B e s c h l u s s e m p f e h l u n g e n

zu den im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** nach § 3 Abs. 2 BauGB und der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem **Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Kabelhorst** eingegangenen Stellungnahmen:

I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1 Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Landesplanungsbehörde – vom 01.03.2024

IV 6211-3259/2024:

Die Gemeinde Kabelhorst beabsichtigt weiterhin, in dem Ortsteil Kabelhorst in dem Gebiet „südlich der Bäderstraße, südöstlich Moorweg“ ein Sondergebiet „Gastronomie/Beherbergung“ festzusetzen. Derzeit besteht an dem Standort ein landwirtschaftlicher Betrieb und ein sogenanntes Bauerncafé. Ziel der Planung ist die Schaffung für einen Hostelneubau mit nunmehr 88 Betten sowie 15 Ferienunterkünfte in Mikrohäusern. Das Sondergebiet wurde im Vergleich zum vorherigen Planungsschritt erheblich reduziert (von ca. 1,51 ha auf 1,02 ha). Aus Sicht der **Landesplanung** nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Die Landesplanung hat zu der Planung bereits mit Schreiben vom 14.10.2022 Stellung genommen. Insofern verweise ich zunächst auf die bereits vorliegende Stellungnahme. Zusätzlich fand am 21.02.2023 ein Planungsgespräch vor Ort statt. Ich verweise diesbezüglich auf das vorliegende Protokoll.

Der Kreis Ostholstein weist in der Stellungnahme vom 16.02.2024 darauf hin, dass die zulässige Kubatur des Hostels hinsichtlich der Geschossigkeit sowie der Gesamthöhe unverändert ist. Darüber hinaus ergänzt der Kreis Ostholstein, dass aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu Höhe und Geschossigkeit des Hotels von einem 3-geschossigen Gebäude auszugehen ist und dies nicht mehr als städtebaulich verträglich anzusehen ist. Hinsichtlich der Kubatur des Hotels bestehen aus Sicht des Kreises Ostholstein insofern Bedenken.

Nach Ziffer 4.7.3 Abs. 3 LEP-Fortschreibung 2021 sollen größere Hotels das Landschafsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen. Seitens der Landesplanung werden die Bedenken des Kreises Ostholstein hinsichtlich der Kubatur des Gebäudes geteilt. Es wird darum gebeten, die Planung diesbezüglich zu überarbeiten.

Gegenüber den geplanten Mikrohäusern und einem Hofladen mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m² Verkaufsfläche bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Eine abschließende Stellungnahme wird weiterhin zurückgestellt.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des Referates für **Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht**, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:

Im Hinblick auf den im § 1 Abs. 5 BauGB betonten Vorrang der Innenentwicklung ist die Gemeinde gefordert, gem. § 1a Abs. 2 BauGB Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung vorzunehmen und ihrer Abwägungsentscheidung zugrunde zu legen. Die Begründung zum Bauleitplan ist daher regelmäßig um entsprechende Ausführungen zu ergänzen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gebäudehöhe wurde inzwischen reduziert. Seitens des Kreises Ostholstein werden zur Gebäudekubatur keine Bedenken mehr vorgetragen (vgl. Ziffer 4). Aussagen zur Innenentwicklung sind in der Begründung bereits enthalten. Eine neue Stellungnahme der Landesplanung liegt vor (vgl. Ziffer 2).

2 Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Landesplanungsbehörde – vom 23.04.2024

IV 6211-19827/2024:

Die Gemeinde Kabelhorst beabsichtigt weiterhin, in dem Ortsteil Kabelhorst in dem Gebiet „südlich der Bäderstraße, südöstlich Moorweg“ ein Sondergebiet „Gastronomie/Beherbergung“ festzusetzen. Derzeit besteht an dem Standort ein landwirtschaftlicher Betrieb und ein sogenanntes Bauerncafé. Ziel der Planung ist die Schaffung für einen Hostelneubau mit nunmehr 88 Betten sowie 15 Ferienunterkünfte in Mikrohäusern. In den neuen Planunterlagen wurden die Festsetzungen hinsichtlich der Kubatur überarbeitet.

Die Landesplanung hat zu der Planung bereits mit Schreiben vom 14.10.2022 und 01.03.2024 Stellung genommen. Insofern verweise ich zunächst auf die bereits vorliegenden Stellungnahmen.

Zusätzlich fand am 21.02.2023 ein Planungsgespräch vor Ort statt. Ich verweise diesbezüglich auf das vorliegende Protokoll.

Der Kreis Ostholstein hat gemäß Stellungnahme vom 11.03.2024 keine Bedenken mehr gegenüber der Planung.

Es wird insoweit abschließend mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung der o.g. Bauleitplanung nicht entgegenstehen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3 Kreis Ostholstein – vom 16.02.2024

TöB 24005:

Zu der Planung wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

- Bauleitplanung
- Naturschutz
- Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutz
- Abfall
- Bauordnung einschließlich Brandschutz

Nachfolgend aufgeführte Fachdienste bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:

3.1 Bauleitplanung

3.1.1 Ortsplanung und Planungsrecht

Zu der vorgelegten Planung gab es am 21.02.2023 vor Ort ein Planungsgespräch. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die im frühzeitigen Verfahren vorgelegte Planung den Rahmen der Ortsangemessenheit hinsichtlich der Bettenzahl und der Kubatur des geplanten Hotels und die Flächeninanspruchnahme der Ferienhäuser übersteigt.

Die nun vorgelegte Planung reduziert im SO-1 die Grundfläche der Ferienhäuser von 200 m² auf 45 m² und verkleinert das Baufenster sowie die maximale Höhe von 27 m auf 23 m ü.NHN, gleichzeitig wird die Anzahl der Ferienhäuser von 9 auf 15 erhöht. Im SO-2 wurde das geplante Hotel hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche vergrößert und die zulässige Bettenanzahl von 100 auf 88 reduziert.

Unverändert bleibt jedoch die zulässige Kubatur sowohl hinsichtlich der Geschossigkeit als auch hinsichtlich der Gesamthöhe.

Auch sind Staffelgeschosse nicht ausgeschlossen worden, so dass hinsichtlich des Hotels von der städtebaulichen Wirkung eines 3-geschossigen Gebäudes auszugehen ist, die vor dem Hintergrund der reduzierten Gesamthöhe der Ferienhäuser nunmehr städtebaulich noch weniger verträglich ist.

Hinsichtlich der Kubatur des Hotels bestehen von Seiten des Kreises Ostholstein Bedenken.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden beachtet. Die Gebäudehöhe wurde inzwischen reduziert und Staffelgeschosse ausgeschlossen. Seitens des Kreises bestehen nun keine Bedenken mehr. (s. Ziffer 4. Kreis Ostholstein vom 11.03.2024).

3.2 Naturschutz

3.2.1 Hinweise

Artenschutz: Unter Kapitel 6.21 u. 6.24 wird erläutert, dass in den Gebäuden u.a. Sommerquartiere für Fledermäuse vorhanden sein können. Da auch Winterquartiere in Gebäuden nicht ausgeschlossen werden können, sollten diese im Text mit aufgenommen werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag sicherzustellen. Eine klare Abgrenzung des Knickschutzstreifen von der Sonderfläche 1 und der Spielwiese ist erforderlich, damit die Fläche zukünftig nicht in die intensive Nutzung intergiert wird.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt.

Eine Abgrenzung des Knickschutzstreifen wird im Zuge der Herstellung der Außenanlagen gewährleistet. Ein städtebaulicher Vertrag wird geschlossen.

3.3 Bodenschutz

Aus Sicht des Bodenschutzes gibt es keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Im Untersuchungsbericht zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen (Ingenieurbüro Reinberg vom 08.03.2022, B 325921) wird empfohlen, Boden zur Beseitigung oder Verwertung nach der LAGA M20 zu beproben. Hier ist zu berücksichtigen, dass es aufgrund geänderter Gesetzeslage auch möglich sein kann, anfallendes Bodenmaterial nach der Ersatzbaustoffverordnung bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu beproben. Es hängt davon ab, für welche weitere Verwendung das Material vorgesehen ist.

Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

Da sich die geplante, zu überbauende Fläche verkleinert hat, kann auch auf ein Bodenschutzkonzept und die bodenkundliche Baubegleitung verzichtet werden. Die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz, die in die Begründung aufgenommen wurden, sind weiterhin zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Begründung wird angepasst.

3.4 Grundwasserschutz

Aus Sicht des Grundwasserschutzes gibt es keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Erdaufschlüsse (z.B. für Pfahlgründungen oder Baugrunderkundungen) 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. Die beim Bau eventuell notwendigen Grundwasserabsenkungen sind nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Entsprechende Anträge sind spätestens einen Monat vor geplantem Beginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu stellen.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt.

3.5 Bauordnung einschließlich Brandschutzdienststelle

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 30 LBO) notwendig werden können.

Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, kann es nötig sein, dass Feuerwehrzu-/Umfahrten (§ 5 LBO) nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und

Schleppradien einzuplanen sind. Feuerwehrzufahrten sind für eine Achslast von 10 t auszulegen, sie dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen.

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden. Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundschutz für dieses Gebiet dar (berücksichtigt nicht den ggf. zusätzlichen Objektschutz). Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung). Der Nachweis des Vorhandenseins der ausreichenden Löschwasserversorgung von 96 m³/h für 2 Stunden ist Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes und als Nachweis in der Begründung ergänzend notwendig.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt.

3.6 Allgemeines

Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Abteilung Landesplanung und ländliche Räume sowie an die Abteilung Bauen und Wohnen (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht) gelangt. Um Übersendung des Abwägungsergebnisses wird gebeten, wenn möglich per E-Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

4 Kreis Ostholstein – vom 11.03.2024

ТöB 24030:

Zu der Planung wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

- Bauleitplanung

Nachfolgend aufgeführte Fachdienste bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:

4.1 Bauleitplanung

Ortsplanung und Planungsrecht

Hinsichtlich der nun vorgelegten Unterlagen werden aus orts- und städtebaulicher Sicht keine Anregungen und/oder Hinweise hervorgebracht, es bestehen nunmehr keine Bedenken mehr.

4.2 Allgemeines

1. Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Abteilung Landesplanung und ländliche Räume sowie an die Abteilung Bauen und Wohnen (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht) gelangt.

2. Um Übersendung des Abwägungsergebnisses wird gebeten, wenn möglich per E-Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

5 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 – vom 23.01.2024

45-60-00 / I-0125-24-BBP:

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6 Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein – vom 15.01.2024

Kabelhorst-Bplan4/:

Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Kabelhorst korrekt berücksichtigt. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7 Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H – vom 13.02.2024

46404-555.811-55-023:

Gegen den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Kabelhorst bestehen in straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn die dortige Stellungnahme vom 08.09.2022 mit dem Aktenzeichen 46404-555.811-55-023 weiterhin vollinhaltlich berücksichtigt wird.

Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenrechtlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist bereits beachtet.

8 GasLINE – vom 12.01.2024

20240101824:

Von der GasLINE GmbH sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich nicht betroffen werden. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte

Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9 Vodafone Kabel Deutschland GmbH – vom 14.02.2024

S01330919 + S01330918:

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRB-N.Hamburg@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Anlagen: Lageplan(-pläne)

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist in der Begründung bereits enthalten.

10 Wasser- und Bodenverband Oldenburg – vom 06.09.2022 und 20.02.2024

Dem Wasser- und Bodenverband Oldenburg sind am 11.08.2022 (Maileingang WBV) die o.g. Unterlagen zur Stellungnahme übergeben worden. Der Eigentümer Detlev Lunau plant die bestehenden Altgebäude durch einen Hostelneubau mit ca. 50-100 Betten zu ersetzen. Zusätzlich sollen noch 15 Ferienwohnungen erstellt werden.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist geplant, das dort anfallende Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in das Verbandsgewässer Nr. 1.24.17.1 abzuleiten. Die Drosselung soll auf den landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 l/(s*ha) erfolgen, so dass sich die bisherige Abflussmenge nicht erhöht. Die Auslegung des Beckens soll für Niederschlagsereignisse auf ein 100-jähriges Regenereignis ausgelegt werden. Die vorhandene Oberflächenentwässerung des Altbestandes im östlichen Teil des B-Planes soll unberührt bleiben.

Die Planung hinsichtlich der Rückhaltung und Drosselung begrüßt der WBV Oldenburg. Allerdings vertritt der Verband die Auffassung, dass die vorhandene Oberflächenentwässerung des Altbestandes mit über das Regenrückhaltebecken erfolgen muss. Die Unterlieger haben jetzt schon die Rückstau-Problematik resultierend aus der Überlastung des Verbandsgewässers Nr. 1.24, welches durch die Ortslage Kabelhorst verläuft und in das das Gewässer 1.24.17.1 mündet. Somit kann der WBV einer Einleitung nur zustimmen, wenn Neu- und Altbestand der Planfläche über ein entsprechend groß ausgelegtes Regenrückhaltebecken gedrosselt in das Verbandsgewässer Nr. 1.24.17.1 abgeleitet wird.

Des Weiteren gelten folgende Vorgaben des WBV Oldenburg:

Die Einleitstelle ist so herzustellen, dass es nicht zu Erosionsschäden am bzw. im Gewässer kommt.

Die erforderlichen Arbeiten zur Gewässerunterhaltung dürfen durch die Einleitung nicht behindert werden.

Dem Verband dürfen durch das Vorhaben keine Kosten entstehen. Der Verband ist schadlos zu halten.

Aus den vorgenannten Gründen kann der WBV Oldenburg dem B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Kabelhorst in der vorliegenden Form nicht zustimmen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wurde ergänzt. Die Oberflächenentwässerung des Altbestandes wird im Rahmen des Wasserrechtsverfahren überprüft und bei der Bemessung des Rückhaltevolumens berücksichtigt.

11 Keine Anregungen haben vorgebracht

1. Deutsche Telekom Technik GmbH – vom 15.01.2024
2. TenneT TSO GmbH – vom 12.01.2024
3. Colt Technology Services GmbH – vom 12.01.2024
4. Dataport AöR – vom 16.01.2024
5. Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung - Untere Forstbehörde – vom 24.01.2024

12 Keine Stellungnahme abgegeben

- AG der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände in SH
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bundesnetzagentur Referat Richtfunk
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V.
- Gasunie Deutschland transport Service GmbH
- Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR
- Handwerkskammer Lübeck
- HanseWerk Natur GmbH
- Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
- Landesamt für Denkmalpflege S-H
- Landesamt für Umwelt des Landes Schleswig-Holstein - Technischer Umweltschutz
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein Abt. Verkehr und Straßenbau – VII 4 –
- Naturschutzbund Deutschland, LV S-H. (NABU) e.V.
- Schleswig-Holstein Netz AG Zentrale
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
- Zweckverband Ostholstein
- Zweckverband Karkbrook

II. ÖFFENTLICHKEIT

13 Bürger 1 - vom 11.03.2024

hiermit erteile ich Ihnen die Zustimmung für die vorgenommenen Änderungen, Ausschluss Staffelgeschosse und Reduzierung Gebäudehöhe auf 30,3 m ü.NHN.

<u>Beschlussempfehlung:</u>

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.