

**Auszug aus der öffentlichen Niederschrift
über die Sitzung der Einwohnerversammlung der Gemeinde Groß
Wittensee
am Mittwoch, 23. Juli 2025**

**TOP 4. 22. Änderung Flächennutzungsplan sowie vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 18 "für den Bereich westlich des Kirchhorster
Weges und nördlich des Feuerwehrhauses" Gemeinde Groß
Wittensee**

Herr Bürgermeister Walther übergibt das Wort an Frau Groth, IPP.

Diese erläutert anhand der beigefügten Präsentation den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 18 und die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und beantwortet aufkommende Fragen. Herr Struckmeier, IPP, gibt ergänzende Hinweise.

Es werden folgende Hinweise/Anregungen seitens der Einwohner gegeben:

- **Verkehrsbelastung:**

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Situation wird darauf hingewiesen, dass bereits durch die Erweiterungen im Bereich des Amtes und der Kindertagesstätte eine erhöhte Verkehrsbelastung besteht. Auch der derzeit laufende Schulneubau sowie der zukünftige Schulbetrieb beeinflussen das Verkehrsaufkommen zusätzlich.

Frau Groth informiert, dass ein entsprechendes Verkehrsgutachten vorliegt. Dieses berücksichtigt bereits die bestehende vorstehende Belastung. Für das geplante Ferienhausgebiet geht das Gutachten von durchschnittlich 60 Fahrzeugbewegungen pro Tag in der Hauptsaison aus, einschließlich des zu erwartenden Schwerlastverkehrs. Außerdem wird nicht von einer ganzjährigen Vollauslastung des Gebiets ausgegangen.

Die Straßen im Ort werden durch das Vorhaben nicht zusätzlich belastet, da sich das Ferienhausgebiet am Rand der Gemeinde befindet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Rendsburger Straße.

- **Lärmbelastung:**

Es werden Bedenken hinsichtlich möglicher Lärmbelästigungen durch Feriengäste, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden geäußert.

Es wird angeregt, dass der Betreiber klare Verhaltensregeln aufstellt und deren Einhaltung kontrolliert.

Die allgemeine Verkehrsberuhigung innerhalb des Ferienhausgebietes soll die Lärmbelastung durch Fahrzeuge erheblich reduzieren.

Es wird nachgefragt, ob in Groß Wittensee eine Lärmschutzverordnung existiert oder erlassen werden kann, um insbesondere auf öffentlichen Flächen und im Umfeld der Ferienhäuser Regelungen zu treffen.

Seitens des Bürgermeisters wird erklärt, dass keine spezielle Lärmschutzverordnung besteht, jedoch ab 22:00 Uhr gesetzlich Nachtruhe einzuhalten ist.

- **Parkplatzsituation**

Es wird angezweifelt, dass die rund 50 geplanten Parkplätze für das gesamte Gebiet im vorderen Bereich ausreichend sind. Es muss darauf geachtet werden, dass die Parkplätze der Feuerwehr vor dem Feuerwehrgerätehaus nicht zusätzlich durch Feriengäste genutzt werden und dadurch im Notfall für die Kameradinnen und Kameraden der Feuerwehr blockiert sind.

Weiterhin wird kritisiert, dass durch die vollständige Verkehrsberuhigung innerhalb des Ferienhausgebietes keine durchgehende Barrierefreiheit gewährleistet sei und hier Probleme für Rollstuhlfahrer und ältere Menschen entstehen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass nicht ausschließlich mit Radfahrern gerechnet werden kann, auch wenn viele Feriengäste voraussichtlich mit dem Fahrrad unterwegs sein werden.

- **Nutzung, Bauweise und zeitlicher Ablauf**

Die Frage, ob es sich bei den Ferienhäusern dauerhaft um Ferienimmobilien handelt, wird dahingehend beantwortet, dass gemäß Bebauungsplan kein Dauerwohnen zulässig ist. Eine Änderung des B-Plans wäre hierfür erforderlich. Vorgaben des B-Plans sind gesetzlich bindend und werden streng kontrolliert.

Es ist vorgesehen, dass alle Häuser zeitgleich errichtet werden. Die Fertigstellung könnte innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahren erfolgen.

- **Wirtschaftlichkeit und Betriebsmodell:**

Es wird kritisch hinterfragt, ob mit einer ausreichenden Auslastung der geplanten Ferienhäuser gerechnet wird und ob das Projekt für potenzielle Eigentümer wirtschaftlich tragfähig sei. In diesem Zusammenhang werden auch mögliche Einnahmen aus der Gewerbesteuer hinterfragt. Eine konkrete Einschätzung zu Gewerbesteuereinnahmen liegen derzeit noch nicht vor.

Zudem wird nach dem geplanten Betriebsmodell gefragt. Es wird erläutert, dass die Ferienhäuser zum Verkauf stehen; 50 % davon sind bereits für den Verkauf an Personen aus der Gemeinde reserviert. Interessierte Bürgerinnen und Bürger können sich direkt an den Vorhabenträger wenden.

Der Betrieb des Ferienhausgebiets soll perspektivisch durch einen zentralen Betreiber erfolgen, der die Betreuung einheitlich übernimmt. Eine konkrete Betreibersuche wurde bislang jedoch noch nicht begonnen.

- **Erschließung:**

Die Wasserver- und -entsorgung des Ferienhausgebietes hat keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Infrastruktur in der Gemeinde. Wasserwerk und Kläranlage verfügen über ausreichende Kapazitäten.

Das anfallende Regenwasser soll vollständig auf der Fläche verbleiben.

- **Ausgleichsflächen**

Im Rahmen des Ökopunktesystems wurden 1.800 m² Ausgleichsfläche erworben. Diese Flächen werden im selben Naturraum liegen, also voraussichtlich in der näheren Umgebung der Gemeinde.

Es wird angeregt, bei künftigen Projekten verstärkt innerörtliche Flächen als Ausgleichsfläche zu prüfen und vorrangig in Betracht zu ziehen.