[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Mittwoch, 27. Mai 2026 07:09
An: [redacted]
Cc: [redacted]
Betreff: Steenfeld_B004

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 19.05.2026 informieren Sie über die o.g. Bauleitplanung.

Aus Sicht des **Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht** wird auf das Folgende hingewiesen:

Die Gemeinde Steenfeld favorisiert die Fläche „nördlich der Pemelner Dorfstraße, östlich der Pemelner Dorfstraße im Ortsteil Pemeln“ als „dörfliches Wohngebiet“ (§ 5a BauNVO MDW) zu entwickeln. Entsprechend dem vorgelegten städtebaulichen Entwurf können 10 Wohneinheiten entstehen (vgl. Begründung Ziffer 1.1 Anlass und Ziele der Planung).

Die Gemeinde Steenfeld favorisiert die Fläche „nördlich der Pemelner Dorfstraße, östlich der Pemelner Dorfstraße im Ortsteil Pemeln“ als „dörfliches Wohngebiet“ (§ 5a BauNVO MDW) zu entwickeln. Entsprechend dem vorgelegten städtebaulichen Entwurf können 10 Wohneinheiten entstehen (vgl. Ziffer 1.1 Anlass und Ziele der Planung).

Die Gemeinde Steenfeld favorisiert die Fläche „nördlich der Pemelner Dorfstraße, östlich der Pemelner Dorfstraße im Ortsteil Pemeln“ als „dörfliches Wohngebiet“ (§ 5a BauNVO MDW) zu entwickeln. Entsprechend dem vorgelegten städtebaulichen Entwurf können 10 Wohneinheiten entstehen (vgl. Ziffer 1.1 Anlass und Ziele der Planung).

1. Nach § 5a Absatz 1 Satz 1 BauNVO besteht die Zweckbestimmung des dörflichen Wohngebiets (MDW) in der Unterbringung von Wohnnutzung einerseits sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben andererseits. Die Ausweisung eines „dörflichen Wohngebietes“ erfordert somit entweder das Vorhandensein eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes im Nebenerwerb oder die realistische Möglichkeit, dass sich im Plangebiet solcher ansiedeln könnte.
   Der Gebietscharakter des dörflichen Wohngebiets ist also auf diese beiden Hauptnutzungsarten festgelegt. Eine Nutzungsmischung nach der Zweckbestimmung ist also ein Charakteristikum für das dörfliche Wohngebiet und muss in dem Baugebiet ablesbar sein (vgl. zum urbanen Gebiet Köppen/Mitschang BauR 2019, 754 mwN), um die Gebietscharakteristik gewährleisten zu können.

   Den übersandten Unterlagen zur Planungsanzeige ist nicht zu entnehmen, ob entweder eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle in den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes vorhanden ist oder sich dort realistischerweise ansiedeln kann. Vielmehr

mag anhand der in der Begründung gewählten Formulierung der Eindruck entstehen, dass ausschließlich eine Wohnnutzung angestrebt werden soll.

2. Ich weise vorsorglich daraufhin, dass die Auswahl eines „dörflichen Wohngebiets“ nach § 5a Absatz 1 Satz 1 BauNVO zur Herabsenkung des Immissionsschutzniveaus nicht zulässig ist.

3. Des Weiteren ist die Begründung in sich widersprüchlich. Unter Ziffer 1 (Einleitung) auf Seite 4 wird ausgeführt, dass die Gemeinde Steenfeld die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes beschlossen hat. Unter Ziffer 1.1 (Anlass und Ziel der Planung) wird ausgeführt, dass „in dem Plangebiet, dass im Flächennutzungsplan bereits als dörfliches Wohngebiet dargestellt ist, eine Wohnbebauung realisiert werden soll, um ein Angebot für den örtlichen Bedarf an Wohnungen zu schaffen. Es können bis zu 10 Wohneinheiten realisiert werden.“
   Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Korrekt wiedergegeben ist, dass der Bereich „nördlich der Pemelner Dorfstraße, östlich der Pemelner Dorfstraße im Ortsteil Pemeln“ in dem seit Juli 2024 wirksamen Flächennutzungsplan als dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO) dargestellt ist. Sofern ein allgemeines Wohngebiet (vgl. Ziffer 1 „Einleitung“ der Begründung auf Seite 4) beabsichtigt ist, wäre der Flächennutzungsplans ebenfalls zu ändern.
4. Sofern die Zulässigkeit von „Ferienwohnungen“ geregelt werden soll, wären Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 9 BauNVO zu treffen. Diese sollten nicht mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB (höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden) vermischt werden. Ich empfehle daher die Ziffer 1.2 zu überarbeiten.

5. Des Weiteren befindet sich in räumlicher Nähe zu dem zu entwickelnden Plangeltungsbereich emissionsreiche Nutzungen, z.B. Landwirtschaftliche Betriebe, die auf diesen einwirken können. Daher weise ich vorsorglich darauf hin, dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu gewährleisten sowie gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten sind.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

SH

Ministerium für Inneres,
Kommunales,
Wohnen und Sport
des Landes Schleswig-Holstein

Referat IV 52 -
Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht

-IV 525-
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

T +49 431 988-[redacted]
F +49 431 988614-[redacted]
[redacted]@im.landsh.de
www.schleswig-holstein.de

Über dieses E-Mail-Postfach kein Zugang für verschlüsselte Dokumente.