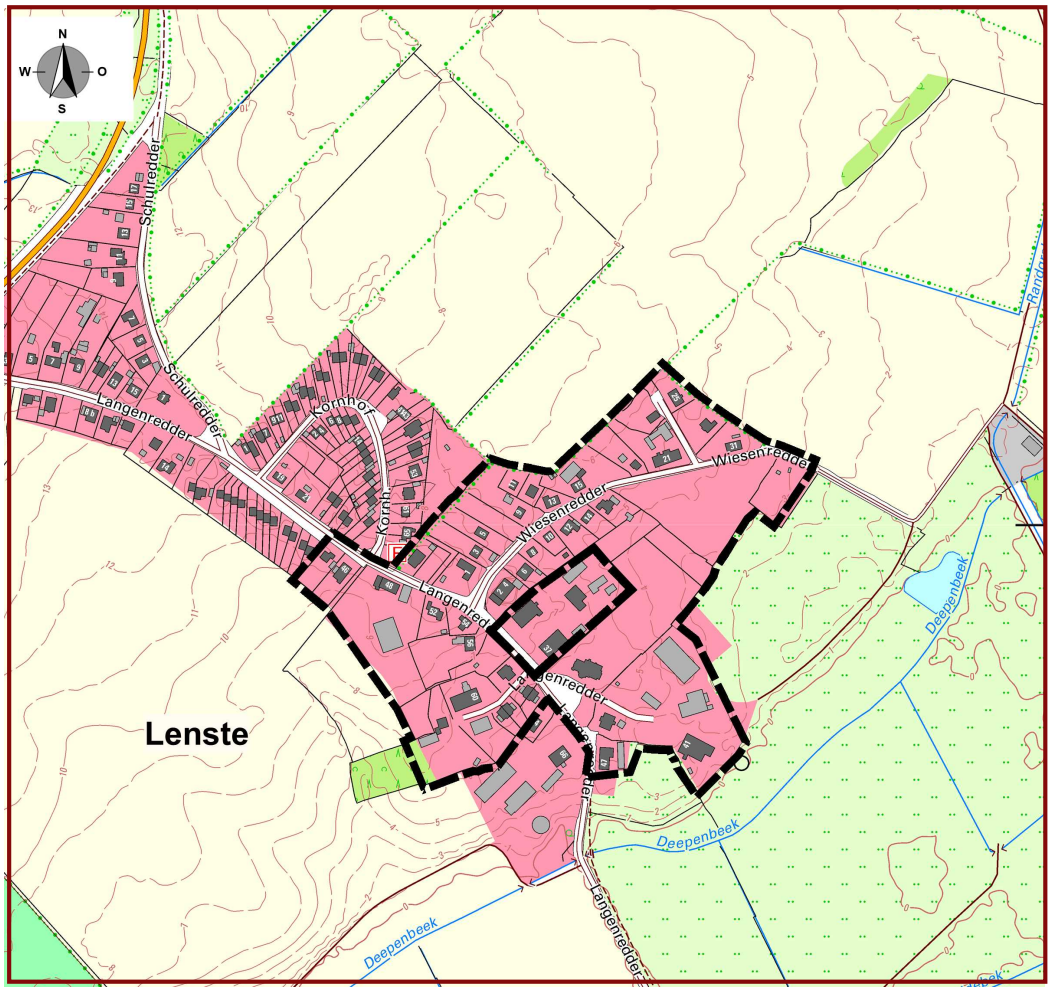


Stand: 19. Juni 2025

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des einfachen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 4, Teil 2, der Gemeinde Grömitz übereinstimmt.

Auf Anfrage im „Fachbereich für Planen und Bauen“ der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

BEGRÜNDUNG

ZUM EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN
DER INNENENTWICKLUNG NR. 4, TEIL 2,
DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet im südlichen Bereich von Lenste, beidseitig des Wiesenredders sowie südlich des Kreuzungsbereiches Langenredder/ Kornhof

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 13
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 14
2. Begründung der Planung 14
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 14
2.2 Erschließung 22
2.3 Grünplanung 22
2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 23
3. Emissionen und Immissionen 23
3.1 Emissionen 23
3.2 Immissionen von der Straße „Langenredder“ 27
4. Ver- und Entsorgung 27
4.1 Stromversorgung 27
4.2 Wasserver- und –entsorgung 27
4.3 Löschwasserversorgung 29
4.4 Müllentsorgung 29
4.5 Gasversorgung 29
5. Hinweise 30
5.1 Bodenschutz 30
5.2 Altlasten 30
5.3 Abfall 31
5.4 Archäologie 31
6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 31
7. Städtebauliche Daten 32
7.1 Flächenbilanz 32
7.2 Bauliche Nutzung 32
8. Kosten für die Gemeinde 32
9. Verfahrensvermerk 32

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

1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Sicherung der dörflichen Struktur, sowie die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Regulierung von Ferienwohnungen und Neben- bzw. Zweitwohnungen.

Zudem soll der Standort für ein Schullandheim auch zukünftig gesichert werden.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Mit der Planung soll das Plangebiet als Dorfgebiet dahingehend gesichert werden, dass dieses auch zukünftig vorrangig als Hauptwohnsitz für Bürger der Gemeinde dient.

Ferienwohnungen dienen der touristischen Nutzung. Die Ansprüche der Nutzer basieren auf Erholung, Freizeit und freier Entfaltung im Urlaub. Die Lebensansprüche in der Zeit unterscheiden sich daher wesentlich von den der Hauptwohnungen.

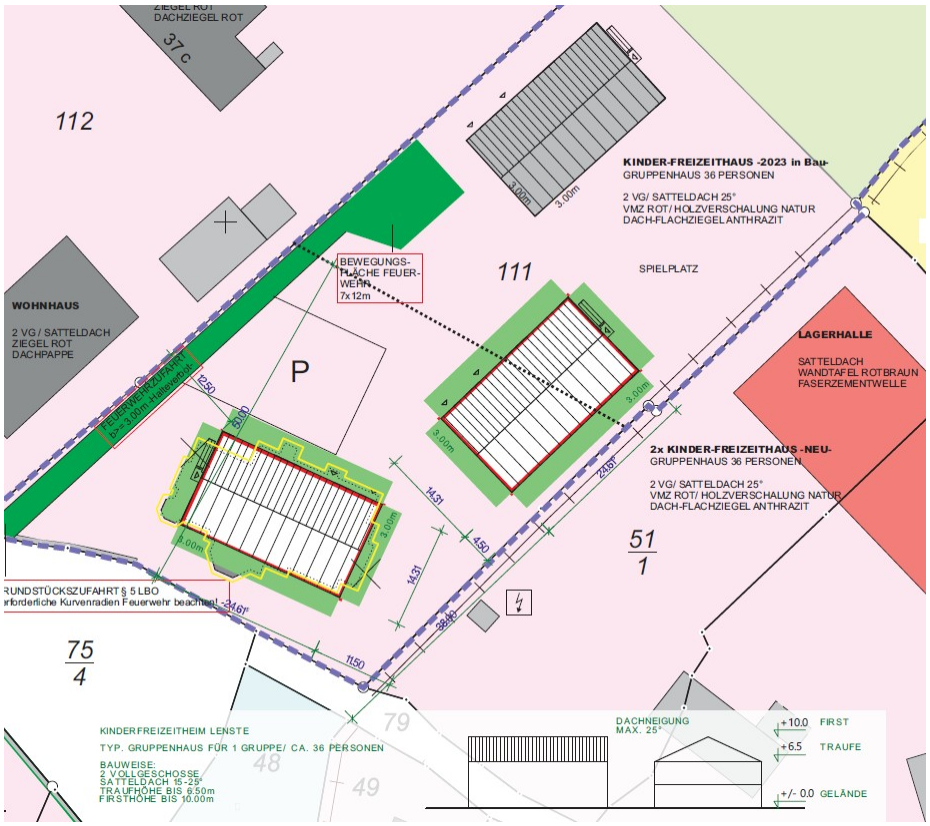
Zweitwohnungen führen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Auch diese sind an den Standorten nicht gewünscht.

Zudem führt die Zulässigkeit von dominierenden Ferienwohnungen bzw. von Zweitwohnungen zu Grundstückspreisen, die es einheimischen Bürgern nicht möglich machen, Grundstücke an den Standorten zu erwerben. Weil eben genau die Situation von der Gemeinde nicht gewünscht ist, sollen Zweitwohnungen zukünftig planungsrechtlich weitgehend unzulässig bleiben. Im Wohngebäude befindliche untergeordnete Räume für Ferienwohnungen sind in den ostseenahen Bereichen von Lenste hingegen schon immer historisch gewachsen. Daher sollen diese in diesen Bereichen allgemein untergeordnet zulässig bleiben.

Ausgenommen von der Einschränkung der Ferienwohnungen sind landwirtschaftliche Betriebe bzw. potentielle Erweiterungsflächen für landwirtschaftliche Betriebe, da Ferienwohnungen als privilegierte Nebennutzung historisch schon immer möglich waren. Entsprechen haben sich die Höfe in Lenste entwickelt. Deren Struktur soll gesichert bleiben.

Auf dem Flurstück 111 befand sich bereits seit Jahren ein Schullandheim mitten im Ort. Da das südwestlich gelegene Gebäude einen Sanierungsbedarf hatte, wurde dieses abgerissen werden. Im Jahr 2023 entstand im Nordosten ein neues Kinder-Freizeithaus mit 36 Betten. In dieser Form sollen zwei weitere Gebäude auf dem Grundstück entstehen.

Bild 1: Auszug aus dem Entwurfskonzept vom 05.01.2024, erstellt vom Architekturbüro Griebel aus Lensahn



Mit dieser Neustrukturierung erfolgt eine bedarfsgerechte Anpassung der Gebäude an den Bedarf.

Somit besteht ein städtebauliches Erfordernis dahingehend, einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der nur die Art der baulichen Nutzung dahingehend regelt, dass Wohnungen und Ferienwohnungen nach den heutigen Bedürfnissen in dem bestehenden Dorfgebiet bedarfsgerecht zugelassen werden dürfen. Zudem soll das Schullandheim weiterhin entwickelt werden können.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Lenste. Es ist be- und umbaut bzw. verfügt nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) über Baurechte. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist.

Durch die Änderungen werden nur bauliche Entwicklungen in Form von innerörtlichen Nachverdichtungen vorbereitet.

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,
- in der unmittelbaren Umgebung Baugebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Ortszentrum 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
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	14.06.2024
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	11.07.2022 – 25.07.2022
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Veröffentlichungsbeschluss		19.11.2024
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	28.01.2025 – 04.03.2025
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	28.01.2025 – 04.03.2025
x	Erneuter Veröffentlichungsbeschluss		06.03.2025
x	Erneute Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	12.03.2025 – 17.04.2025
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) und 2 (2) BauGB	12.03.2025 – 17.04.2025
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	19.06.2025

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet nur die rechtliche Anpassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung an die gemeindlichen Ziele auf Grundlage der aktuellen Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des vorhandenen Ortscharakters.

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

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Der Bereich des Plangebietes ist bereits bebaut. Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des bestehenden Genehmigungsrechtes nach § 34 BauGB.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. 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 Quadratmeter Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter 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.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet in einem Bereich, der nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar bzw. weitgehend von Bebauung umgeben ist. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neue Versiegelung.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Baugebiete umfassen ca. 93.690 m². Durch die Planung können bereits jetzt ca. 47.000 m² bebaut werden. Eine Erhöhung der bebaubaren Fläche erfolgt nicht. Trotzdem sind die 20.000 m² damit überschritten. → Somit sind die folgenden Punkte 3 und 4 wie folgt relevant.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier zu. Daher folgt die „*Vorprüfung des Einzelfalls*“ nach Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB):

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG - Prüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² – nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Die Baugebiete umfassen eine Fläche von rd. ca. 93.690 m². Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt ca. 47.000 m². Somit wird der untere Schwellenwert von 20.000 m² überschritten, so dass es einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB bedarf.

	A. Angaben zum Vorhaben	Überschlägige Prüfung		
		erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich)
1.	**Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf**			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;			x x
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;			x
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;			x
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;			x
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.			x
2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;			x
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;			x
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);			x
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;			x

2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;			x
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,			x
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,			x
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.5	ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,			x
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,			x
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,			x

2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.			x

Überschlägige Einschätzung

Die Bebauungsplanänderung führt nach überschlägiger Einschätzung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung

Kurzcharakterisierung des Bebauungsplans: Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient – Schullandheim – nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO. Es handelt sich um die Gebietssicherung des Bestandes nach § 34 BauGB. Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Bestand nicht geändert, sondern lediglich planungsrechtlich konkretisiert.

Kurzcharakterisierung des Plangebietes: Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Der Bebauungsplan Nr. 4, Teil 2, dient der Sicherung des Bestandes.

1	**Merkmale des Bebauungsplans**	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt (§ 14b Abs. 3 UVPG: „Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.)	Nachverdichtungen in einem bebauten Innenbereich sind nicht Inhalt der Anlagen 1 und 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese Planung setzt keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, die Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten. Im Übrigen bereitet die Planung keine Nachverdichtung vor, sondert passt nur die Art der baulichen Nutzung an die Planungsziele der Gemeinde dahingehend an, dass Nutzungsmöglichkeiten konkretisiert werden.

1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der Bebauungsplan ist unabhängig von anderen Plänen und Programmen. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Es ist über den das Baurecht nach § 34 BauGB und den Flächennutzungsplan abgesichert.
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Das Gebiet ist nicht in unmittelbarer Umgebung von Schutzgebieten. Es ist zudem versiegelt durch Bebauung und Stellplatzflächen und hat somit keine wesentliche Bedeutung für die Umwelt. Das Plangebiet umfasst eine historisch gewachsene Ortslage als Dorf. Genau dieses wird gesichert. Somit erfolgt eine bedarfsgerechte Förderung der nachhaltigen Entwicklung, da auf Verlegungen an den Ortsrand verzichtet wird.
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Lenste ist ein gewachsenes Dorf, in dem noch Landwirtschaft vorhanden ist. Diese Struktur wird beibehalten und gestärkt. Gesundheitsbezogene Probleme sind hier nicht zu erwarten.
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Das Plangebiet ist bebaut bzw. versiegelt. Erfolgen Anbauten auf Grundlage der geltenden Baurechte, werden sie weitgehend auf bisher versiegelten Stellplatzflächen erfolgen. Geschützte Fauna und Flora konnte sich daher hier nicht entwickeln. Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (…) bekannt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblichen Änderungen der Eingriffe bezüglich nationaler und europäischer Umweltvorschriften inkl. Artenschutz vorbereitet.
2	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete**	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Großräumige Baumaßnahmen bereitet die Planung nicht vor. Wenn, dann handelt es sich um einmalig auszuführende Arbeiten, die durch Ersatzbauten, im Rahmen einer üblichen Ortsentwicklung durch Abriss von alt und Bau von Neu, zu erwarten ist. Die Auswirkungen der g. Änderungen betreffen jedoch vor allem die Lage und Ausdehnung der Baugebiete.
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der	Nicht erkennbar.

	Auswirkungen	
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Nicht erkennbar.
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Das Maß der baulichen Nutzung regelt auch zukünftig der § 34 BauGB. Änderungen werden durch die Planung nicht vorbereitet.
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Gegenüber dem bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten, keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.
2.6	Besonders geschützte Gebiete	
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.2	Naturschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.3	Nationalparke	Nicht betroffen.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes; nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b Wasserhaushaltsgesetz	Nicht betroffen.
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen.

2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Län- der bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Nicht betroffen.

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.

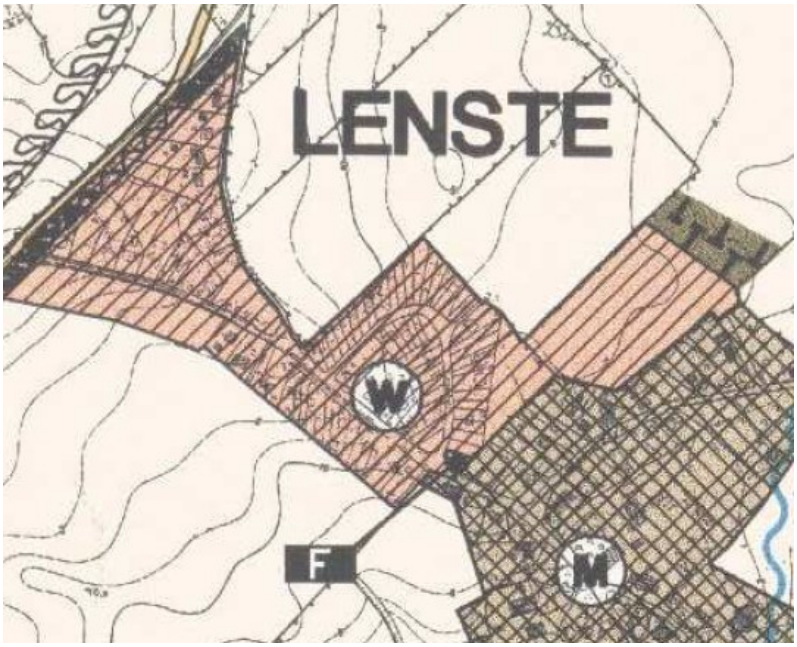
Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

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, sind keine neue Maßnahmen geplant, die nach § 34 BauGB nicht schon zulässig sind.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „*gemischte Baufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Bild 2: Auszug Flächennutzungsplan



Durch die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient – Schullandheim - ist die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

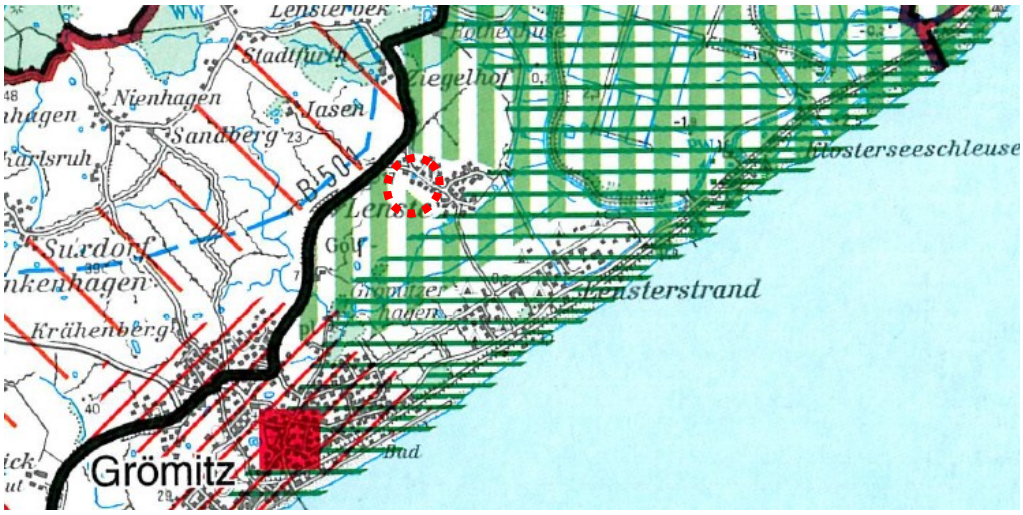
1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) kennzeichnet Lenste als ländlichen Raum, der im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung liegt.

Nach dem Regionalplan II 2004 gilt der Ort ebenfalls als ländlicher Raum. Zudem liegt der Ort eingebettet in einem regionalen Grünzug, der aber nicht an die Bebauung heran reicht. Zudem gilt der Bereich zwischen Ostsee und Lenste als „*Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft*“.

Gemäß dem Umweltatlas befinden sich in seinem Bereich und in seiner Umgebung keine geschützten Flächen.

Bild 3: Auszug aus dem Regionalplan II vom 24.09.2004



1.2.2 Kommunale Planungen

Wie bereits dargelegt, hat sich das Plangebiet nach § 34 BauGB als ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO entwickelt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „*Gemischte Baufläche*“ dar. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient – Schullandheim - ist die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

Der Landschaftsplan folgt dieser Darstellung.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

In Teilbereichen des Bebauungsplanes befinden sich gemäß landesweiter Biotopkartierung gesetzlich geschützte Biotope in Form von Knicks (§ 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG). In den folgenden Projektplanungen sind daher die Berücksichtigungen aller gesetzlicher Rahmenbedingungen zur Sicherung der Knicks nachzuweisen.

Besondere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich von Lenste, und zwar beidseitig des Wiesenredders sowie südlich des Kreuzungsbereiches Langenredder/ Kornhof.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist vollständig bebaut.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Problematische Bodenverhältnisse sind nicht bekannt.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Mitten im Plangebiet befindet sich ein Schullandheim. Dieses soll weiterhin dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen für Kinder und Jugendliche dienen.

Daher ist diese Nutzung dem eines „Ferienhausgebietes“ nach § 10 Abs. 4 BauNVO gleichzusetzen (siehe Kommentar Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, Randnummer 37, Satz 2), das überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dient; allerdings begrenzt auf die Nutzung durch Kinder und Jugendliche.

Entsprechend erfolgt die Festsetzung des Baugebietes als Sondergebiete, die der Erholung dienen, - Schullandheim – nach § 10 Abs. 4 BauNVO, mit der Zweckbestimmung, dass das Gebiet nur zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen für Kinder und Jugendliche und den dazugehörigen Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung dient, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Als zulässige Art der Nutzung wird folgender Nutzungskatalog für das gesamte SO-Gebiet festgesetzt; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. die zum Schullandheim gehörenden weniger als 108 Betten in Zimmern ohne zugeordnete Küchen und Kochstellen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis für Kinder und Jugendliche zur Erholung dienen,
2. zum Schullandbetrieb zugeordnete Schank- und Speisewirtschaften,
3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
5. Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Das verbleibende Plangebiet dient als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO. Es wird in MD-1- und MD-2-Gebiete geteilt.

Innerhalb der MD-1-Gebiete befinden sich landwirtschaftliche Betriebe bzw. potentielle Erweiterungsflächen für landwirtschaftliche Betriebe. Nach § 5 BauNVO sind diesen in den Dorfgebieten der Entwicklungsvorrang vor allen anderen Nutzungen zu geben. Um diesem gesetzlichen Ziel nicht entgegenzustehen, werden diese Gebiete nur bezüglich der Nebenwohnungen eingegrenzt. Ausgenommen ist eine Fläche, die als „*Nutzungsbeschränkung*“ nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO gekennzeichnet ist. Diese Nutzungsbeschränkung basiert auf bestehenden städtebaulichen Verträgen zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern, die der Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum in der Gemeinde dient. Diese vertraglichen Vereinbarungen sollen auch im Bebauungsplan verfestigt werden. In diesem Bereich werden daher Nutzungen in Form von Betrieben des Beherbergungsgewerbe und sonstigen Gewerbebetrieben als Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 und 2 BauNVO ausgeschlossen.

Die MD-2-Gebiete dienen hingegen vorrangig dem Wohnen. Um die Dorfstrukturen stärker zu sichern, erfolgen hier Festsetzungen, die zukünftig stärker das Hauptwohnen fördern.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, regelt der § 34 BauGB auch zukünftig die Art und das Maß der baulichen Nutzungen für die Punkte, die nicht im Bebauungsplan Nr. 4, Teil 2 geregelt werden.

Folglich ist nur für folgende Regelungen zur **Art der baulichen Nutzung** der Bebauungsplan relevant und folglich in der Baugenehmigungsplanung zu beachten:

<u>MD-Gebiet</u>

- *Festsetzung des Baugebietes als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.* → Im Plangebiet sind nach wie vor drei landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Eine vierte Fläche gehört zu einem landwirtschaftlichen Betrieb der über den Bebauungsplan Nr. 4, Teil 1 abgesichert ist. Im übrigen Gebiet befinden sich Wohnungen, Ferienwohnungen, Gewerbebetriebe und auch ein Ferienlager. Diese Dorfstruktur soll beibehalten werden. Daher erfolgt die Festsetzung eines Dorfgebietes.
- *Ausschluss von Nebenwohnungen*. → Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude als Hauptwohnungen genutzt werden. Werden diese als Zweitwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „*Rollladensiedlungen*“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „*Nebenwohnungen*“ eingeführt worden, der diese besagten Zweitwohnungen, als diese definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in den MD-Gebieten zukünftig ausdrücklich untersagt. Allerdings fallen rechtlich unter den Begriff „Wohnungen“ auch Nebenwohnungen. Daher hat sich historisch bedingt eine Struktur entwickelt, dass viele Wohnungen, als diese genutzt werden. Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass lange an die Gemeinde gebundene Bürger diese weiter nutzen können. Auch soll es möglich bleiben, dass Familienmitglieder, die auswärts wohnen, so die Wohnungen nach der lebensbedingten Aufgabe eines Wohnhauses weiter nutzen können und nicht zum Verkauf gezwungen werden müssen. Für diese Fälle erfolgt die Festsetzung, dass abweichend von Punkt 1.1 (1) gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 3 Abs. 2

Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung "Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB" ausnahmsweise zugelassen werden können. Erneuerungen als reine Sanierungen dieser Anlagen bleiben allgemein zulässig.

Empfehlung für die Bewertung für die Erteilung einer Ausnahme:

Gemäß der Text-Nummer 1.1. (2) kann eine Ausnahme erteilt werden, *„wenn diese Nutzung bereits vorhanden ist und gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung von einer baulich untergeordneten Bedeutung ist, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Erneuerungen dieser Anlagen bleiben somit allgemein zulässig.“*

Nach § 22 Abs. 4 S. 3 BauGB kann die Genehmigung erteilt werden, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.

Ein drohender wirtschaftlicher Schaden, bis hin zur Insolvenz, stellt zwar eine Härte dar. Eine besondere Härte setzt aber besondere Umstände voraus; es müssten ungewollte und unverhältnismäßige Belastungen des Eigentümers vorliegen. Daran fehlt es jedoch, wenn ein Eigentümer ein Wohnhaus errichtet und später feststellt, dass eine gewinnbringende Veräußerung nur bei Zulassung einer Nutzung als Nebenwohnung möglich ist. Die Fehlkalkulation eines Bauherrn allein kann die Erteilung einer Genehmigung nach der Härteklausel nicht rechtfertigen.

Im Übrigen können dem Eigentümer dadurch, dass er die Wohnung nicht über insgesamt die Hälfte der Tage eines Jahres leer stehen lassen darf, grundsätzlich keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen; vielmehr schafft speziell eine Vermietung regelmäßig Einnahmen, vermeidet also gerade wirtschaftliche Nachteile.

Als besondere Härtefälle kommen daher nur extreme Ausnahmesituationen in Betracht, und diese nur für eine Zeitspanne, während der ein solch besonderer Härtefall besteht. Dies können z. B. sein:

- Unvermietbarkeit der Wohnung
- Krankheit des aktuellen Eigentümers oder Tod des früheren, welche die Nutzung vorübergehend hindern
- Wechselnder Arbeitseinsatz als Pendler, wozu die Nebenwohnung benötigt wird, ohne sie aber die Hälfte des Jahres bewohnen zu können.

Selbst in solchen besonderen Härtefällen steht es im pflichtgemäßen Ermessen der Genehmigungsbehörde, die Genehmigung zu erteilen oder zu versagen.

Hinweis zu der Festsetzung zu Nebenwohnungen:

In allen Baugebieten §§ 3 bis 7 BauNVO sind üblicherweise Wohnungen als Arten von Nutzungen zulässig. Zu Wohnungen zählen Nebenwohnungen.

Der § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt es unter anderem bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn dies besondere städte-

bauliche Gründe rechtfertigen. Damit ermöglicht der Verordnungsgeber in den Bebauungsplänen eine Feinsteuerung, die über die Möglichkeiten der § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO noch hinausgeht.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317, 320) führt hierzu aus:

> *„Der erkennende Senat stimmt dem Berufungsgericht auch insoweit zu, als es im Ergebnis zwischen den beiden genannten Absätzen des § 1 BauNVO 1977 keinen qualitativen, sondern nur einen graduellen Unterschied gesehen hat. § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt der Gemeinde, "bei Anwendung der Absätze 5 bis 8", d. h. innerhalb einzelner Nutzungsarten oder Ausnahmen und unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets noch weiter zu differenzieren und "nur bestimmte Arten" von Anlagen, d. h. Unterarten von Nutzungen, mit besonderen Festsetzungen zu erfassen."*

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO setzt somit voraus, dass durch den Ausschluss der Nebenwohnungsnutzung eine „bestimmte Art" der allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen betroffen wird. Gemäß dem obigen Zitat des Bundesverwaltungsgerichts muss es sich um eine Unterart der Nutzung „Wohngebäude" handeln. Hierfür formuliert das Bundesverwaltungsgericht Anforderungen:

> *„Setzt der Bebauungsplan ein Baugebiet fest, so richtet sich die Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen grundsätzlich nach der allgemein von der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp vorgesehenen Bandbreite. Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit, diese - für das Industriegebiet in § 9 BauNVO enthaltene – Typisierung durch die Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-X BauNVO zu modifizieren (vgl. § 1 III 2 BauNVO). Solche differenzierenden Festsetzungen können sich jedoch – mit Ausnahme der in § 1 X BauNVO getroffenen Regelung - stets nur auf bestimmte Arten der in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen oder Nutzungen beziehen. Entsprechend dem abstrakten Normcharakter des Bebauungsplans und seiner Funktion als Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung können mit den Festsetzungen des § 1 IV-IX BauNVO nur objektiv bestimmbare Typen von Anlagen erfasst werden. Für die Umschreibung des Anlagetyps kann die Gemeinde zwar auf besondere in ihrem Bereich vorherrschende Verhältnisse abstellen; eine Planung konkreter einzelner Vorhaben ist jedoch auch mit den Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-IX BauNVO nicht gestattet (BVerwG, Beschl. vom 06.05.1993 - 4 NB 32/92 –, NVwZ 1994, 292)".*

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dabei also zu beachten, dass es sich um einen objektiv bestimmbaren Typ von Anlage beziehungsweise Nutzung handeln muss. Folgerichtig bedarf es einer eindeutigen Abgrenzbarkeit der jeweiligen Unterart der Nutzung.

Der § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB hat seit 2017 den Begriff der „Nebenwohnung" als eigene Art der Wohnung definiert. Es heißt hier:

„die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.“

Bei der Konkretisierung des Begriffs „Nebenwohnungen" wurde in der Gesetzgebung ausgegangen von den Begriffen des § 21 Bundesmeldegesetz.

„Danach ist die Nebenwohnung abzugrenzen von der Hauptwohnung (die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners), Nebenwohnung ist jede weitere Wohnung des Einwohners. (vgl. Söfker, in: BauGB, Stand: Okt. 2019, § 22, Rdnr. 58)"

Dadurch besteht eine gesetzliche Definition der Nebenwohnung, die erforderlich ist, weil das BauGB und die BauNVO abschließend sind.

Zur Anwendbarkeit des § 1 Abs. 9 BauNVO speziell für WR-Gebiete hat sich Prof. Dr. Martin Wickel, LL.M.in seinem „Rechtsgutachten über die Möglichkeiten der städtebaurechtlichen Steuerung der „Wohnarten“ Dauerwohnen, touristisches Wohnen und Zweitwohnungsnutzung durch Fremdenverkehrsgemeinden erstellt für das Inselbauamt Sylt im September 2014 wie folgt auseinandergesetzt (Hinweis: das BauGB wurde zu Ferienwohnungen erst 2017 geändert):

S. 217, Nr. 2 „2. Anwendbarkeit des § 1 Abs. 9 BauNVO im reinen Wohngebiet?“, Abs. 2:

„Nach dem Wortlaut des § 1 Abs. 9 BauNVO („bei Anwendung der Absätze 5 bis 8“) ist die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO nur im Rahmen der Anwendung unter anderem des § 1 Abs. 5 BauNVO möglich. Das hieße, die Regelung kann in reinen Wohngebieten nicht in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zum Tragen kommen. Eine Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bezüglich der allgemein zulässigen Nutzung des § 3 Abs. 2 BauNVO („Wohngebäude“) wäre ausgeschlossen. Das scheint in der Literatur jedoch umstritten zu sein. So geht Stock in einer Kommentierung von 2003 offensichtlich von der Anwendbarkeit des § 1 Abs. 9 BauNVO auf Unterarten von Wohngebäuden aus (Stock, in: König/Roeser/Stock (Fn. 305), § 3 Rn. 14). Demgegenüber führt er in einer Kommentierung von 2009 mit Bezug auf allgemein zulässige Wohngebäude ausdrücklich aus, § 1 Abs. 9 BauNVO sei nicht anwendbar. Von dieser Festsetzungsermächtigung dürfe nur bei „bei Anwendung“ des Absatzes 5 Gebrauch gemacht werden. Dieser Weg sei insoweit verschlossen (Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Fn. 10), § 3 BauNVO Rn. 25). Ziegler hält demgegenüber den Zugriff auf Unterarten der Wohngebäude über § 1 Abs. 9 BauNVO für möglich (Ziegler, in: Brügelmann (Fn. 10), § 3 BauNVO, Rn. 8). In diese Richtung scheinen auch Fickert/Fieseler zu tendieren (Sie halten den Ausschluss von „Heimen“ in reinen Wohngebieten für sinnvoll, ohne allerdings die Ermächtigungsgrundlage zu nennen, Fickert/Fieseler (Fn. 302), § 3 Rn. 14.2).

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO auch auf die allgemein zulässige Nutzungsart „Wohngebäude“ in § 3 Abs. 2 BauNVO würde insofern Sinn ergeben, als zwar kaum vorstellbar ist, dass Wohngebäude in reinen Wohngebieten insgesamt für unzulässig erklärt werden, ohne dass die Zweckbestimmung des Gebiets verloren ginge. Insofern ist

der Ausschluss aus dem Anwendungsbereich des § 1 Abs. 5 BauNVO konsequent.372 Der Ausschluss einzelner Unterarten der Wohnnutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauNVO könnte hingegen einen Sinn ergeben. Soweit würde der gleichsam automatische Ausschluss des § 1 Abs. 9 BauNVO durch den Ausschluss des § 1 Abs. 5 BauNVO eine Lücke darstellen."

Würde in einem Industriegebiet als Oberbegriff „Gewerbebetriebe" ausgeschlossen werden, wären nur noch Tankstellen zulässig, die als Nutzungsart keineswegs ein Industriegebiet darstellen. Genauso verhält es sich mit WR-Gebieten. Würde dort das Wohngebäude ausgeschlossen werden, wären hier nur noch Anlagen der Kinderbetreuung zulässig. Da das vorher genannte BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317, 320 die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO für Industriegebiete anerkennt, wird für reine Wohngebiete eine Gleichbehandlung gesehen. Daher schließt sich der Verfasser der Meinung von Fickert an und sieht den Ausschluss von Nebenwohnungen in WR-Gebieten als zulässig an.

Die gleiche Systematik gilt für das MD-Gebiet, in dem jedoch die Anwendbarkeit des § 1 Abs. 9 BauNVO anerkannt ist.

- *Regelung von Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes.* → Das Plangebiet teilt sich in der Nutzung dahingehend, dass in den MD-2-Gebieten die Hauptwohnungen dominieren. Durch die Ostseenähe sind je Gebäude in der Regel in einer untergeordneten Form Ferienwohnungen vorhanden. Um den Bestand zu sichern, werden diese auch zukünftig als Beherbergungsbetriebe allgemein zugelassen, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist und maximal 1 Ferienwohnung umfasst. Dadurch soll das Wohnen gestärkt bleiben. Für die landwirtschaftlichen Betriebe in den MD-1-Gebieten werden keine Regelungen aufgenommen; mit Ausnahme der bereits erfolgten Erläuterung zu der „Nutzungsbeschränkung". Somit kann hier weiter ein „Urlaub auf dem Bauernhof" angeboten, was als eine weitere Form des Tourismus in der Gemeinde positiv gesehen wird. Mit den getroffenen Festsetzungen bleiben hingegen Hotels als Beherbergungsbetriebe im Plangebiet allgemein zulässig.
- *Ausschluss von Hotels als Betriebe des Beherbergungsgewerbes* → In Lenste sind Hotels nicht vorhanden. Auf Grund der Lage zu Infrastrukturen, die für Hotels sinnvoll sind, wie Läden oder andere Gastronomien, ist hier eine entsprechende Entwicklung auch nicht städtebaulich gewollt. Zudem sind zwischen Hotels und landwirtschaftlichen Betrieben eher Unstimmigkeiten zu erwarten auf Grund der unterschiedlichen Zielvorstellungen. Um hier keine städtebaulichen Unstimmigkeiten zu erzeugen, werden Hotels im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.
- *Ausschluss von Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe* → Ganze Gebäude als reine Ferienwohnungsanlagen sind in den MD-2-Gebieten hingegen nicht gewünscht. Sie würden die gewollte Struktur der MD-2-Gebiete verändern. Daher bleiben Gebäude für Ferienwohnungen als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" nach § 13a BauNVO vollkommen ausgeschlossen.

Neu geregelt werden die Rahmenvorgaben für Nebenanlagen wie folgt:

- *Freihaltung des Bereiches zwischen den Verkehrsflächen und den den Verkehrsflächen zugewandten Gebäudefluchten von Garagen, Carports, hochbauliche Einrichtungen und hochbauliche Nebenanlagen in den MD-2- und SO-Gebieten. Zufahrten und Stellplätze sind somit zulässig.* → Da die Anzahl der erforderlichen Stellplätze mit den Jahren gestiegen ist und immer weniger Gebäude mit Kellern gebaut werden, entstehen immer mehr Nebenanlagen parallel der Straße und engen somit die optisch freie Bauflucht ein. Um diese Entwicklung zukünftig zu unterbinden, erfolgt die Festsetzung, dass Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen in den Bereichen zwischen den Verkehrsflächen und den den Verkehrsflächen zugewandten Baufluchten der Hauptgebäude unzulässig sind. Ein landwirtschaftlicher Hof ist wesentlich größer dimensioniert und muss durch seine Technik anfahrbar und bewirtschaftungsfähig bleiben. Daher werden für die MD-1-Gebiete keine Regelungen aufgenommen.
- In SO-Gebieten sind nur solche Nebenanlagen für die Werbung zulässig, die der Bebauungsplan regelt. Da diese eine gewisse Werbung erfordern, um auch sichtbar zu sein, Erfolgen folgende Festsetzungen:

  Innerhalb des SO-Gebietes sind insgesamt zulässig für die eigene Werbung:

  - maximal 5 freistehende Fahnenmasten,
  - eine Anlage der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von maximal 15 m².

Der § 10 BauNVO lässt für Sondergebiete, die der Erholung dienen, weitergehende Regelungen zu, um das gewünschte Ziel zu erreichen. So können nach Abs. 4 „*im Bebauungsplan die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden*“.

Gemäß dem dargestellten Planungsziel (siehe Bild 1) werden entsprechend eine Grundfläche von maximal 1.200 m² und eine Geschossfläche von maximal 2.400 m² zulässig festgesetzt; begrenzt auf

a) eine Grundfläche von maximal 400 m²

b) und eine Geschossfläche von maximal 800 m²

je Gebäude.

Somit ist der Bau von maximal 3 Gebäude möglich.

Damit das Gebiet nicht geteilt werden kann, und dann doppelt so viele Gebäude entstehen, erfolgt die Festsetzung, dass die Mindestgröße des SO-Gebietes betragen 4.000 m² muss. Somit ist eine Teilung des Grundstückes nicht möglich.

<u>Die baugestalterischen Festsetzungen sollen zukünftig wie folgt im Plangebiet geregelt werden</u>:

Je Grundstück in den MD-2- und SO-Gebieten ist zukünftig nur eine Zufahrt von maximal 6 m Breite zulässig. Ausgenommen von den Begrenzungen der Breite von Zufahrten sind die Zufahrten, die gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betrieben dienen. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche

Verkehrsfläche sind unzulässig, um die Verkehrssicherheit der Fußgänger und Radfahrer besser zu schützen. Für die MD-1-Gebiete erfolgen keine Begrenzungen, da diese für die Technik größere Wenderadien in den Ausfahrten zu den Straßen erfordern.

- Die Regelungen zu den Dachneigungen in den MD-2- und SO-Gebieten werden für die nach § 34 BauGB zulässigen Hauptgebäude vereinheitlich, um hier eine dorfgebietstypische Dachstruktur beizubehalten. Es erfolgt daher die Festsetzung, dass Dächer auf den Hauptgebäuden nur mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad zulässig sind. Ausgenommen sind gewerblich genutzte Hallenbauten, die einem Gewerbe oder der Landwirtschaft dienen. Für die MD-1-Gebiete werden auf Regelungen verzichtet, da hier bereits gewerblich genutzte Hallenbauten bestehen.
- Die Landesbauordnung ermöglicht den Bau von Einfriedungen bis zu 2 m. Diese Abzäunungen in den MD-2- und SO-Gebieten würden das Ortsbild wesentlich verändern bzw. den Straßenraum optisch eingrenzen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, erfolgt die Festsetzung, dass im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig sind, und zwar wie folgt:
  - Laubgehölze als Hecken und somit als lebende Einfriedung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist oder
  - bepflanzte Steinwälle.

  Diese Einfriedungsarten sind im Ort üblich und werden daher entsprechend fortgeführt. Von der Regelung sind die MD-1-Gebiete ausgenommen, da hier höhere Einfriedungen die dörflichen Nutzungen, wie Lagerflächen oder landwirtschaftliche Geräte, optisch abschirmen.
- Es wird aufgenommen, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen sind. Schottergärten sind somit insgesamt unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

  Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden.

  <u>Schottergärten haben folgende Nachteile</u>:
  - Schottergärten beheimaten nur wenige, ausgewählte Pflanzen, bieten Tieren keine Verstecke und Insekten keine Nahrung. Zudem heizen sie sich im Sommer so stark auf, dass regelrechte Todeszonen für alles Lebendige entstehen.
  - Zudem reflektieren sie tagsüber Sonnenlicht, was zur Erhitzung der anliegenden Gebäude führt und in reduziertem Wohnkomfort resultiert.
  - Schotterflächen können – anders als begrünte Flächen – Regenwasser nur in geringstem Maße speichern. Insbesondere bei Starkregenereignissen kann dies zur Überflutung von Kellern führen, vor allem, wenn der Boden unter der Schotterfläche eher undurchlässig ist.
  - Fehlende Pflanzen führen zu einer erhöhten Feinstaubbelastung: Ein Schottergarten hat keine Filterfunktion, sorgt also indirekt für schlechte Luftqualität.

- Schallwellen werden nicht geschluckt, sondern zurückgeworfen, wodurch die Umgebung lauter wird.

Da sie somit nicht der gestalterischen Aufwertung des Ortes dienen, werden sie im Vorgarten- und Gartenbereich vollständig verboten.

Alle weiteren zulässigen Nutzungen bestimmen sich nach § 34 BauGB.

2.2 Erschließung

Nordwestlich von Lenste verläuft die Bundesstraße B 501, die Neustadt i. H. mit Heiligenhafen verbindet bzw. über die Landesstraße L 58 nach Lensahn führt. In Lensahn stößt die L 58 auf die Autobahn A 1. Somit verfügt Lenste über kurze und sehr gut ausgebaute Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz. Per Bahn ist Lenste über Hamburg mit dem Zielbahnhof Lensahn erreichbar. Von dort kann der Busverkehr genutzt werden. Das Plangebiet selbst liegt im südlichen Bereich von Lenste. Es ist über die Straßen „*Langenredder*“ und „Wiesenredder“ erschlossen.

Der „*Langenredder*“ verbindet u. a. auch die B 501 und Lensterstrand. Somit sind gerade in den Sommermonaten erhöhte Verkehrsmengen zu erwarten. Mit Rücksicht auf diese Situation ist der „*Langenredder*“ bereits entsprechend breit und übersichtlich ausgebaut worden.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im rückwärtigen Bereich des Sondergebietes befindet sich eine Grünfläche, die als Bolz- und Spielplatz dient. Eine Bebauung ist nach § 34 BauGB nicht zulässig. Um hier keine „*Begehrlichkeiten zu wecken*“, wird diese Fläche als private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Weitergehende grünordnerische Festsetzungen sind nicht Inhalt des einfachen Bebauungsplanes.

2.3.2 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: Der einfache Bebauungsplan Nr. 4, Teil 2 führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Somit bleibt die Rechtgrundlage für Baugenehmigungen und somit die Baudichte nach § 34 BauGB zulässig, die bereits heute bebaut werden darf. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung somit nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

Zudem sind keine konkreten Bauvorhaben bekannt, die zum jetzigen Zeitpunkt in Gehölzbereiche oder abzureißende Gebäude eingreifen. Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend, da sich im Laufe der Jahre durchaus irgendwo Tiere ansiedeln können. Daher schreibt der Gesetzgeber vor, dass vor jedem Bauvorhaben aktuelle Untersuchungen vorzunehmen sind, die abprüfen, ob ein Tatbestand nach § 44 BNatschG erwartet werden könnte.

Folglich werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft nicht berührt.

Landschaftsbild: Der einfache Bebauungsplan Nr. 4, Teil 2 führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gegenüber den Regelungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB.

Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht, die nicht schon nach § 34 BauGB zulässig ist. Die Planung verursacht somit keine neuen Eingriffe.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Es erfolgen keine Veränderungen, die zu ausgleichspflichtigen Eingriffen führen.

Zusammenfassung: Die Planung bereitet keine neuen Eingriffe vor, die nicht schon nach § 34 BauGB zulässig sind. Neue Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG erfolgen somit nicht. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die Planung greift nicht in den Bestand selbst ein.

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:

Lenste gilt nach dem Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Gemäß seinem baulichen Bestand wird der Ort nach § 34 BauGB als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO bewertet.

Südwestlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 4, Teil 1 an, der seit dem 08.06.2014 gilt.

Bild 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4, Teil 1, der seit dem 08.06.2014 gilt



Für diesen Plan wurde eine Immissionsstellungnahme vom 17.06.2009 von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Az.: Abt. 7 AG, erstellt (siehe in dem Bebauungsplan Nr. 4, Teil 1, Anlage 2), die zu folgendem Ergebnis kam:

„Geruch

Nach dem gemeinsamen Erlass des MLUR und des Innenministeriums vom *16.6.2008 (V 61-570.490.101, IV 64) sind in Schleswig-Holstein zur Abschätzung der Immissionssituation für Stallanlagen mit Rinderhaltung die Mindestabstände nach der Abstandskurve der VDI 3471 zu ermitteln. Nach dem Erlass ist das Lebendgewicht der Rinder mit dem Faktor 0,25 zu gewichten und bei 100 VDI-Bewertungspunkten sind die halbierten bzw. vollen Mindestabstände nach dem Abstandsdiagramm der VDI 3471 zu bestimmen. Der Betrieb mit Rinderhaltung ist daher mit der vorgegebenen Gewichtung nach der VDI 3471 berechnet worden. Für die Beurteilung der Schweinehaltung wurde die VDI - Richtlinie 3471 direkt (ohne Gewichtung) angewandt.*

Tabelle: Mindestabstände für die Tierhaltung nach der VDI 3471

Betrieb	Tierlebendmasse GV	Geruchlich gewertete Tierlebendmasse mt in GV [1)]	VDI-Punkte Ausrüstung Emissionsminderung	Richtlinien-Mindestabstand voll m	Richtlinien-Mindestabstand halbiert m
Nr. 1 (Mougin)	62,5	62,5	65	254	127
Nr. 2 (Faasel)	10,0	2,5[1)]	100	-[2)]	-[2)]

1) Gewichtung der spezifischen Geruchsströme für die Rinder (Faktor 0,25).

2) Die Rinderhaltung des Betriebes …. liegt mit 2,5 GV unterhalb der von der VDI 3471 vorgesehenen Geringfügigkeitsgrenze (Bagatellgrenze) von 10 GV. Von solchen kleinen Tierbeständen sind nur geringe Geruchsemissionen zu erwarten, so dass keine Vergabe eines Mindestabstandes notwendig ist.

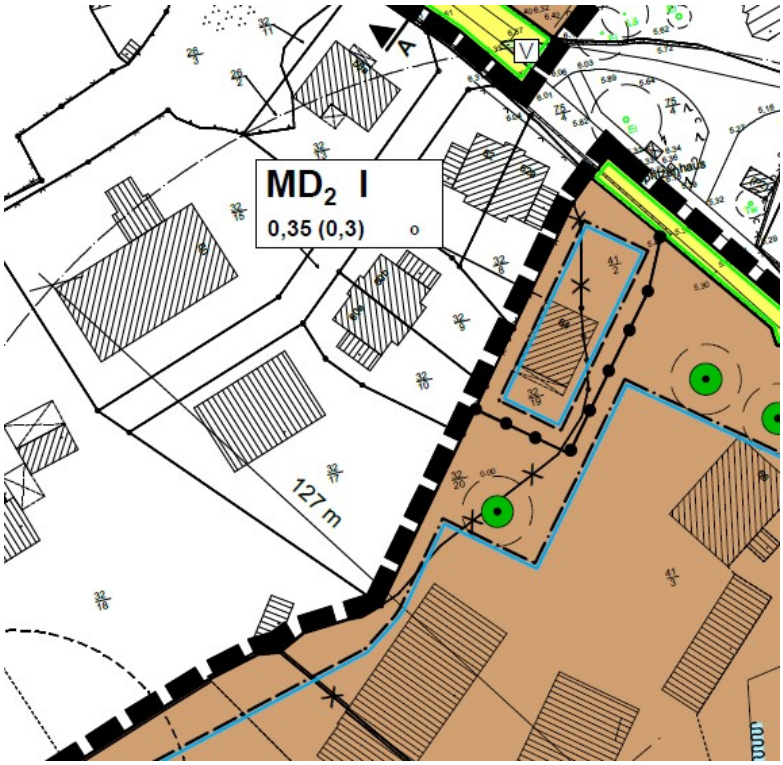
Gemäß Urteil des OVG Münster vom 17.04.1985 sind Dorfgebiete und analog dazu Wohnhäuser im Außenbereich nicht als Wohnbebauung im Sinne der TA-Luft anzusehen. Daher ist in nicht beplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne von § 34 Baugesetzbuch, deren Eigenart einem Dorfgebiet entspricht, und gegenüber festgesetzten Dorfgebieten (MD-Gebieten nach § 5 BauNVO) sowie gegenüber Wohnhäusern im Außenbereich ein höheres Maß an Geruchsstoffimmissionen zumutbar.

Gegenüber diesen Gebieten kann nach den Vorschriften der VDI-Richtlinien und der bisherigen Genehmigungspraxis der notwendige Mindestabstand auf die Hälfte verringert werden.

Der Gültigkeitsbereich der ermittelten vollen Mindestabstandsbereiche (gestrichelte rote Linie) gegenüber einer Wohnbebauung im Gebietscharakter Wohngebiet und der halbierten Mindestabstandsbereiche (durchgezogene rote Linie) gegenüber einer Wohnbebauung im Gebietscharakter Dorfgebiet ist in den beigefügten Übersichtsplan eingetragen worden.“

Entsprechend ist im Bebauungsplan ein Radius von 127 m aufgenommen worden, der sich auf die imitierende Stallung bezieht:

Bild 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4, Teil 1, der seit dem 08.06.2014 gilt



Gleichzeitg erfolgt in dem Bebauungsplan folgende textliche Regelung:

Bild 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4, Teil 1, der seit dem 08.06.2014 gilt

4. Festsetzungen auf Zeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des im "Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten "50 % reduzie
bereiches (Geruchsschwellenbereich) nach der VDI-Richtlinie 3471" sind "
Wohngebäude" nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur zulässig, wenn:
- ein qualifiziertes Sondergutachten nach der VDI-RL 3471 die Verträglichk
gekennzeichneten landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinhaltung nachw

Diese Festsetzungen werden übernommen auf den Bebauungsplan Nr. 4, Teil 2; abgeändert von der VDI-RL 3471 auf die TA-Luft 2021. Als Folge sind Wohnbebauungen, die in diesem Radius errichtet werden sollen, und nicht als Betriebswohnung zu einem landwirtschaftlichen Betrieb zählen, nur zulässig, wenn

- ein qualifiziertes Sondergutachten nach der TA-Luft 2021 die Verträglichkeit gegenüber den qualifizierten landwirtschaftlichen Betrieben nachweist oder
- die relevanten emittierenden Tierhaltungen nachweislich aufgeben worden sind.

Die Planung führt zu keiner Änderung der Nutzungen. Auch bleiben die bestehenden und genehmigten landwirtschaftlichen Betriebe gesichert. Änderungen der Nutzungen werden durch die Planung nicht ausgelöst. Daher gelten die genannten Regelungen bereits jetzt in Lenste.

3.2 Immissionen von der Straße „Langenredder“

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

Der „*Langenredder*“ dient als gemeindliche Erschließungsstraße, die den Zielverkehr nach Lenste und zum Teil nach Lensterstrand aufnimmt.

Lensterstrand dient vorrangig als Campingplatz, Ferienhaus- und Wochenendhausgebiet. Diese werden hauptsächlich in den Monaten zwischen Mai und September angefahren.

Somit ist auf der Straße kein durchschnittlich hoher Verkehr zu erwarten, der zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Anwohner führt.

4. VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

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

4.2 Wasserver- und –entsorgung

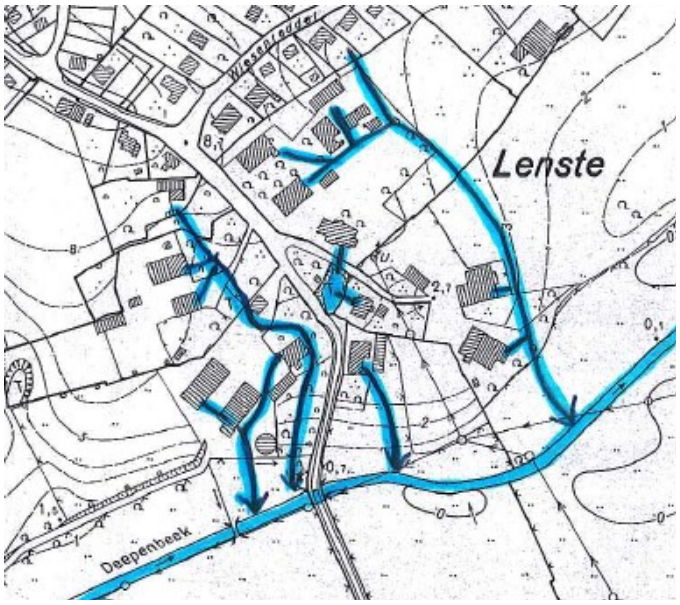
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind ausreichend. Die Trinkwasserversorgung des B-Plan-Gebiets kann somit als sichergestellt angesehen werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Die Abwasserentsorgung dieses Bereichs des Ortes Lenste erfolgt über ein Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein in der Nähe liegendes Pumpwerk zur Kläranlage Cismar gefördert. Die Schmutzwasserableitung kann somit als sichergestellt angesehen werden.

Zur Situation der Regenrückhaltung teilte der Zweckverband Karkbrook mit Schreiben vom 02.04.2014 mit:

> *„Im Zuge des Ausbaus der Trennkanalisation im Planungsbereich der Ortslage Lenste, der im Zeitraum 1974/75 stattfand, wurde aufgrund der vorhandenen Topographie, sowie aus ökonomischer Sicht die Entscheidung getroffen, dass für den südöstlichen Teil des Straßenzuges „Langenredders" eine Regenwasser-Kanalisation nicht verlegt wird. Die damals und bis dato vorhandenen Regenwasser-Ableitungen in den „Deepenbek" sind aufgrund jahrzehntelanger Handhabung entstanden und betrafen ursprünglich den alten Ortskern des Dorfes Lenste.*
>
> *Die unmaßstäbliche Leitungsführung dieser Regenwasser-Ableitungen ist im beigefügten Lageplan farblich eingezeichnet.*

Bild 6: Skizze ZVK zu Regenwasser-Ableitungen



Danach wird dem mittig gelegenen Rückhaltebecken, das gleichzeitig als Feuerlöschteich dient, nur von 2 direkt anliegenden Gebäuden das Niederschlagswasser zugeführt, die nicht Gegenstand des B-Planes sind.

Diese, vom Zweckverband Karkbrook vorgenommene Rückübertragung der Aufgabe der Niederschlagswasserentsorgung auf die Grundstückseigentümer ist auch festgeschrieben im gültigen Abwasserbeseitigungskonzept nach dem Stand vom 22.11.2013. Weiterhin darf in diesem Zusammenhang nicht unberücksichtigt bleiben, dass eine derartige Ableitung von Niederschlagswasser in ein ortsnahes Gewässer im Einklang mit § 31 Abs. 5 LWG steht und bislang in der Vergangenheit keinerlei Ableitungsprobleme aktenkundig sind.

Da nach der vorliegenden Planung keine umfassende weitere Bebauung, somit auch eine stärkere Versiegelung von Flächen nicht gewollt ist, wird seitens des Zweckverbandes kein Handlungsbedarf gesehen, dass bestehende Abwasserbeseitigungskonzept kurzfristig zu ändern, zumal Entsorgungsengpässe für die Ableitung von Niederschlagswasser in diesem Bereich der Ortslage nicht zu befürchten sind.“

Der zitierte Paragraf des LWG hat sich zwischenzeitig geändert (jetzt § 13 Abs. 1), jedoch ist mit Stand vom 14.04.2025 die vorliegende Niederschlagswasserableitung der Grundstückseigentümer weiterhin so geduldet.

Somit ist im Rahmen der Projektplanung zu klären, ob eine über den jetzigen Versiegelungsgrad hinausgehende Versiegelung überhaupt auftritt; was bisher nicht zu erwarten ist. Wenn ja, dann ist zu prüfen, ob das überschüssige Regenwasser noch in das vorhandene Regenrückhaltebecken eingeleitet werden kann oder ein eigenes Regenrückhaltebecken erforderlich ist, um eine Drosselung des zusätzlich anfallenden Regenwassers zu erreichen. Die entsprechenden Anträge dazu sind dann im Rahmen der Projektplanung zu stellen.

Eine Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers gem. den sog. "*Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50,*

S. 829 ff) ist erforderlich. Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten.

Weiterhin ist mittlerweile das DWA-Arbeitsblatt 102 Teil 1 und 2 zu beachten.

Für Versickerungen ist das DWA-Arbeitsblatt 138 zu Grunde zu legen. Eine Klärung des Niederschlagswassers kann auch über die belebte Bodenzone, den sog. A-Horizont, erfolgen.

Erdaufschlüsse (z.B. Baugrunderkundungen, Pfahlgründungen) sind gem. § 49 WHG ab einer Tiefe von 10 m (§ 40 Landeswassergesetz) oder bei Erschließung von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Sollte eine Wasserhaltung mit temporärer Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung von Baugrubenwasser erforderlich sein, bedarf dies einer separaten wasserrechtlichen Erlaubnis. Die wasserrechtliche Erlaubnis für Grundwasserabsenkung und die notwendige Ableitung des geförderten Grundwassers oder Schichten- und Baugrubenwassers sind zwingend einen Monat vor Beginn der Baumaßnahmen bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen ist vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Ob eine erlaubnispflichtige Benutzung gemäß § 9 WHG oder ein Gemeingebrauch nach § 18 LWG vorliegt, entscheidet die zuständige Untere Wasserbehörde nach Vorlage der von ihr geforderten Unterlagen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "*Freiwilligen Feuerwehren Grömitz"* gewährleistet.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" 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 im Umkreis von 300 m abzusichern. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen der Projektplanung zu erbringen.

Für die Löschwasserversorgung im Bereich des B-Planes sind Hydranten in den Straßen vorhanden. Gleiches gilt grundsätzlich für die Versorgungsleitungen. Zur Absicherung der ausreichenden Löschwassermenge entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes ist eine Messung der Abgabemenge beim Zweckverband Karkbrook zu beantragen.

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 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 § 5 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 von natürlichen 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 06.11.2024) sind keine Hinweise zu Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen 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

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. 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
Sondergebiet	5.460 m²
Dorfgebiet	84.700 m²
Grünfläche	3.540 m²
Gesamt	**93.700 m² (9.4 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet keine Erhöhung von Wohnungszahlen vor, die nicht bereits zulässig sind.

8. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat den Bebauungsplanes Nr. 4, Teil 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.06.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 21.07.2025

(gez. Sebastian Rieke)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 4, Teil 2 trat am 25.07.2025 in Kraft.