

Ministerium für Inneres, Kommunales,
Wohnen und Sport | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Landesplanung

Amt Marne-Nordsee
Der Amtsvorsteher
Alter Kirchhof 4 - 5
25709 Marne

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 26.02.2025
Mein Zeichen: IV 624
Meine Nachricht vom: /

nur per Mail an: gudrun.joers@amt-marne-nordsee.de

Sebastian Kraft
sebastian.kraft@im.landsh.de
Telefon: 0431 988-3341

02.04.2025

nachrichtlich:

Landrat des Kreises Dithmarschen
FD Bau, Naturschutz und Regionalentwicklung
Stettiner Straße 30
25746 Heide

nur per Mail an: hannes.lyko@dithmarschen.de

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport
Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)
im Hause

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (LaplaG) i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVBl. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2024 (GVBl. Schl.-H. S. 405);

- **Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 2 „Ortslage Volsemenhusen“ der Gemeinde Volsemenhusen**
- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
- **Stellungnahme des Kreises Dithmarschen vom 26.03.2025**

Mit Schreiben vom 26.02.2025 wird über die o. g. Planung der Gemeinde Volsemenhusen informiert. Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Ortskerns. Dafür sollen ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet, eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr/ Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und mehrere Grünflächen u. a. zur Nutzung eines Dorfplatzes festgesetzt werden.

Das Plangebiet befindet sich westlich des „Helser Fleths“ und nördlich sowie südlich der Straße „Volsemenhusen“ (L 142). Der Geltungsbereich ist ca. 8,7 ha groß und die Gemeinde hat bisher noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Zu dem Planungsvorhaben der Gemeinde Volsemenhusen wird auf der Grundlage der vorgelegten Planunterlagen aus landes- und regionalplanerischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409), geändert durch die Verordnung vom 5. Februar 2025 (GVOBl. Schl.-H., 2025/28) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum IV (RPI IV; Amtsblatt Schl.-H. 2005 Seite 295).

Zu dieser Planungsabsicht hat sich die Landesplanung bereits mit Stellungnahme vom 09.01.2024 geäußert, auf die ich zuerst einmal verweise. In den nun vorliegenden Unterlagen wurde die Planung im Vergleich zur Planungsanzeige vom 07.12.2023 dahingehend geändert, dass die Gemeinbedarfsfläche verkleinert und die Wohnbauflächen vergrößert wurden. Zudem wurde die Anzahl der Vollgeschosse von I auf II erhöht und es wird nun ein Mischgebiet festgesetzt.

Die veränderte Planung hat folgende Auswirkungen auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen:

Auf den insgesamt zur Verfügung stehenden wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 15 Wohneinheiten (WE) der Gemeinde Volsemenhusen sind die Baufertigstellungen in den Jahren 2022 (0) und 2023 (2 WE, davon 1 WE) anzurechnen). Damit verbleibt der Gemeinde ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 14 WE.

Aufgrund der planerischen Lage im Außenbereich ist die bauliche Entwicklung auf die Möglichkeiten nach § 35 BauGB beschränkt. Somit stellen die ermittelten „Baulücken“ keine Innenentwicklungspotentiale, sondern neue Flächen mit Baurecht dar. Insofern sollte überprüft werden, ob diese Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen werden sollen, v. a. da davon ausgegangen wird, dass die Flächen Nr. 1 und 2 gar nicht baulich entwickelt werden. Auf den 4 Flächen können durch Aufstellung des B-Plans zukünftig rd. 4 - 8 Wohneinheiten entstehen.

Auf den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs können nach aktualisierter Planung 11 neue Grundstücke entstehen. Insbesondere aufgrund der Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse von I auf II ist nicht auszuschließen, dass auf den Wohnbaugrundstücken mehr als eine Wohneinheit je Grundstück entstehen wird.

Zudem soll ein Mischgebiet festgesetzt werden, in dem Geschosswohnungsbau bzw. ein Mehrgenerationenhaus mit Gewerbe im Untergeschoss und ca. 6 WE (davon 3 WE anzurechnen) im Obergeschoss entwickelt werden soll. Nach derzeitigem Stand der Planung sind hier weitere 3 Wohneinheiten auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass der wohnbauliche Entwicklungsrahmen überschritten wird und dementsprechend **Bedenken gegen die Planung bestehen**.

Die Planung ist insbesondere vom Umfang her kritisch zu überprüfen. Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme wird zurückgestellt.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift 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:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Gebietes gesichert sein muss, hierzu zählt auch die Schmutzwasserentsorgung. Die Gemeinde verfügt über keine Kläranlage. Auf die Stellungnahme des Kreises zur Erforderlichkeit einer Gebietskläranlage im Plangebiet wird daher verwiesen. Hieraus resultierende potentielle Immissionen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Vorsorglich weise ich weiterhin daraufhin, dass gem. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Dabei geht es nicht nur um den Schutz innerhalb der benachbarten Gebäude, sondern auch um einen hinreichenden Freiflächenschutz (Terrassen, Balkone etc.). Hinsichtlich der Lärmemissionen der geplanten Feuerwehr sowie der räumlichen Nähe zur Landesstraße 172, die auf das geplante Wohnbaugebiet einwirken könnten, sind Untersuchungen vorzunehmen und entsprechende Ausführungen in die Begründung und erforderliche Maßnahmen als Festsetzung aufzunehmen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass 2023 der Aufstellungsbeschluss für die Erstaufstellung eines Flächennutzungsplanes gefasst wurde. Ich empfehle das Verfahren parallel weiter voranzutreiben.

gez. Sebastian Kraft