



K R E I S
O S T H O L S T E I N



Planen
Bauen
Wohnen

Beruf und Freizeit miteinander verbinden

Ostholtstein
macht's
möglich

Kiel

Oldenburg i.H.

Eutin

Lübeck

Schwerin

Hamburg

- Kreis Ostholtstein
- Hansebelt-Region
- Metropolregion Hamburg

Zwischen den Metropolen Hamburg und Kopenhagen zentral in der Hansebelt-Region gelegen ist Ostholtstein ein attraktiver Wirtschafts- und Lebensstandort mit hervorragender Infrastruktur. Für eine Region mit Zukunft sind wir als Wirtschaftsförderer Ihr kompetenter Ansprechpartner.



Entwicklungsgesellschaft Ostholtstein mbH EGOH
Röntgenstraße 1 · 23701 Eutin · Tel. 04521 808 10
www.egoh.de



Bleiben Sie up-to-date und
abonnieren Sie unseren Newsletter.

 **EGOH**
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG OSTHOLSTEIN

Liebe Bürgerinnen und Bürger, liebe Bauinteressierte,

mit dieser Broschüre möchten wir Sie ein Stück auf dem Weg zu Ihrem Traumhaus begleiten und Ihnen nützliche Informationen an die Hand geben. Bei einem Bauvorhaben treten viele Fragen auf und es müssen Entscheidungen getroffen werden. Sie finden daher auf den folgenden Seiten die für Sie maßgeblichen gesetzlichen Vorgaben und erhalten zugleich viele nützliche Tipps und Ratschläge für Ihr Bauvorhaben.

Auch zu weiteren Themen wie Denkmalschutz, Natur- und Umweltschutz sowie Boden- und Gewässerschutz oder Fördermittel und Versicherungen sowie zum Themenbereich Energie und Umwelt möchten wir Ihnen wertvolle Hinweise geben.

Außerdem finden Sie in der Broschüre eine Übersichtskarte für das gesamte Kreisgebiet und die Kontaktdaten der amtsfreien Städte, der Gemeinden sowie der Ämter und Verwaltungsgemeinschaften.

Mit der neuen Landesbauordnung (LBO) hat das Land zum 01.09.2022 eine umfassende Novellierung des Bauordnungsrechts in Schleswig-Holstein vorgenommen. Die Anpassung an die Musterbauordnung (MBO) soll dabei zu einer Vereinheitlichung des Bauordnungsrechts und zu einer Beschleunigung der bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren führen.

Die Straffung der Prüfprogramme in den Baugenehmigungsverfahren und der Einreichung von Baugenehmigungen unmittelbar bei der unteren Bauaufsichtsbehörde sowie von Genehmigungsfreistellungen unmittelbar bei der Gemeinde sollen die Verantwortung der Fachbehörden und der Gemeinden stärken und die Verfahren beschleunigen.

Dadurch entsteht aber auch eine höhere Verantwortung für die Bauherrenschaft und am Bau Beteiligte bei fachrechtlichen Zulassungsverfahren, da sie für die Ein-

haltung der jeweiligen Vorschriften selbst verantwortlich sind. Die wesentlichen Neuerungen werden in dieser Broschüre „Planen – Bauen – Wohnen“ beschrieben.

An dieser Stelle möchten wir Sie gerne auch auf weitere wichtige Themen hinweisen.

Gerade wieder sehr aktuell sind die Themen Energiekosten und Klimaschutz, die Sie bei Ihren Bauvorhaben unbedingt berücksichtigen sollten. Ob nun Wärmedämmung und Energieeinsparung auf der einen Seite oder Eigenerzeugung von Strom und Wärme auf der anderen Seite: Eine verantwortungsvolle und vorausschauende Planung Ihres Bauvorhabens kommt nicht nur Ihnen direkt, sondern mittelbar auch der Allgemeinheit zugute. Ebenso sollten Aspekte der Barrierefreiheit beim Bau nicht vergessen werden. Der Aktionsplan Inklusion des Kreises Ostholstein ist gerade erst fortgeschrieben worden.

Bei Fragen, die diese Broschüre offen lässt, stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Fachbereich Planung, Bau und Umwelt gerne zur Verfügung. Die entsprechenden Kontakte finden Sie ebenfalls auf den nachfolgenden Seiten.

Wir wünschen Ihrem Bauvorhaben ein gutes Gelingen.

Reinhard Sager und Timo Gaarz



Der Fachbereich Planung, Bau und Umwelt

♦ Der Fachbereichsleiter

Leiter des Fachbereiches 6 – Planung, Bau und Umwelt – ist Herr Nils Hollerbach. Er leitet die nachgeordneten Fachdienste Bauordnung, Natur- und Umwelt, Regionale Planung sowie Grundstücks- und Gebäudeservice und koordiniert die Arbeit des Fach-

bereiches. Er ist unmittelbar dem Landrat unterstellt. Für grundsätzliche Fragen, die den Fachbereich betreffen, steht Herr Hollerbach gerne zur Verfügung.

Telefon 04521 788-370
E-Mail n.hollerbach@kreis-oh.de



Immobiliengutachten für Ostholstein, Lübeck und Umgebung

Im Auftrag von Privatpersonen, Banken, Steuerberatern und Gerichten erstellen wir Verkehrswertgutachten, Beleihungswertgutachten oder schätzen den aktuellen Verkaufspreis Ihrer Immobilie ein.

Wir sind regional für Sie tätig – aus gutem Grund:

Bei der Erstellung von Immobiliengutachten sind regionale Kenntnisse, Erfahrung und eine fundierte Ausbildung sehr wichtige Voraussetzungen eines Sachverständigen – wir kennen und schätzen die Besonderheiten der Region und die Menschen, die hier leben. Seit über 15 Jahren sind wir, Bianca Claußen, Immobilienfachwirtin (IHK) und Christian Claußen, Dipl.-Gutachter (EIA) und geprüfter Immobilienbewerter (IHK) in der Immobilienwirtschaft tätig.

Qualitäts- und Leistungsversprechen für unsere Immobiliengutachten

Als Spezialist für die Bewertung von Wohn- und Geschäftsmobilien fühlen wir uns an den Verhaltenskodex der IHK zu Lübeck gebunden. Dieser beschreibt die Verpflichtungen des Sachverständigen bei der Ausübung seiner Tätigkeit. Wir erstellen unsere Gutachten unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch.

Sie benötigen eine **Werteinschätzung Ihrer Immobilie?** Dann rufen Sie uns gerne unter der Telefonnummer **0451 502 81 701** an oder schreiben uns: christian@claussen-immobiliengutachten.com

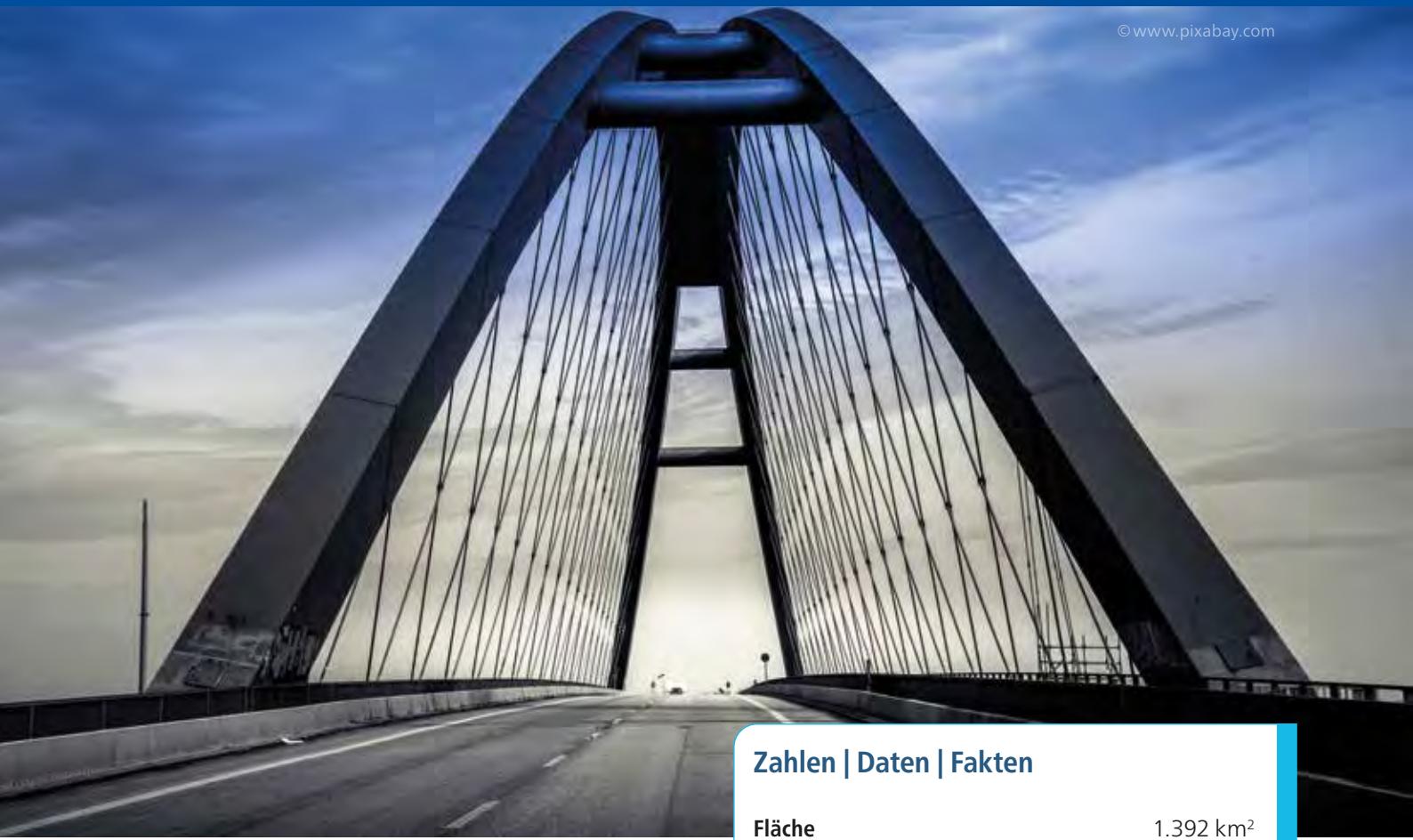


04 Der Kreis Ostholstein	
06 Ansprechpersonen in der Kreisverwaltung	
09 Übersichtskarte	
10 Kontaktadressen der Städte, Ämter und Gemeinden des Kreises Ostholstein	
15 Entwicklungsgesellschaft Ostholstein – EGOH	
17 Fehmarnbelt-Querung	
19 Bauplanung	
Planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit	19
Kommunale Bauleitplanung	21
Klimaschutz in der Bauleitplanung	23
25 Bauordnungsrecht	
Die Landesbauordnung	25
Bauaufsichtliche Verfahren, Vorbescheid, Bauantrag, Genehmigungsfreistellungsverfahren	26
Bauvoranfrage	26
Vereinfachte Genehmigungsverfahren	27
Umfassendes Genehmigungsverfahren	27
Genehmigungsfreistellungsverfahren	27
Teilbaugenehmigung	29
Abstandsflächen, Abstände	29
Nachbarbeteiligung, Nachbarschutz	29
Ausnahmen und Befreiungen, Abweichungen	30
Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde	30
Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen	31
Bauakte Online beim Kreis Ostholstein	33
Fliegende Bauten	34
Camping- und Wochenendplätze	35
Sportboothafenverordnung	35
Baulasten	35
Teilung von Grundstücken	36
Abgeschlossenheitsbescheinigung	36
Teilungsgenehmigung	36
Die Brandschutzdienststelle	37
Versicherungspflicht am Bau	37
Gebäudeeinmessung	37
Gutachterausschuss für Grundstückswerte und Ermittlung von Bodenrichtwerten im Kreis Ostholstein	39
Architekt:innen und Ingenieur:innen	39
Akteneinsicht	40
Datenschutz	40
Informationszugangsgesetz	40
Inklusion	41
43 Klimaschutz	
Klimaschutz am Bau	43
Gebäudeenergiegesetz (GEG)	43
Energieausweis	43
Maßnahmen für mehr Klimaschutz	43
Klimaschutz im Bestand	43
Parkplätze:	
Photovoltaik-Anlagen und Ladeinfrastruktur	43
Klimaschutz in der Bauleitplanung	45
Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)	45
Klimafolgeanpassung	45
Fördermittel	45
47 Erneuerbare Energien	
Strom- und Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien	47
Photovoltaik-Anlagen und Batteriespeicher	47
Wärmepumpen	49
Solarthermie	49
Holzpellets, Scheitholz, (Holz-)Hackschnitzel	49
Biogas	51
Blockheizkraftwerke	51
Fernwärme/Nahwärme	51
Brennstoffzellen	51
Kleinwindkraftanlagen	53
Tiefengeothermie/Erdwärme	53
55 Fördermittel	
57 Denkmalschutz und Denkmalpflege	
60 Natur- und Umweltschutz	
Allgemeines	60
Ausgleichsmanagement des Kreises	61
Einzelne Elemente des Natur- und Umweltschutzes	62
65 Boden- und Gewässerschutz	
Bauabfallentsorgung	65
Bodenschutz, Altlasten	67
Gewässerschutz	67
69 Verbot von Schottergärten	
70 Schwarzarbeit	
72 FAQ	
72 Impressum	



Der Kreis Ostholstein

©www.pixabay.com



Standort

Im Osten Schleswig-Holsteins, eingerahmt von den Kreisen Plön und Segeberg im Westen sowie der kreisfreien Stadt Lübeck und dem Kreis Stormarn im Süden, befindet sich der Kreis Ostholstein. Ebenso gehören die Halbinsel Wagrien sowie die ihr vorgelagerte Insel Fehmarn – durch die Fehmarnsundbrücke mit dem Festland verbunden – zum Kreisgebiet. Der Verwaltungssitz des Kreises befindet sich in Eutin.

Projekte

Als Teil der Metropolregion Hamburg bearbeitet der Kreis Ostholstein gemeinsam mit den Kreisen Stormarn, Herzogtum Lauenburg und Segeberg sowie der Stadt Lübeck ein gemeinsames Regionales Entwicklungskonzept (REK). Darüber hinaus unterstützt er die AktivRegionen im Kreis.

Seit der Entscheidung zum Bau einer festen Fehmarnbelt-Querung und dem damit verbundenen Aus- bzw. Neubau der Schienen-Hinterlandanbindung von Bad Schwartau nach Puttgarden bestimmen die fortschreitenden Planungen die Entwicklung des Kreises sehr (Näheres hierzu auch auf Seite 17).

Zahlen | Daten | Fakten

Fläche	1.392 km ²
Küstenlänge	185 km
Höchster Punkt	Bungsberg (168 m über NHN)
Tiefster Punkt	Hemmelsdorfer See (44 m unter NHN)
Einwohner:innen	201.487 (Stand 31.12.2020)
Ämter	3
Amtsangehörige Gemeinden	18
Amtsfreie Gemeinden	11
Städte	6
Naturpark Holsteinische Schweiz	750 km ² Fläche, Naturpark, 5 größere Seen

Regionale Planung

Der Fachdienst Regionale Planung vereint die Bereiche, in welchen der Kreis regionalplanerisch tätig ist und in denen die Entwicklung des Kreises aktiv gesteuert und gestaltet wird.

Dies beinhaltet auch die planungsrechtliche Beratung von Gemeinden sowie die Mitwirkung bei der Erarbeitung von übergeordneten Entwicklungskonzepten, -plänen und -programmen. Weiterhin zählen die Umsetzung der Ziele der Regional- und Landesplanung auf Kreisebene sowie Querschnittsthemen wie die geplante feste Fehmarnbelt-Querung oder die Auswirkungen des demografischen Wandels zu den Aufgaben des Fachdienstes.



Ostholtstein in der Metropolregion Hamburg

Der Kreis Ostholtstein ist seit 2012 Mitglied in der Metropolregion Hamburg. Durch die Mitgliedschaft sollen sowohl intensivere wirtschaftliche, soziale und verkehrstechnische Verflechtungen mit Hamburg und den anderen Partnern geschaffen als auch der Kreis Ostholtstein selbst gestärkt werden.

Zu den wichtigsten Zielen gehören die Gewährleistung einer leistungsfähigen Infrastruktur und die Sicherstellung von Mobilität. Hierbei ist der Kreis Ostholtstein aktiv in konkrete Projekte eingebunden.

Wirtschaft, Kultur und Tourismus

Die Wirtschaft im Kreis Ostholtstein wird vor allem vom Tourismus geprägt. Insbesondere die Ostseebäder an der Lübecker Bucht ziehen Jahr für Jahr zahlreiche

Besucher:innen an. Insgesamt finden sich im Kreisgebiet zehn Heil- und Seeheilbäder, drei Seebäder, ein Luftkurort, 18 Erholungsorte, zwei Heilklimatische Kurorte sowie die Holsteinische Schweiz und das Binnenland Schleswig-Holstein.

Auch der Bereich Gesundheit (Krankenhäuser, Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen) ist ein wichtiger Wirtschaftssektor im Kreis. Zudem beherbergt die Hafenstadt Heiligenhafen die größte Fischereiflotte des Landes.

Mit seiner Lage an der Ostsee und den zahlreichen Erholungsorten bietet der Kreis ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten, wie z. B. Museen, Konzerte, Theateraufführungen und Open-Air-Veranstaltungen direkt am Strand sowie viele weitere kulturelle Einrichtungen und Festivitäten in den einzelnen Orten.



Ansprechpersonen in der Kreisverwaltung



Zuständigkeiten und Ansprechpersonen

Kreis Ostholstein – Fachdienst Bauordnung

Lübecker Straße 41, 23701 Eutin

Telefon 04521 788-Durchwahl

Fax 04521 788-96-Durchwahl

Sprechzeiten Fachdienst Bauordnung:

Mi. 13.30-16.00 Uhr, Fr. 8.00-12.30 Uhr
ausschließlich nach vorheriger **Terminvereinbarung**

Beachten Sie bitte, dass die **Zuständigkeiten** der Sachbearbeiter:innen für die einzelnen Gemeinden regelmäßig angepasst werden. Die **aktuell** zugeordneten Gemeinden finden Sie auf der **Homepage** des Kreises Ostholstein unter www.kreis-oh.de → Bürger, Kreis & Verwaltung → Wohnen & Bauen → Zuständigkeiten

© Kreis Ostholstein

Eutin, Wangels

Christine Neumann B 1.06 -348

c.neumann@kreis-oh.de

Grömitz, Amt Lensahn

N. N. B 1.05 -362

N. N.

Heiligenhafen, Fehmarn (Landkirchen, Petersdorf, Lemkendorf, Lemkenhafen)

Andrea Kahle B 1.07 -659

a.kahle@kreis-oh.de

Oldenburg, Oldenburg-Land ohne Wangels, Dahme

Thomas Kowalewski B 1.03 -382

t.kowalewski@kreis-oh.de

Großenbrode, Kellenhusen, Grube

Martina Lueb B 1.01 -669

m.lueb@kreis-oh.de

♦ Leitung Fachdienst Bauordnung

Fachdienstleiter

Sascha Hermenau B 1.44 -368

s.hermenau@kreis-oh.de

Zimmer Durchwahl

♦ Fachgebiet Nord

Fachgebietsleiterin/Voranfragen

Jutta Kricheldorf B 1.04 -347

j.krisheldorf@kreis-oh.de

Fehmarn ohne Landkirchen, Petersdorf,

Lemkendorf, Lemkenhafen

Peter Vagt B 1.02 -363

p.vagt@kreis-oh.de

♦ Fachgebiet Süd

Fachgebietsleiter/Voranfragen

Peter Liesche B 1.45 -367

p.liesche@kreis-oh.de

Stockelsdorf, Ahrensbök

Kai Krümmel B 1.46 -663

k.kruemmel@kreis-oh.de

<i>Malente, Schönwalde, Kasseedorf</i>			
Anke Wehrmeister	B 1.50	-364	
a.wehrmeister@kreis-oh.de			
<i>Süsel</i>			
Agneta Skalawski	B 1.49	-694	
a.skalawski@kreis-oh.de			
<i>Ratekau, Ostholstein-Mitte</i>			
(<i>ohne Schönwalde, Kasseedorf</i>)			
Ulrike Wessa-Schultz	B 1.48	-349	
u.wessa-schultz@kreis-oh.de			
<i>Timmendorfer Strand, Bosau</i>			
Gisa Drebes	B 1.49	-696	
g.drebes@kreis-oh.de			
<i>Scharbeutz, Haffkrug</i>			
Florian Koethe	B 1.47	-664	
f.koethe@kreis-oh.de			
<i>Baukontrollen, Gebrauchsabnahmen, Fliegende Bauten</i>			
Jochen Löw	B 1.01	-366	
j.loew@kreis-oh.de			

♦ Fachgebiet Verwaltung

<i>Fachgebietsleiter/Widersprüche Süd,</i>			
<i>Anträge auf Tätigwerden</i>			
Kim-Eric Borchardt	B 1.11	-356	
k.borchardt@kreis-oh.de			
<i>Widersprüche Nord, Anträge auf Tätigwerden</i>			
Susanne Luttenbacher	B 1.12	-357	
s.luttenbacher@kreis-oh.de			
<i>Ordnungsangelegenheiten, Baulisten,</i>			
<i>Schießerlaubnisse Nord</i>			
Karolin Neitzel	B 1.13	-358	
k.neitzel@kreis-oh.de			
<i>Ordnungsangelegenheiten, Baulisten,</i>			
<i>Schießerlaubnisse Süd</i>			
Mascha Mielk	B 1.14	-355	
m.mielk@kreis-oh.de			

<i>Registratur</i>			
Yvonne Bockwoldt	B 1.23	-351	
y.bockwoldt@kreis-oh.de			
Volker Brocks	B 1.23	-692	
v.brocks@kreis-oh.de			
Kirsten Runge	B 1.23	-352	
k.runge@kreis-oh.de			
Sylvia Strauß	B 1.23	-693	
s.strauss@kreis-oh.de			
Monika Grünitz	B 1.43	-655	
m.gruenitz@kreis-oh.de			
Kay Markmann	B 1.43	-369	
k.markmann@kreis-oh.de			

♦ Untere Denkmalschutzbehörde

Anke Stepudat	B 1.51	-379	
a.stepudat@kreis-oh.de			

♦ Brandschutzdienststelle

<i>Brandschutz Nord (ohne Eutin, Süsel, Dahme, Kellenhusen) mit Neustadt i. H., Brandverhütungsschauen</i>			
Olaf Bruns	B 1.17	-682	
o.bruns@kreis-oh.de			
<i>Brandschutz Süd (ohne Timmendorfer Strand, Bosau, Stockelsdorf) mit Bad Schwartau, Dahme, Brandverhütungsschauen</i>			
Karina Wieckhorst	B 1.15	-381	
k.wieckhorst@kreis-oh.de			
<i>Brandschutz Eutin, Süsel, Timmendorfer Strand, Bosau, Stockelsdorf, Kellenhusen, Brandverhütungsschauen, BlmSchG-Verfahren</i>			
Michael Döbelt	B 1.16	-371	
m.doebelt@kreis-oh.de			

Immer aktuell unter:

www.kreis-oh.de → Bürger, Kreis & Verwaltung
→ Wohnen & Bauen



Leckortung • Hygiene • Trocknung • Notdienst



Schaden
DIENST 24

Ostsee
Fehmarn

04371 / 879 13 60



Wir helfen bei Wasserschäden und Rohrbruch.

Ihr Partner für vorbeugenden Brandschutz im Großraum Kreis Ostholstein

Tim-Ole Maaß · Beim Haferhof 15 · 25479 Ellerau
📞 04106 1216373 · ✉ info@brandschutzeservice-nord.de
www.brandschutzeservice-nord.de



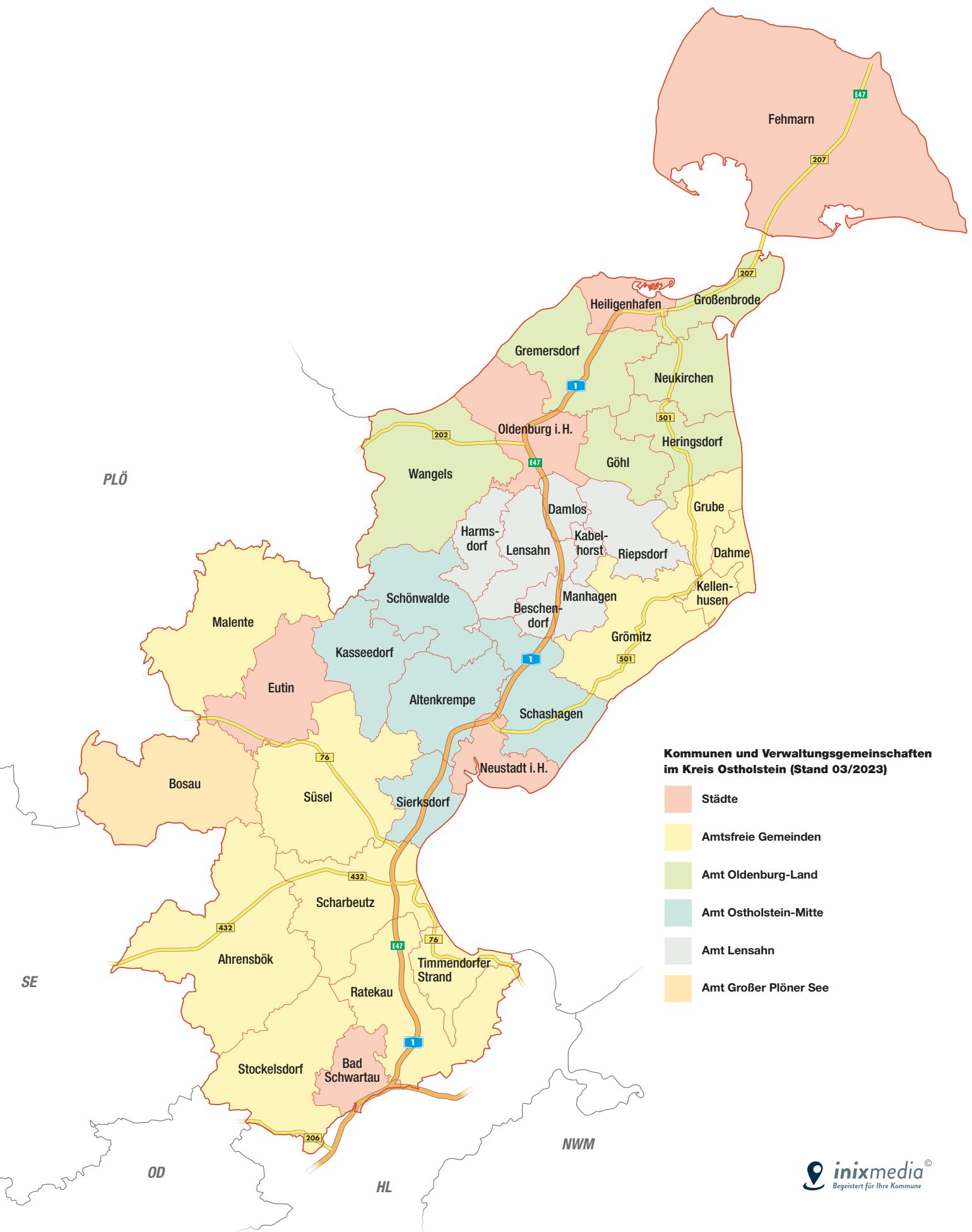
Brandschutzeservice Nord e.K.

BRANDSCHUTZSERVICE NORD



Übersichtskarte

8 | 9



Kontaktadressen



© Sina Ettmer / stock.adobe.com

... der Städte, Ämter und Gemeinden des Kreises Ostholstein

Städte

♦ **Stadt Eutin** (Verwaltungsgemeinschaft)
Gemeinden: Stadt Eutin, Gemeinde Süsel
Markt 1, 23701 Eutin
Postfach 328, 23693 Eutin

Bauamt
Lübecker Straße 17, 23701 Eutin
Telefon 04521 793-0
poststelle@eutin.de
www.vg-eutin-suesel.de

♦ **Stadt Fehmarn**
Am Markt 1, 23769 Fehmarn
Postfach 1140, 23763 Fehmarn
Fachbereich Bauen und Häfen
Bahnhofstraße 5, 23769 Fehmarn
Telefon 04371 506-0
info@stadtfehmarn.de
www.stadtfehmarn.de

♦ **Stadt Heiligenhafen**

Markt 4-5, 23774 Heiligenhafen
Postfach 13 55, 23773 Heiligenhafen

Fachbereich 4 – Bauen

Telefon 04362 906-6
info@heiligenhafen.de
www.stadt-heiligenhafen.de

♦ **Stadt Oldenburg in Holstein**

Markt 1, 23758 Oldenburg in Holstein
Postfach 13 61, 23753 Oldenburg in Holstein

Fachbereich 4 – Städtebau, Stadtentwicklung, Stadtplanung

Markt 27, 23758 Oldenburg in Holstein
Telefon 04361 498-0
info@stadt-oldenburg.landsh.de
www.oldenburg-holstein.de

♦ **Stadt Bad Schwartau**

Markt 15, 23611 Bad Schwartau
Postfach 14 62, 23603 Bad Schwartau

Bauamt
Telefon 0451 2000-0
stadtverwaltung@bad-schwartau.de
www.bad-schwartau.de

Hinweis: Die Stadt Bad Schwartau hat eine eigene Bauaufsicht! Alle Bauangelegenheiten, die die Stadt Bad Schwartau betreffen, werden dort wahrgenommen.

♦ Stadt Neustadt in Holstein

Am Markt 1, 23730 Neustadt in Holstein
Postfach 13 40, 23723 Neustadt in Holstein

Bauamt

Kirchhofsallee 2, 23730 Neustadt in Holstein
Telefon 04561 619-0
info@stadt-neustadt.de
www.stadt-neustadt.de

Hinweis: Die Stadt Neustadt in Holstein hat eine eigene Bauaufsicht! Alle Bauangelegenheiten, die die Stadt Neustadt/H. betreffen, werden dort wahrgenommen.

Amtsfreie Gemeinden

♦ Gemeinde Ahrensböök

Poststraße 1, 23623 Ahrensböök
Postfach 12 40, 23620 Ahrensböök
Telefon 04525 495-0
info@ahrensboek.de
www.ahrensboek.de

♦ Gemeinde Grömitz (Verwaltungsgemeinschaft)

Gemeinden: Grömitz, Dahme, Grube, Kellenhusen
Kirchenstraße 11, 23743 Grömitz
Postfach 11 67, 23739 Grömitz
Telefon 04562 69-0
poststelle@groemitz.landsh.de
www.groemitz.de

♦ Gemeinde Malente

Bahnhofstraße 31, 23714 Bad Malente-Gremsmühlen
Postfach 260, 23711 Bad Malente-Gremsmühlen

Bauamt

Bahnhofstraße 40, 23714 Bad Malente-Gremsmühlen
Telefon 04523 9920-0
info@gemeinde-malente.landsh.de
www.malente.de

♦ Gemeinde Ratekau

Bäderstraße 19, 23626 Ratekau
Postfach 11 69, 23624 Ratekau
Telefon 04504 803-0
info@ratekau.de
www.ratekau.de

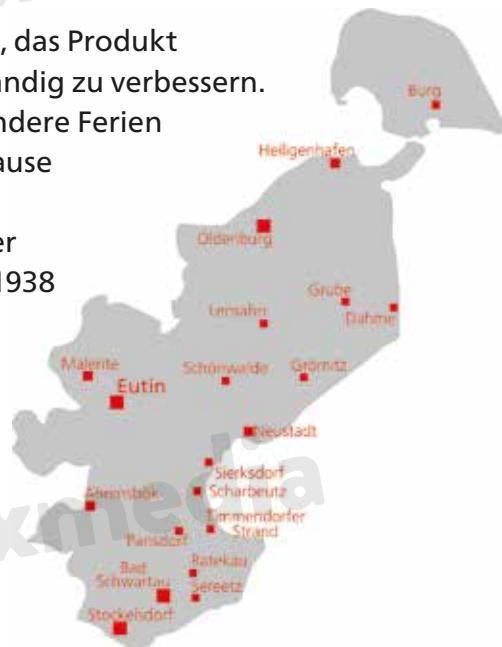
Die Kontaktadressen finden Sie auch immer aktuell im Internet unter www.kreis-oh.de
→ Bürger, Kreis & Verwaltung
→ Städte & Gemeinden



© Tourismus-Service Grömitz

Wenn Wohnungsträume wahr werden – Wobau OH

- Unser Ziel ist es, das Produkt „Wohnung“ ständig zu verbessern.
- Wohnen, wo andere Ferien machen – zu Hause in Ostholstein
- Ihr kompetenter Vermieter seit 1938



Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH

Seestraße 7 | 23701 Eutin-Neudorf | Telefon (04521) 7900-0 | info@wobau-oh.de

www.wobau-oh.de

Gemeinsam für Ihr Zuhause.

Thorsten Drews
Sparkassenmakler
drews@sig-holstein.de
Tel. 04521 85 - 75716
S-Immobilien gesellschaft
Holstein mbH & Co. KG,
Tochtergesellschaft der
Sparkasse Holstein

Kristin Doermann
Fachberaterin
Immobilien geschäft
kristin.doermann@sparkasse-holstein.de
Tel. 04521 85 - 74111

Unsere Kompetenz für Ihre Immobilie:

- Vermittlung einer Immobilie
- individuelle Finanzierung bis zu 100 % der Bau- bzw. Kaufkosten – unter Berücksichtigung staatlicher Förderungen
- garantierter Festzins bis zu 20 Jahren
- objektunabhängige MoinEigenheim! Finanzierungszusage
- Sicherheit rund um die Immobilie

Wir sind in Ostholstein für Sie vor Ort!



Sparkasse
Holstein



© DKFS Architekten

... der Städte, Ämter und Gemeinden des Kreises Ostholstein

♦ Gemeinde Scharbeutz

Am Bürgerhaus 2, 23683 Scharbeutz
Postfach 11 32, 23677 Scharbeutz
Telefon 04503 7709-0
info@gemeinde-scharbeutz.de
www.gemeinde-scharbeutz.de

♦ Gemeinde Stockelsdorf

Ahrensböker Straße 7, 23617 Stockelsdorf
Postfach 11 65, 23612 Stockelsdorf
Telefon 0451 4901-0
info@stockelsdorf.de
www.stockelsdorf.de

♦ Gemeinde Timmendorfer Strand

Strandallee 42, 23669 Timmendorfer Strand
Postfach 11 06, 23661 Timmendorfer Strand
Telefon 04503 807-0
info@timmendorfer-strand.org
www.timmendorfer-strand.org

Ämter

♦ Amt Großer Plöner See (Kreis Plön)

Gemeinde: Bosau
Heinrich-Rieper-Straße 8, 24306 Plön
Außenstelle Hutzfeld
Hauptstraße 2, 23715 Bosau OT Hutzfeld

Amtsverwaltung Plön

Telefon 04522 7471-0
Außenstelle Hutzfeld
Telefon 04527 9971-0
info@amt-gps.de
www.amt-gps.de

♦ Amt Lensahn

Gemeinden: Beschendorf, Damlos, Harmsdorf, Kabelhorst, Lensahn, Manhagen, Riepsdorf
Eutiner Straße 2, 23738 Lensahn
Postfach 12 60, 23735 Lensahn
Telefon 04363 508-0
amt-lensahn@amt-lensahn.landsh.de
www.lensahn.de

♦ Amt Oldenburg-Land

Gemeinden: Göhl, Gremersdorf, Großenbrode, Heringsdorf, Neukirchen, Wangels
Hinter den Höfen 2, 23758 Oldenburg in Holstein
Telefon 04361 4937-0
info@amt-oldenburg-land.de
www.amt-oldenburg-land.de

♦ Amt Ostholstein-Mitte

Gemeinden: Altenkrempe, Kasseedorf, Schashagen, Schönwalde, Sierksdorf
Am Ruhsal 2, 23744 Schönwalde a. B.
Telefon 04528 9174-0
info@amt-ostholstein-mitte.landsh.de
www.amt-ostholstein-mitte.de

»Unser Grund und Boden ist ein wesentliches Gut, das wir an unsere Kinder weitergeben werden. Daher ist es unsere Aufgabe kluge und zukunftssichere Entscheidungen zu treffen.«

Das Planungsbüro Ostholstein ist seit mehr als 50 Jahren an vielen großen Planungen in Schleswig-Holstein und im gesamten norddeutschen Raum beteiligt:

**Städtebau,
Ortsplanung und
Landschaftsplanung**

... sind unsere Kernkompetenzen, die wir immer wieder aufs Neue für Projekte unserer Auftraggeber aus Politik und Wirtschaft umsetzen.

Wir entwickeln Ostholstein. Weiter.

Der Kreis Ostholstein ist ein attraktiver Wohn-, Wirtschafts-, Arbeits- und Freizeitstandort und gehört bereits heute zu einem der zukunftsfähigsten Kreisen Schleswig-Holsteins. Damit dies so bleibt, bedarf es Rahmenbedingungen, die Ideen und Initiativen für wirtschaftliches Wachstum begünstigen und dadurch zur Entstehung qualifizierter Arbeitsplätze beitragen. Aufgabe der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH – EGOH ist es, die wirtschaftliche Entwicklung des Kreises und der Unternehmen in der Region zu fördern und die verschiedenen Akteur:innen durch positive Impulse zu unterstützen.

Neben den kreisansässigen Volks- und Raiffeisenbanken, der Sparkasse Holstein, dem Unternehmensverband Ostholstein-Plön e. V., der Kreishandwerkerschaft Ostholstein-Plön, der Investitionsbank des Landes Schleswig-Holstein und dem Deutschen Gewerkschaftsbund ist der Kreis Ostholstein Hauptgesellschafter der EGOH. Durch die guten Kontakte zum Fachbereich Planung, Bau und Umwelt des Kreises Ostholstein profitieren Unternehmen insbesondere auch in Fragen der Bauleitplanung und des Baugenehmigungsverfahrens.

♦ Erschließung und Bereitstellung von Gewerbevlächen
In enger Zusammenarbeit mit den Kommunen des Kreises Ostholstein bietet die EGOH sowohl ansässigen als auch ansiedlungsinteressierten Unternehmen Gewerbevlächen unterschiedlicher Größenordnung zum Kauf an. Aufgrund der überdurchschnittlich hohen Flächennachfrage der vergangenen Jahre konnten in bestehenden Gewerbegebieten wie z. B. im Gewerbepark Neustädter Bucht, im Unternehmenspark Holsteinische Schweiz oder im Gewerbegebiet Ahrensböök-Barghorst bedarfsgerechte Flächen besonders für das produzierende Gewerbe, Verkehr und Logistik oder das Handwerk angeboten werden.

Mit dem Unternehmenspark im Hansebelt entsteht im Nordkreis ein interkommunales Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 150.000 m². Am Standort Beusloe wird die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes um rund 160.000 m² voraussichtlich im Jahr 2024 realisiert. Um den Flächenbedarf langfristig zu decken, liegt der Fokus der EGOH in den kommenden Jahren in der zusätzlichen Planung und Erschließung neuer Gewerbevlächenstandorte im gesamten Kreisgebiet.

Durch die geplante Fehmarnbelt-Querung deuten sich vielfältige Chancen und Potenziale für den Wirtschaftsstandort Ostholstein an. Die EGOH strebt danach, die hieraus entstehenden Möglichkeiten für den Kreis bestmöglich zu nutzen.

Nähere Informationen zur Fehmarnbelt-Querung finden Sie auf Seite 17.

♦ Betriebs- und Gründungsberatung

Im Rahmen ihrer Betriebs- und Gründungsberatung unterstützt die EGOH branchenübergreifend Unternehmen und Existenzgründungen im Kreis Ostholstein individuell und kostenfrei in sämtlichen betrieblichen Fragestellungen und steht im Rahmen von Gründung, Betriebserweiterung und Unternehmensnachfolge kompetent zur Seite. Besonders Unternehmen mit einzelbetrieblichen, energetischen oder digitalen Vorhaben profitieren von der maßnahmenspezifischen Beratungsleistung der EGOH in Fragen von Förderung und Finanzierung.

In ihren Gewerbezentren in Eutin und Oldenburg i.H. bietet die EGOH Räumlichkeiten unterschiedlicher Größe zur Anmietung an. Je nach individuellem Bedarf der Unternehmen und Existenzgründer:innen können hier Büro- und Halleneinheiten sowie Werkstätten von 13 bis 260 m² zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich halten die Zentren eine örtliche Infrastruktur und hilfreiche Dienstleistungen wie z. B. einen Sekretariats- und Hausmeisterservice vor.

Ihr Anliegen – unser Antrieb!

Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH EGOH

Röntgenstraße 1, 23701 Eutin

Telefon

04521 808-10

Fax

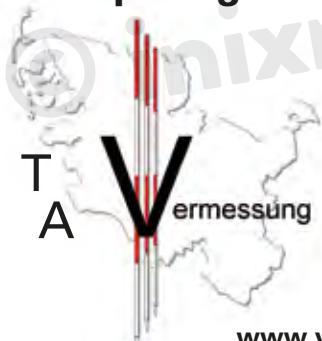
04521 808-11

info@egoh.de

www.egoh.de



Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Timo Alexander



Göhler Straße 21
23758 Oldenburg i. H.
Tel.: 04361/62 77-0
E-Mail: info@vb-ta.de

www.vb-ta.de

DER FEHMARNBELT-TUNNEL

**Schneller am Ziel.
Näher zusammen.**

Besuchen Sie das Infocenter und erfahren Sie mehr über den Tunnel zwischen Deutschland und Dänemark sowie über die Bauarbeiten auf Fehmarn und Lolland.

Infocenter zum Fehmarnbelt-Tunnel
Ohrstraße 40, 23769 Burg auf Fehmarn
info@femern.de
Tel.: 04371 888 88 92
Öffnungszeiten
Mo.-Do.: 11-13 & 15-17 Uhr, Fr.: 11-15 Uhr



Kofinanziert von der
Europäischen Union

Femern
Sund-Ba&W

www.femern.de

Wir bauen den Norden

Wir sind die Experten für Straßen-, Tief- und Pflasterbau in unserer Region. Mit der **Bodenständigkeit des Mittelstands** und der Zukunftsfähigkeit eines **innovativen** und **nach vorne gerichteten** Unternehmens setzen wir mit unseren **150 Mitarbeiter*innen** die Wünsche unserer Kund*innen optimal um. Und das seit über 60 Jahren.

■ Kanalbau ■ Straßenbau ■ Erdbau ■ Erschließungen ■ Kabelleitungsbau



facebook.com/grothebau

instagram.com/grothebau

www.grothe-bau.de

**GROTHE
BAU**



GROTHE BAU GmbH & Co. KG

Hinter den Kirschkaten 65
23560 Lübeck
0451 58908 - 131
info@grothe-bau.de



Handwerk & Bauen



Recycling & Container



Werkstatt & Reifen



Kulturwerft Gollan



Immobilien & Baugrund



Ausbildung bei Gollan

VON A WIE ABFALL BIS Z WIE ZUHAUSE

Wir sind Ihr zuverlässiger Partner in allen Bereichen!

UNTERNEHMENSGRUPPE GOLLAN

Dorfstr. 7, 23730 Neustadt/Beusloe

www.gollan.de, Tel. 0 45 61 - 398 0





Feste Fehmarnbelt-Querung und Ausbau der Schienen- und Straßenanbindung

Mit der Unterzeichnung des Staatsvertrages zwischen dem Königreich Dänemark und der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2008 wurden die Weichen für ein großes europäisches Infrastrukturprojekt im Kreis Ostholstein gestellt: die feste Fehmarnbelt-Querung (FBQ), die Teil des transeuropäischen Verkehrskorridors von Skandinavien bis zum Mittelmeer (Scan-Med) ist. Im Bereich der Meerenge zwischen Fehmarn und dem dänischen Rødbyhavn auf der Insel Lolland soll im Jahr 2029 ein 18,7 km langer Tunnel Deutschland und Dänemark miteinander verbinden. Aktuell verkehren dort die Fähren der Reederei Scandlines im Halbstundentakt – deren Weiterbetrieb auch nach Fertigstellung des Tunnels geplant ist. Die Finanzierung des Fehmarnbelt-Tunnels übernimmt die dänische Seite. Mit der Planung und dem Bau wurde die staatliche dänische Planungsgesellschaft Femern A/S beauftragt (www.femern.de).

Seit 2015 besteht auf der dänischen, seit Ende 2020 auch auf der deutschen Seite Baurecht für den Fehmarnbelt-Tunnel. Die landseitigen und marinischen Bauarbeiten für die Tunnelportale, für die Tunnelementefabrik sowie für die auszubaggernde Rinne in der Ostsee haben begonnen. In Burg auf Fehmarn und in Rødbyhavn gibt es jeweils ein Info-Center, in dem umfangreiche Informationen über das Projekt präsentiert werden.

♦ Landseitige Anbindung der FBQ

Mit dem Staatsvertrag haben sich beide Vertragspartner auch auf den Ausbau der Verkehrsanbindungen verständigt. Auf deutscher Seite wird sowohl die Schienen- als auch die Straßeninfrastruktur ausgebaut bzw. teilweise neu gebaut. Die EU kofinanziert sowohl den Tunnelbau als auch die verkehrliche Anbindung auf deutscher und dänischer Seite.

♦ Ausbau der Schienenstrecke

Die Schienenstrecke zwischen Lübeck und Puttgarden, die sich zum allergrößten Teil im Kreisgebiet Ostholstein

befindet, soll bis zum Jahr 2029 zweigleisig ausgebaut und elektrifiziert werden. Die insgesamt 88 km lange Strecke umfasst 55 km Neubau und 30 km Ausbau der Bestandstrasse, das sind 160 km Gleise und 172 km Oberleitung. Es müssen 80 Brücken gebaut werden und 6 neue Haltepunkte. Zudem werden 29 km Schallschutzwände errichtet. Vorhabenträgerin ist die DB Netz AG (www.anbindung-fbq.de).

Insbesondere der über den gesetzlichen Pflichten liegende Lärmschutz kann als großer Erfolg des Dialogforums betrachtet werden (www.fehmarnbelt-dialogforum.de). In diesem Gremium versammeln sich die Vorhabenträger:innen, Vertreter:innen der Gemeinden und des Kreises sowie auch Wirtschafts- und Sozialpartner:innen und Bürgerinitiativen und beraten über die anzustrebende Vermeidung von negativen Folgen, z. B. während der Bauzeit, und die bestmögliche Nutzung von Chancen, die sich aus der neuen Anbindung z. B. für Pendler:innen ergeben. Das Dialogforum hat eine parlamentarische Befassung des Deutschen Bundestages erreicht, in deren Folge 232 Mio. Euro für zusätzlichen Lärmschutz bewilligt wurden.

♦ Ausbau der B 207

Zwischen Heiligenhafen Ost und Puttgarden erfolgt der Autobahnähnliche Ausbau der bestehenden Bundesstraße 207 auf vier Spuren plus Standspur. Vorhabenträgerin ist die DEGES (Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH). Nach einigen bauvorbereitenden Untersuchungen sind die Bauarbeiten 2022 gestartet.



♦ Fehmarnsund-Querung

Die bestehende, denkmalgeschützte Fehmarnsundbrücke weist keine ausreichende Tragfähigkeit für den künftig zu erwartenden Schienengüterverkehr auf. Damit sich der etwa 1,5 km breite Fehmarnsund nicht zum Nadelöhr für Straßen- und Schienenverkehr entwickelt, ist dort nach Untersuchung verschiedener Varianten nun ebenfalls ein neues Tunnelbauwerk geplant. DB und DEGES beabsichtigen, den Fehmarnsund-Tunnel kooperativ mit derselben Zielvorgabe zu bauen: Fertigstellung im Jahr 2029. Die Sundbrücke, ein Wahrzeichen des Kreises Ostholstein, bleibt für den langsamen Verkehr erhalten.

Fachdienst Regionale Planung

Leitung: Sibylle Kiemstedt

Telefon 04521 788-380

s.kiemstedt@kreis-oh.de





BAYSIDE-HOTEL IN SCHARBEUTZ



3 FERIENHÄUSER „DÜNENPARK“ IN HEILIGENHAFEN

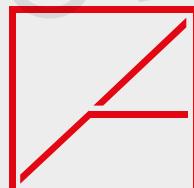
Der Architekt ist verpflichtet, für den Menschen (Frei-) Räume zu schaffen, die ihm vielfältige soziale, funktionale und emotionale Möglichkeiten bieten.



8 EINFAMILIENHÄUSER „ROSIUM“ IN HEILIGENHAFEN



FREIZEITZENTRUM „FZH“ IN HEILIGENHAFEN MIT 98 WOHNUNGEN,
TIEFGARAGE, KINO, BOWLING UND RESTAURANTS



JAN F. GOLLUS
DIPL.-ING. ARCHITEKT VFA
www.gollus-architekt.de

Mühlenstraße 21
23774 Heiligenhafen
Telefon 0 43 62 / 50 25 60
Telefax 0 43 62 / 50 25 61
Mobil 0 171 / 5 31 49 52
architekturbuero.gollus@t-online.de



LOGICA OLDENBURG I.H.



ST. MARIA, NEUMÜNSTER



MULTIFUNKTIONSGBÄUDE, HANSU



WOHNUNGSBAU, STAPELEFELD

BAUEN IM BESTAND

INDUSTRIEBAU

WOHNUNGSBAU

KULTURBAUTEN

SAKRALBAU



AULA, OLDENBURG



GRUNDSCHULE, BORSTEL-HOHENRADEN



ST. OLAF HAMBURG

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**

HAMBURG - OLDENBURG I.H.
EWERS DÖRNEN + PARTNER GMBH

23758 Oldenburg i.H.
Neustädter Str. 23
Tel. 04361 / 49 07 0
Fax 04361 / 49 07 20

22087 Hamburg
Graumannsweg 69
Tel. 040 / 45 03 83 01
Fax 040 / 44 31 05

www.oldenburg@archi-stadt.de
www.archi-stadt.de

Planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Bevor ein Grundstück bebaut werden soll, empfiehlt es sich, dass sich die Bauherr:innen, Grundstückbesitzer:innen und -käufer:innen zunächst bei den zuständigen Behörden (Kreis, Amt, Gemeinde oder Stadt) erkundigen, ob das Grundstück tatsächlich bebaubar ist. Dies ist in der Regel gegeben, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen nach den §§ 29 bis 36 Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt sind. Das Bauplanungsrecht – BauGB – regelt dabei, auf welchem Grundstück was und in welchem Ausmaß gebaut werden darf. Aus Sicht eines:einer Bauwilligen besteht grundsätzlich ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung, wenn die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen nach den §§ 29 bis 36 BauGB erfüllt sind und dem Vorhaben keine sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben sieht das BauGB drei Kategorien vor, wobei sich jedes Baugrundstück einer dieser Kategorien zuordnen lässt:

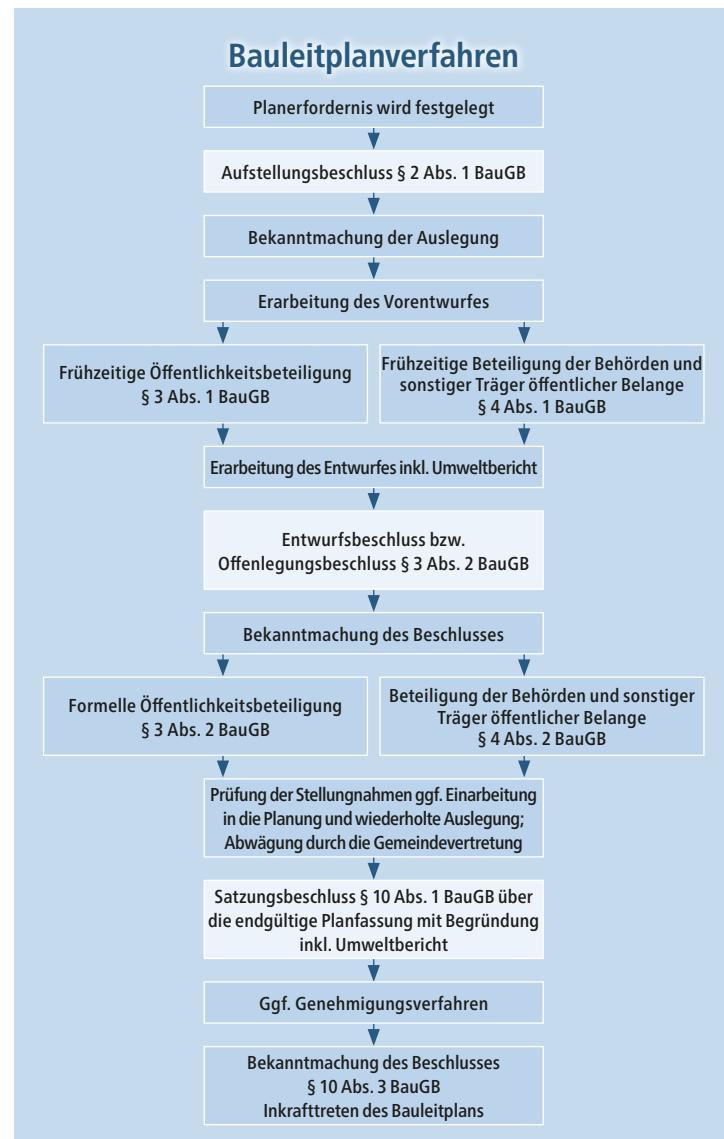
♦ § 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich

Wenn kein Bebauungsplan vorliegt und das zu bebauende Grundstück im unbeplanten Innenbereich – in der Ortslage und von Bebauung umgeben – liegt, ist das Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Es empfiehlt sich eine Bauberatung durch die untere Bauaufsichtsbehörde oder das Einreichen einer schriftlichen Bauvoranfrage vorzunehmen.

♦ § 35 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Das Bauen im Außenbereich ist in der Regel nur zulässig für sogenannte privilegierte Vorhaben, z. B. landwirtschaftliche Betriebe oder solche Vorhaben, die aufgrund ihrer besonderen Anforderungen an den Standort zwingend im Außenbereich errichtet werden müssen (z. B. Betriebe, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- und Wasserenergie dienen) und wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und die in § 35 BauGB aufgeführten Voraussetzungen vorliegen.



Sonstige Vorhaben sind im Außenbereich nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, sofern keine öffentlich-rechtlichen Belange beeinträchtigt werden. Insbesondere im Außenbereich empfiehlt sich eine rechtzeitige Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde.

♦ § 30 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

Liegt das zu bebauende Grundstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, ist es grundsätzlich genehmigungsfähig.

Bebauungspläne werden als rechtsverbindliche Satzungen durch die Städte und Gemeinden aufgestellt. Dort können Sie erfahren, wo im Gemeindegebiet



Neubau Öffentliche Bauten

Wohnen

Projektentwicklung

Restaurant

Arbeiten

Baubetreuung

Gewerbe / Produktion

Umbau

Hotel / Wohnheim

Sanierung

Gesundheit / Sport

Revitalisierung

ARCHITEKTEN

BARNSTEDT



23701 Eutin - Albert-Mahlstedt-Str. 25 - Fon: 04521-83053-66 - Fax: -67

www.architekten-barnstedt.de



Ihr Architektenteam von Fehmarn

STATIKBÜRO SCHNEIDER

Dipl.-Ing. Florian Schneider



- BAUSTATIK
- WOHN-, INDUSTRIE- UND GEWERBEBAU
- WÄRMESCHUTZNACHWEISE
- BAUPHYSIKALISCHE NACHWEISE
- IN 2. GENERATION SEIT 1982

An der Wiek 7-15, 23730 Neustadt / H. · E-Mail: info@statikbuero-schneider.de

Telefon: 04561 - 51990 - 0 · www.statikbuero-schneider.de

Bebauungspläne bestehen und welche Baugebiete bereits erschlossen sind.

Kommunale Bauleitplanung

Oftmals ist es erforderlich, dass die Bebaubarkeit eines Grundstückes erst durch die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes geschaffen wird. Die Gemeinden stellen in eigener Verantwortung und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung in ihrem Hoheitsgebiet kommunale Bauleitpläne auf.

Bauleitpläne unterteilt man in zwei Stufen:

- den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan
- den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan

♦ Der Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (F-Plan) wird für das gesamte Gemeindegebiet/Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen dargestellt. Es handelt sich hierbei insbesondere um die verschiedenen Arten der Bauflächen, Flächen für die Land- und Forstwirtschaft und Grünflächen. Der F-Plan ist keine



Rechtsnorm. Er bindet jedoch die Gemeinde im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren an die dargestellten Nutzungen. Der F-Plan oder eine F-Plan-Änderung bedürfen der Genehmigung durch das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport.

♦ Der Bebauungsplan

Bebauungspläne (B-Plan) sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Sie werden von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Es handelt sich daher um Rechtsnormen, in denen für jedermann verbindliche Festsetzungen für die künftige Bebauung getroffen werden. Der qualifizierte Bebauungsplan setzt rechtsverbindlich fest, welche baulichen und sonstigen Anlagen auf einem Grundstück zulässig sind. Festsetzungen werden unter anderem getroffen:

- zur Art der baulichen Nutzung (z. B. Wohn-, Misch-, Gewerbegebiet)
- zum Maß der baulichen Nutzung (z. B. Geschoss- und Grundflächenzahl, Höhe, Zahl der Vollgeschosse)
- zur Bauweise (offene oder geschlossene Bauweise)
- zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie
- zu den Verkehrsflächen





Architekturbüro Hiller

im Pagodenspeicher

Nina Hiller

Dipl.-Ing. Architektin

Planung und Bauleitung



E-Mail: info@architektin-hiller.de

Waschgrabenallee 10

23730 Neustadt i. H.

Telefon 04561-51930



DIPL.-ING. ARCHITEKT
HARM HOFFMANN

FREISCHAFFENDER ARCHITEKT



■ Neubau | Sanierung | Erweiterung ■

Vor dem Krempertor 16 · 23730 Neustadt in Holstein

Tel.: 04561/7140890 · Fax: 04561/7140868

Mobil: 0172/5160583 · kontakt@harm-hoffmann.de

NEBEN PLANUNG UND REALISIERUNG IHRER BAUPROJEKTE BIETEN WIR ...

FACHPLANUNG FÜR BRANDSCHUTZ

ERSTELLUNG VON BRANDSCHUTZNACHWEISEN

ERSTELLUNG VON BRANDSCHUTZKONZEPTEN

OBJEKTBEWERTUNGEN

FACHBAULEITUNG

ERSTELLUNG VON FLUCHT- UND RETTUNGSGEWEGLÄNEN

ERSTELLUNG VON FEUERWEHRPLÄNEN

FACHPLANERISCHE BERATUNG



ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG

HAMBURG · OLDENBURG i. H.
EWERS DÖRNEN + PARTNER GMBH

23758 Oldenburg i. H.
Neustädter Str. 23
Tel. 04361 / 49 07 0
Fax 04361 / 49 07 20

22087 Hamburg
Graumannsweg 69
Tel. 040 / 45 03 83 01
Fax 040 / 44 31 05

www.oldenburg@archi-stadt.de
www.archi-stadt.de



Schoer Unternehmensgruppe



Die Schoer Unternehmensgruppe ist seit 1927 Ihr Partner im Bau- und Transportbereich. Unsere zentralen Standorte in **Bad Segeberg (Krems II)** und **Lübeck** ermöglichen es uns, alle anliegenden Kreise mit unseren Leistungen zu bedienen. Unsere Dienstleistungen umfassen folgende Kernbereiche:



Transportbeton & Betonpumpen



Kies, Sand & Splitt



Boden- & Bauschuttdeponie



Umschlagleistungen von Bahn & Schiff

Schoer Unternehmensgruppe · Schoer Kies & Beton GmbH & Co. KG · Willy Schoer KG
Esmarchstraße 7 · 23795 Bad Segeberg · Telefon 04551 / 8819-0 · Telefax 04551 / 8819-20 · E-Mail info@willy-schoer.de · www.willy-schoer.de



© Frans / stock.adobe.com

Nachdem ein B-Plan von der Gemeinde als Satzung beschlossen wurde, wird er durch Bekanntmachung rechtskräftig. Nur genehmigungspflichtige Bebauungspläne der Gemeinden, z. B., wenn kein Flächennutzungsplan vorliegt, bedürfen der Genehmigung durch den Kreis.

Die Wirkung des rechtskräftigen B-Plans für den:die Bauherr:in ist zweifach: Einerseits gibt er die einzelnen Baugrundstücke „zur Bebauung frei“, andererseits enthält er die rechtlichen, allgemein verbindlichen Vorgaben für die Bebauung der Grundstücke.

Konkrete Informationen zu den gültigen Bebauungsplänen sind direkt bei der Gemeinde einzuholen. Bei Fragen der Bebaubarkeit wenden Sie sich bitte an die zuständigen Mitarbeiter:innen der unteren Bauaufsichtsbehörde.

Klimaschutz in der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne auch dazu dienen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.“

Die Steigerung der Energieeffizienz und die Senkung des Energieverbrauchs sind dabei die maßgeblichen Mittel, die auch mittels planerischer Vorgaben anzustreben sind. Dabei sollten insbesondere die Möglichkeiten der Energieversorgung aus erneuerbaren Energien berücksichtigt werden.

Die Bauleitplanung hat für die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen dann eine besondere Bedeutung, wenn die Einflussmöglichkeiten des:der Einzelnen enden und nur durch planerische Regelungen getroffen werden können oder wo wirksame Maßnahmen nur von mehreren gemeinsam geleistet werden können.

Die beiden Ebenen der Bauleitplanung bieten auch verschiedene Möglichkeiten, klimaschützende bzw.

klimaanpassende Aspekte zu berücksichtigen. So können in der vorbereitenden Bauleitplanung, in den Flächennutzungsplänen, Darstellungen gewählt werden, die

- kompakte, verkehrsarme Siedlungsstruktur ermöglichen,
- Kalt- und Frischluftschneisen freihalten sowie
- Überflutungsflächen freihalten.

In der verbindlichen Bauleitplanung – den Bebauungsplänen – können aufgrund der Parzellenschärfe weitergehende und differenziertere Festsetzungen getroffen werden, wie z. B.:

- Errichtung von Anlagen zur Erzeugung, Nutzung, Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien, z. B. Photovoltaik-Anlagen
- Anordnung/Ausrichtung sowie Dachneigung der Gebäude
- Begrünung, Bepflanzung von Dächern und Fassaden
- Bodenbeläge, die die Flächenversiegelung geringhalten: Rasensteine, Kopfsteinpflaster, etc.
- Möglichkeit zur ÖPNV-Erschließung
- Ausweisen von verkehrsberuhigten Straßen etc.

♦ Städtebauliche Verträge

Um Maßnahmen zum Klimaschutz, die die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans übersteigen, verbindlich in der städtebaulichen Planung zu verankern, ist der städtebauliche Vertrag ein geeignetes Mittel. Hier werden konkrete Vorgaben mit Investor:innen, Vorhabenträger:innen, Grundstücks-eigentümer:innen etc. vertraglich vereinbart.

Dies können z. B. sein:

- zusätzliche Begrünungsmaßnahmen
- Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung
- Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge
- Mobilitätsstationen, Fahrradparkhäuser
- Energie-, Wärme- und Kälteversorgung über die gesetzlichen Anforderungen hinaus (z. B. Nutzung des Photovoltaik-Stroms)



KANZLEI AM HAFEN

Rechtsanwälte | Fachanwälte | Notare



Volker Echelmeyer
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Familienrecht

Philip Zeidler
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Ulrich Krause
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Martin Reinicke
Rechtsanwalt

Kanzlei am Hafen
Torstraße 1
D-23570 Lübeck-Travemünde

Rechtsanwälte

📞 04502 8626-0
📠 04502 8626-27

Notare

📞 04502 8626-20
📠 04502 8626-29

✉️ info@kanzleiamhafen.de
🌐 www.kanzleiamhafen.de

Bauphysik

Hochbau

Instandsetzung

Gewerbebau

Industriebau

Wohnbau

Brandschutzplanung

KSK INGENIEURE

KSK Ingenieure GmbH & Co. KG

BERATENDE INGENIEURE VBI

FÜR DAS BAUWESEN

Weidestr. 5-7 · 23701 Eutin

04521-70450 · www.ksking.de

Neubau

Begutachtung

Bauwerksprüfung

Ingenieurbau

Umbau



©www.pixabay.com

Die Landesbauordnung

Das Land Schleswig-Holstein hat mit der Landesbauordnung (LBO) des Landes Schleswig-Holstein vom 06.12.2021, in Kraft seit dem 01.09.2022, die bisherige Landesbauordnung an die sogenannte Musterbauordnung angepasst. Die neue LBO verfolgt durch eine Orientierung an der Musterbauordnung eine Beschleunigung der bauaufsichtlichen Verfahren. Der Schleswig-Holsteinische Landtag hat von der Musterbauordnung abweichende Regelungen getroffen, soweit es durch landespezifische Belange (z. B. Anforderungen an Reethäuser) gerechtfertigt oder zur besseren Verständlichkeit der Norm erforderlich war.



Die Landesbauordnung (Gesetz) wird durch eine sogenannte Vollzugsbekanntmachung (Erlass) flankiert. In der Vollzugsbekanntmachung werden die Vorschriften des Gesetzes näher erläutert. Die Vollzugsbekanntmachung wird von der obersten Bauaufsichtsbehörde regelmäßig angepasst. Die Landesbauordnung sowie die Vollzugsbekanntmachung – letztere in ihrer aktuellen Fassung – finden Sie auf der Homepage der obersten Bauaufsichtsbehörde.

Mit Blick auf das **Baugenehmigungsverfahren** hat sich im Wesentlichen geändert, dass Bauanträge bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen sind. Die Bearbeitung – die gesetzliche Bearbeitungsfrist im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren – der Bauanträge beginnt nach Vollständigkeit der Bauvorlagen. Durch Einreichung vollständiger Bauvorlagen haben Sie daher die Möglichkeit, auf eine zügige Bearbeitung Ihrer Bauanträge Einfluss zu nehmen. Zwar gelten mit dem Bauantrag alle nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften für die Errichtung,

Änderung, Nutzung oder die Beseitigung von Anlagen oder Werbeanlagen erforderlichen Anträge auf Genehmigung, Zustimmung, Bewilligung und Erlaubnis als gestellt, soweit durch Rechtsvorschriften nichts anderes bestimmt ist. Da der Landesgesetzgeber die sogenannte „Schlusspunkttheorie“ jedoch aufgegeben hat, sind die Bauherrschaft und die am Bau Beteiligten verantwortlich darauf zu achten, dass die fachaufsichtlichen Zulassungsentscheidungen (z. B. Denkmalrechtliche Genehmigung, Befreiungen vom Biotopschutz) bei Baubeginn vorliegen. Einvernehmen, Zustimmungen und Benehmen als sogenanntes aufgedrängtes Fachrecht (z. B. strassenrechtliche Anbaubeschränkungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) werden nach Maßgabe der Vorschriften der Landesbauordnung im Baugenehmigungsverfahren mitberücksichtigt. Die Pflicht zur Erstellung und ggf. Prüfung bautechnischer Nachweise bleibt – nach wie vor – von den Prüfprogrammen unberührt.

Die Anzeige über die **Genehmigungsfreistellung** (§ 62 LBO) ist bei der Gemeinde einzureichen. Falls Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB) und Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) erforderlich sind, kommt das Genehmigungsfreistellungsverfahren nicht in Betracht. Die Bearbeitungsfrist von einem Monat beginnt mit Einreichung vollständiger Bauvorlagen. Werden unvollständige Bauvorlagen mit der Anzeige der Genehmigungsfreistellung eingereicht, wird die untere Bauaufsichtsbehörde die erforderlichen Bauvorlagen nachfordern. Die Bearbeitungsfrist fängt erst mit vollständiger Nachreichung der nachgeforderten Bauvorlagen an zu laufen. Es ist daher ratsam, von Beginn an vollständige Bauvorlagen beizufügen. Die Prüfprogramme der Baugenehmigungsverfahren wurden gestrafft und damit die Eigenverantwortung der Bauherrschaft und der am Bau Beteiligten gestärkt.

Bauordnungsrecht

Formvorschriften wurden zur Vorbereitung eines künftig digitalen Baugenehmigungsverfahrens reduziert.

Bei isolierten Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB), Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) und Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften (§ 84 LBO i. V. m. § 67 LBO) für verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 61 LBO) entscheidet die Gemeinde.

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Das oberste Geschoss und Geschosse im Dachraum sind Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über mindestens drei Viertel der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses haben. D. h. im Falle von Staffelgeschossen kann nur noch das oberste Geschoss unberücksichtigt bleiben. Die Sonderbautatbestände wurden angepasst (z. B. sind Campingplätze Sonderbauten). Es wurde eine Privilegierung für Wärmedämmung eingeführt. Bauordnungsrechtlich sind – mit Ausnahme im Außenbereich – Einfriedungen mit einer Höhe bis zu zwei Metern ohne Einhaltung von Abstandsflächen zulässig. Gleichwohl sind etwaige bauplanungsrechtliche Anforderungen (z. B. Festsetzungen in einem Bebauungsplan) einzuhalten und können zur Folge haben, dass Einfriedungen doch lediglich in geringer Höhe nach den Vorschriften des öffentlichen Baurechts zulässig sind. Die Abstandsflächenvorschrift wurde erheblich reformiert. Die Bauvorlagen enthalten weitergehende Anforderungen an die Darstellung der Barrierefreiheit.

Weitere Änderungen und die Details der Änderungen entnehmen Sie bitte der Landesbauordnung.

♦ Bauaufsichtliche Verfahren

Vorbescheid § 75 LBO

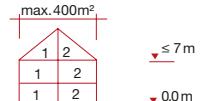
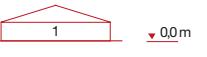
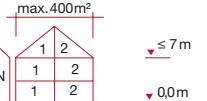
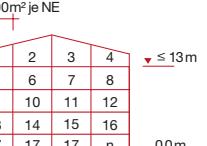
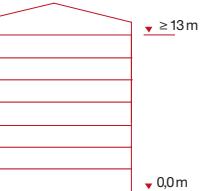
Bauantrag §§ 64, 63 LBO

Genehmigungsfreistellungsverfahren § 62 LBO

Für die Errichtung, Erweiterung oder Veränderung einer baulichen Anlage oder für eine Nutzungsänderung ist in der Regel eine Baugenehmigung durch die untere Bauaufsichtsbehörde zu erteilen. Dafür kennt die Landesbauordnung (LBO) zwei unterschiedliche bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren:

- das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 63 LBO
- das umfassende Genehmigungsverfahren nach § 64 LBO

Die Gebäudeklassen:

GK 1	a	freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7,00 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m ²	
	b	freistehende land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude	
GK 2		Gebäude mit einer Höhe bis zu 7,00 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m ²	
GK 3		sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7,00 m	
GK 4		Gebäude mit einer Höhe bis zu 13,00 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m ²	
GK 5		sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude	

Daneben gibt es noch bei gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach § 62 LBO.

Außerdem kann nach § 75 LBO vor Einreichen eines Bauantrages schriftlich zu einzelnen Fragen eines Bauvorhabens eine Bauvoranfrage gestellt werden.

Für alle gestellten Anträge werden Baugebühren erhoben, die sich nach der jeweils aktuellen Baugebührenverordnung bemessen.

♦ Bauvoranfrage § 75 LBO

Mit einer Bauvoranfrage zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens können bei zweifelhaften Punkten unnötiger und aufwendiger Planungsaufwand vermieden sowie Kosten gespart werden. Die untere Bauaufsichtsbehörde erteilt einen positiven Bescheid, wenn dem Bauvorhaben, hinsichtlich der gestellten Rechtsfragen, keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Auf diesen verbindlichen Vorbescheid hin kann die weitere Planungs- und Genehmigungsphase durchgeführt werden. Keinesfalls darf jedoch mit den Bauarbeiten begonnen werden. Hierfür ist die

Genehmigung eines Bauantrages oder ein Antrag auf Genehmigungsfreistellung erforderlich.

Die Bauvoranfrage ist schriftlich bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Über den Vorbescheid ist binnen drei Monaten ab Vollständigkeit der Bauvorlage zu entscheiden. Der Vorbescheid gilt drei Jahre. Eine Verlängerung der Geltungsdauer um drei Jahre ist auf Antrag möglich.

Bei Fragen zu Sonderbauten gilt keine Frist, nach deren Ablauf eine Genehmigungsfiktion eintritt.

♦ Vereinfachtes Genehmigungsverfahren § 63 LBO

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 63 LBO ist das Regelverfahren für alle verfahrenspflichtigen Bauvorhaben, die keinen Sonderbau im Sinne des § 2 LBO darstellen. Die erforderlichen Bauvorlagen sind durch qualifizierte Entwurfsverfasser:innen einzureichen.

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren werden durch die untere Bauaufsichtsbehörde die bauplanungsrechtlichen Vorschriften der §§ 28 bis 38 BauGB, beantragte Abweichungen vom Bauordnungsrecht sowie aufgedrängtes Fachrecht geprüft. Für die Einhaltung der nicht vom beschränkten Prüfprogramm umfassten Vorschriften übernehmen die Bauherrschaft und die am Bau Beteiligten die Verantwortung.

Die untere Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen zu entscheiden; die Frist beginnt jedoch erst bei Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

In besonderen Fällen kann die Frist angemessen verlängert werden. Sind Abweichungen und Befreiungen erforderlich, ist dies von dem:der Bauherr:in gesondert zu beantragen. Die 3-Monatsfrist darf dann von der unteren Bauaufsichtsbehörde verlängert werden.

♦ Umfassendes Genehmigungsverfahren § 64 LBO

Im umfassenden Genehmigungsverfahren nach § 64 LBO prüft die untere Bauaufsichtsbehörde die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den bauplanungsrechtlichen Vorschriften der §§ 28 bis 38 BauGB, dem Bauordnungsrecht sowie dem aufgedrängten Fachrecht. Für die Einhaltung der nicht vom beschränkten

Prüfprogramm umfassten Vorschriften übernehmen die Bauherrschaft und die am Bau Beteiligten die Verantwortung.

Dieses Verfahren findet Anwendung bei Sonderbauten nach § 2 Abs. 4 LBO und bei einer eingeschränkten Bauvorlageberechtigung nach § 65 Abs. 1 Satz 2, Absatz 2 LBO.

Eine Bauvoranfrage nach § 75 LBO und ein Bauantrag nach §§ 63 und 64 LBO ist unmittelbar bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Bauvorlagen einzureichen. Die Anforderungen an die Bauvorlagen ergeben sich aus der Bauvorlagenverordnung.

♦ Genehmigungsfreistellungsverfahren § 62 LBO

Im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 62 LBO sind bestimmte Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, jedoch anzeigepflichtig. Zu diesen Bauvorhaben gehören nicht die Errichtung und Änderung sowie Nutzungsänderung beispielsweise von:

- Sonderbauten (§ 2 LBO)
- Vorhaben in der Nähe von Störfallbetrieben

Die geplanten Bauvorhaben müssen sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplans befinden, die öffentlich-rechtliche Erschließung muss gesichert sein und die Gemeinde muss erklärt haben, dass kein (vereinfachtes) Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

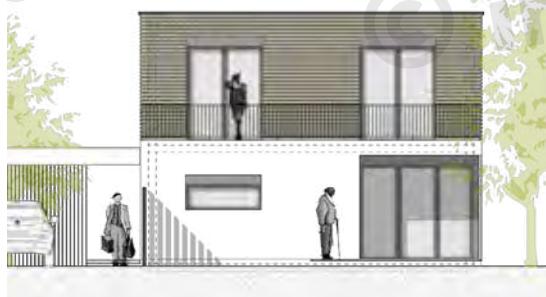
Die Entwurfsverfasser:innen und Aufsteller:innen von bautechnischen Nachweisen müssen bestimmte Qualifikationen nach § 65 Abs. 3 LBO vorweisen und eine Erklärung abgeben, dass die von ihnen gefertigten Unterlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Mit den Bauvorhaben darf einen Monat nach Eingang der vollständigen Unterlagen bei der Bauaufsicht begonnen werden. Die Monatsfrist beginnt nur im Falle der Einreichung vollständiger Bauvorlagen. Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB) und Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) schließen das Genehmigungsfreistellungsverfahren aus.

ZWO m
architecture + interior

michael marohn
freier architekt aik sh
dorstraße 56
23714 malente-malkwitz
fon: +49 (0)4523 9589790
mob: +49 (0)171 3820744
architekten@zwom.eu
www.zwom.eu

Living - Office - Retail - Hospitality



www.geruestbau-weil.de

Gerüstbau in Hamburg und Norddeutschland



WGERÜSTBAU
EIL GMBH

- Modulgerüste
- Treppentürme
- Systemgerüste für Neubau & Renovierung
- Protect Systeme & Wetterschutz

Gerüstbau Weil GmbH · Alte Volksparkstraße 24 · 22525 Hamburg
Tel. 040 54754435 · info@geruestbau-weil.de

- Falzarbeiten und Stehfalzdacheindeckung
- Fassadenbekleidung
- Dacheindeckung
- Flachdacharbeiten
- Heizungs- und Sanitärinstallation
- Elektroinstallation
- Kundendienst

TIMM Bedachungs- und Installationstechnik GmbH

Edisonstraße 22 · 23758 Göhl
Telefon 04361 - 63213 · Fax 04361 - 63215
info@timmgoehl.de · www.timmgoehl.de



SEEFELDT
BAU GmbH

- Betonarbeiten • Maurerarbeiten • Schlüsselfertig

Klausdorf, Dorfstraße 28 · 23769 Fehmarn · Telefon (04371) 8647303 · E-Mail: info@seefeldt-bau.de

Den Architekt:innen und Ingenieur:innen als Entwurfsvfasser:innen im Genehmigungsfreistellungsverfahren wird eine erhöhte Verantwortung übertragen, da ausschließlich sie dafür verantwortlich sind, dass bei der Fertigung der Bauvorlagen die einschlägigen Bauvorschriften berücksichtigt werden.

Im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist für diese Bündelung nicht mehr die Baugenehmigungsbehörde zuständig, sondern der:die Bau:herrin bzw. planverfassende Architekt:in. Er:Sie hat alle weiteren erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen anderer Fachbehörden einzuholen. Bautechnische Nachweise (Brandschutznachweis, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz, Standsicherheitsnachweis) sind nach Maßgabe des § 66 LBO zu behandeln. Die erforderlichen Bauvorlagen sind bei der Gemeinde einzureichen.

♦ Teilbaugenehmigung § 74 LBO

Eine Teilbaugenehmigung kann vor endgültiger Ausstellung der Baugenehmigung erteilt werden. Diese gestattet den Beginn der Bauarbeiten für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte.

Die Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen wurde. Die Geltungsdauer kann auf Antrag verlängert werden.

♦ Abstandsflächen, Abstände § 6 LBO

Der § 6 LBO regelt abschließend das Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung und enthält ferner allgemeine Bestimmungen, die zugleich für Abstandsflächen und andere Abstände wie z. B. Brandschutz-Abstände gelten.

Seit der LBO 2009 gilt die grundsätzliche Verringerung der Abstandsflächentiefe von 1 H auf 0,4 H unter Beibehaltung der bisherigen Mindestabstandsflächentiefe von 3 m. Sie zielt ausschließlich auf einen bauordnungsrechtlich zu sichernden Mindeststandard. Die Wandhöhe (H) ist das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Im Weiteren wurde in Gewerbe- und Industriegebieten die Mindestabstandsfläche auf 0,2 H, mindestens 3 m, reduziert.

Eine weitere Besonderheit ist die begünstigende Sonderregelung für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen, denn dort genügt als Abstandsfläche 3 m.

Die Abstandsflächenregelung dient auch dem Nachbarschutz. Allerdings kann sich auf die Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsvorschriften nicht erfolgreich berufen, wer ebenfalls die Abstandsvorschriften gegenüber der Grundstücksgrenze des:der Bauherr:in nicht einhält.

♦ Nachbarbeteiligung § 70 LBO, Nachbarschutz

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine auf Dauer angelegte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Nachbar:innen sind in aller Regel ein Leben lang aufeinander angewiesen. Unter zerstrittenen Nachbar:innen gibt es viele Möglichkeiten, sich das Leben gegenseitig schwer zu machen. Ärger mit dem:der Nachbar:in kann ein Bauvorhaben verzögern und auch verteuern, wenn es zu einem langwierigen Rechtsstreit kommt.

Die untere Bauaufsichtsbehörde soll von einer beabsichtigten Abweichung die Eigentümer:innen der angrenzenden Grundstücke gemäß § 70 LBO benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. Weil auch die Erteilung von Ausnahmen nach Planungsrecht erfahrungsgemäß in Nachbarrechte eingreifen kann, bleibt dieser Umstand weiterhin berücksichtigt. Nach § 70 LBO soll entsprechend verfahren werden, wenn die Baumaßnahme öffentlich-rechtlich geschützte Belange berührt.

Die Beteiligung soll dem:der Nachbar:in Gelegenheit geben, Einwände bei der Bauaufsichtsbehörde vorzubringen und zu begründen, warum er oder sie sich durch das Bauvorhaben in seinen bzw. ihren schutzwürdigen Belangen verletzt glaubt. Die Benachrichtigung entfällt, wenn der:die Nachbar:in die Lagepläne und Bauzeichnungen unterschrieben oder dem Bauvorhaben auf andere Weise zugestimmt hat.

Der Verzicht auf die Nachbarrechte wird mit dem Eingang bei der Bauaufsichtsbehörde wirksam. Die Nachbarrechte können wegen Rechtsmissbrauchs nicht mehr geltend gemacht werden, wenn z. B. eine mehrjährige Bauzeit vergangen ist, während der ein:e Nachbar:in untätig geblieben ist, sodass den Bauherr:innen der Schluss gerechtfertigt war anzunehmen, dass der:die Nachbar:in sein bzw. ihr Nachbarrecht nicht geltend

Bauordnungsrecht

machen wird und die Geltendmachung des Abwehrrechtes nach den Umständen des Einzelfalles gegen Treu und Glauben verstößt. Danach ist eine Nachbarklage rechtsmissbräuchlich, wenn mit der Geltendmachung der Nachbarrechte bis kurz vor Vollendung des Bauwerkes zugewartet wurde.

In ihren Rechten betroffene Nachbar:innen können gegen die erteilte Baugenehmigung Nachbarwiderspruch erheben mit anschließender Nachbarklage. Nach § 212 a Absatz 1 BauGB haben diese Rechtsbehelfe keine aufschiebende Wirkung, d. h. trotz eingelegten Rechtsbehelfs ist der:die Bauherr:in zunächst berechtigt, von der ihm bzw. ihr erteilten Baugenehmigung – auf eigenes Risiko – Gebrauch zu machen.

Die untere Bauaufsichtsbehörde sowie die Widerspruchsbhörde können jedoch von Amtswegen oder auf Antrag des:der Nachbar:in die Vollziehung der Baugenehmigung aussetzen. Dagegen kann der:die Bauherr:in das Verwaltungsgericht anrufen; umgekehrt kann der:die Nachbar:in beim Verwaltungsgericht die Anordnung der aufschiebenden Wirkung seines bzw. ihres Widerspruchs begehrn, wobei es eines vorherigen Antrages bei der Bauaufsichtsbehörde nicht bedarf. Eine weitere Möglichkeit des:der Nachbar:in besteht darin, bei der Bauaufsichtsbehörde einen Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten auf dem betreffenden Grundstück zu stellen.

Ein:e Nachbar:in hat hier allerdings selbst bei Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte grundsätzlich keinen strikten Anspruch auf Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde, sondern in der Regel nur einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung. Ein strikter Anspruch auf ein bauaufsichtliches Einschreiten besteht nur in den Fällen, wenn eine Ermessensreduzierung auf „Null“ vorliegt. Das ist nach der ständigen verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung nur dann der Fall, wenn eine deutlich spürbare Nachbarrechtsverletzung gegeben ist.

In den Fällen, wo eher eine geringfügige Beeinträchtigung des Grundstücks gegeben ist, darf die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen ihres Ermessens auch die Möglichkeiten, zivilrechtlich gegen Störungen vorzugehen (§§ 1004, 906 BGB), berücksichtigen.

♦ Ausnahmen und Befreiungen § 31 BauGB Abweichungen § 67 LBO

Das Baugesetzbuch und die Landesbauordnung geben den Bauaufsichtsbehörden die Möglichkeit, unter Abweichung von diesen abstrakt generellen Regelungen auf der Grundlage des konkreten Einzelfalles dem:der Bauherr:in eine Ausnahme, Befreiung oder Abweichung im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzungen zu erteilen.

Die Ausnahme, Befreiung oder Abweichung ist schriftlich zu beantragen und zu begründen. Für Ausnahmen und Befreiungen ist das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich. Über Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften entscheidet der Fachdienst Bauordnung ohne Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 67 Abs. 3 LBO).

♦ Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden § 58 LBO

Nach den §§ 58, 78 ff. LBO haben die Bauaufsichtsbehörden bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen nach pflichtgemäßem Ermessen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Sie haben die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Der Hinweis auf das pflichtgemäße Ermessen stellt klar, dass nicht aufgrund jedweder materiellen Regelung öffentlich-rechtlichen Inhalts generelle Prüf- oder Überwachungspflichten der unteren Bauaufsichtsbehörde erwachsen.

Es ist vornehmlich Aufgabe der Bauherr:innen, die öffentlich-rechtlichen Anforderungen zu erfüllen.

Im Rahmen eines baubehördlichen Vorgehens besteht für die Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit der Baueinstellung, wenn ohne Baugenehmigung gebaut bzw. von den genehmigten Bauvorlagen abgewichen wird. Sofern eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit nicht möglich ist, kann eine Nutzungsuntersagung sowie auch die Beseitigung einer Anlage angeordnet werden. Wenn aufgrund des Zustandes einer Anlage eine Nutzung auf Dauer nicht mehr zu erwarten ist – insbesondere bei Ruinen – ist die Anordnung der Beseitigung möglich. Zum Vollzug ordnungsbehördlicher Maßnahmen sind unter anderem auch die Festsetzung und Beitreibung von Zwangsgeldern möglich.

Parallel zu den dargestellten bauordnungsrechtlichen Maßnahmen können auch Bußgeldverfahren eingeleitet werden, wenn gegen geltendes Baurecht verstößen wird. Die Zahlung eines Bußgeldes entbindet den:die Bauherr:in nicht davon, sein bzw. ihr Bauvorhaben an das öffentliche Baurecht anzupassen zu müssen.

♦ Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen § 61 LBO

(1) Verfahrensfrei sind

1. folgende Gebäude:

- a) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, ohne Toiletten und ohne Feuerstätten mit Ausnahme von Garagen, Verkaufs- und Ausstellungsständen mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 30 m³, im Außenbereich bis zu 10 m³,
- b) notwendige Garagen und Fahrradgaragen einschließlich überdachter Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 30 m²,
- c) landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzte Gebäude ohne Aufenthaltsräume, ohne Toiletten und ohne Feuerstätten bis zu 4 m Firsthöhe, wenn sie nur zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen, Geräten oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind,
- d) Gewächshäuser und Folientunnel zum Schutz von Kulturpflanzen mit einer Grundfläche von bis zu 1.600 m² und einer Höhe von bis zu 6 m, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 des Baugesetzbuchs oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen; sollen diese Vorhaben nicht nur vorübergehend aufgestellt werden, sind sie der Gemeinde schriftlich zur Kenntnis zu geben; die Gemeinde kann schriftlich erklären, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung gemäß § 15 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs beantragen, es sei denn, dass die Höhe 4 Meter nicht überschreitet,
- e) Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr oder der Schülerbeförderung dienen,
- f) Schutzhütten für Wander:innen, die jedermann zugänglich sind und keine Aufenthaltsräume haben,
- g) Überdachungen ebenerdiger Terrassen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m
- h) Gartenlauben in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Absatz 1 des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert

durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146),

- i) untergeordnete bauliche Anlagen zur Aufnahme sanitärer Anlagen auf Standplätzen von Campingplätzen mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 15 m³, wenn hierfür entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan getroffen worden sind,
- j) Campinghäuser im Sinne des § 1 Absatz 6 der Camping- und Wochenendplatzverordnung vom 15. Juli 2020 (GVOBl. Schl.-H. S. 448) auf Aufstellplätzen von Wochenendplätzen auf genehmigten Campingplätzen;

2. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung:

- a) Abgasanlagen in und an Gebäuden sowie freistehende Abgasanlagen mit einer Höhe bis zu 10 m; § 42 Absatz 6 gilt entsprechend,
- b) Aufzüge,
- c) sonstige Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, die nicht durch hochfeuerhemmende oder feuerbeständige Decken oder Wände geführt werden;

3. folgende Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien:

- a) Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen, ausgenommen bei oberirdischen Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5, und die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes,
- b) gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m,
- c) Windenergieanlagen bis zu 10 m Höhe gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der vom Rotor bestrichenen Fläche und einem Rotordurchmesser bis zu 3 m in Kleinsiedlungs-, Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in vergleichbaren Sondergebieten und im Außenbereich, soweit es sich nicht um geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes oder um Natura 2000-Gebiete im Sinne von § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes handelt, soweit sie nicht an Kulturdenkmalen oder im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmalen angebracht oder aufgestellt werden;

4. folgende Anlagen der Ver- und Entsorgung:

- a) Brunnen,
- b) Anlagen, die der Telekommunikation, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl, Wärme und Wasser oder der öffentlichen Abwasserbesei-

Bauordnungsrecht

- tigung dienen; ausgenommen sind oberirdische Anlagen und Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt oder Behälterinhalt von mehr als 100 m³,
- c) Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen und Wärme pumpen; § 42 Absatz 6 gilt entsprechend,
 - d) Flüssiggastankstellen mit einem Flüssiggaslagerbehälter mit weniger als drei Tonnen Fassungsvermögen für die Eigenversorgung von Fahrzeugen,
 - e) Tankstellen mit einem Dieselkraftstoff-Lagerbehälter bis zu 1 m³ Inhalt für die Eigenversorgung von Fahrzeugen mit Dieselkraftstoff;

5. folgende Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:

- a) unbeschadet der Nummer 4 Buchstabe b Antennen einschließlich der Masten mit einer Höhe bis zu 10 m, auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, im Außenbereich zu Zwecken der Telekommunikation frei stehend mit einer Höhe bis zu 15 m und zugehöriger Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m³ sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage, wenn damit keine Änderung tragender oder aussteifender Bauteile verbunden ist,
- b) Masten und Unterstützungen für Fernsprechleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, für Seilbahnen und für Leitungen sonstiger Verkehrsmittel, für Sirenen und für Fahnen,
- c) Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden,
- d) Flutlichtmasten mit einer Höhe bis zu 10 m auf Sportanlagen;

6. folgende Behälter:

- a) ortsfeste Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen von weniger als drei Tonnen, für nicht verflüssigte Gase mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 6 m³,
- b) ortsfeste Behälter für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m³ einschließlich Rohrleitungen, Auffangräumen und Auffangvorrichtungen sowie der zugehörigen Betriebs- und Sicherungseinrichtungen sowie Schutzvorkehrungen,
- c) ortsfeste Behälter sonstiger Art mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 50 m³ und einer Höhe bis zu 6 m,
- d) Gärfutterbehälter mit einer Höhe bis zu 6 m und Schnitzelgruben,
- e) Fahrilos, Kompost- und ähnliche Anlagen,
- f) Wasserbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³;

7. folgende Mauern und Einfriedungen:

- a) Stützwände und geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich,
- b) offene, sockellose Einfriedungen für Grundstücke, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der §§ 35 Absatz 1 Nummern 1 und 2, 201 BauGB dienen;

8. private Verkehrsanlagen einschließlich Brücken und Durchlässen

mit einer lichten Weite bis zu 5 m und Untertunnelungen mit einem Durchmesser bis zu 3 m;

9. selbständige Aufschüttungen oder Abgrabungen

, die nicht größer als 1.000 m² sind und deren zu verbringende Menge nicht mehr als 30 m³ beträgt;

10. folgende Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:

- a) Schwimmbecken und Naturteiche mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,
- b) luftgetragene Schwimmbeckenüberdachungen bis zu 100 m² Grundfläche, außer im Außenbereich,
- c) Sprungschanzen, Sprungtürme und Rutschbahnen mit einer Höhe bis zu 10 m,
- d) Stege,
- e) Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel-, Abenteuerspiel-, Bolz- und Sportplätzen, Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienen, ausgenommen Gebäude und Tribünen,
- f) Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen,
- g) Wohnwagen, Zelte und nach § 2 Absatz 3 Satz 2 und 3 der Camping- und Wochenendplatzverordnung zulässige bauliche Anlagen auf Standplätzen von genehmigten Campingplätzen;

11. folgende tragende und nichttragende Bauteile:

- a) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen,
- b) Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen bis zu einer Breite von 2 m bei oberirdischen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
- c) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung und Verblendungen, ausgenommen bei oberirdischen Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 sowie Hochhäusern, und Verputz baulicher Anlagen,

d) Bedachung einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung ausgenommen bei oberirdischen Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 sowie Hochhäusern;

- 12. folgende Werbeanlagen, soweit sie nicht an Kulturdenkmalen oder im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmalen angebracht oder aufgestellt werden:**
- a) Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m²,
 - b) Warenautomaten,
 - c) Werbeanlagen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden; im Außenbereich nur soweit sie einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen,
 - d) Werbeanlagen, die an der Stätte der Leistung vorübergehend angebracht oder aufgestellt werden, soweit sie nicht mit dem Boden oder einer baulichen Anlage verbunden sind,
 - e) Schilder, die Inhaber:innen und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer einzigen Tafel zusammengefasst sind,
 - f) Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10 m über der festgelegten Geländeoberfläche,

sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage;

13. folgende vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Anlagen:

- a) Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,
- b) Gerüste,
- c) Toilettewagen,
- d) Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe dienen,
- e) bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigtem Messe- oder Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen Fliegende Bauten,
- f) Verkaufsstände und andere bauliche Anlagen auf Straßenfesten, Volksfesten und Märkten, ausgenommen Fliegende Bauten;

14. folgende Plätze:

- a) unbefestigte Lager- und Abstellplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,
- b) notwendige Stellplätze mit einer Nutzfläche bis zu 50 m² je Grundstück sowie deren Zufahrten und Fahrgassen,

Bauakte Online beim Kreis Ostholstein

Als besonderen Service bietet der Kreis Ostholstein Ihnen als Bauherr:in, Architekt:in, Bevollmächtigte:r etc. die Möglichkeit, sich ganz bequem von zu Hause oder vom Büro aus über Ihren Bauantrag zu informieren.

Die elektronische Bauakte bringt Ihnen kurz und knapp Gewissheit über den aktuellen Stand der Bearbeitung. Sie können folgende Informationen zu Ihrem Bauantrag online abfragen:

- Antragsteller- und Baudaten
- zuständige:r Sachbearbeiter:in
- Information zur Vollständigkeit der Bauvorlagen
- Stand der Beteiligung anderer Dienststellen/Behörden
- Übersicht über den aktuellen Verfahrensstand
- Einblick in das Mediencenter (digitale Bauvorlagen/Schriftverkehr/Bescheide)



Auf der Internetseite des Fachdienstes Bauordnung erhalten Sie online im Baugenehmigungsverfahren benötigten Unterlagen im PDF-Format – vom Bauantragsformular bis zur Fertigstellungsanzeige. Ebenso erhalten Sie dort Informationen über die Bebauungspläne im Kreis Ostholstein.

Immer aktuell unter:

www.kreis-oh.de → Bürger, Kreis & Verwaltung
→ Wohnen & Bauen → Bauakte online

Für weitere Fragen und Anregungen stehen wir Ihnen dann gerne zur Verfügung.

Bauordnungsrecht

- c) Ausstellungsplätze, Abstellplätze und Lagerplätze bis zu 300 m² Fläche, außer in Wohngebieten und im Außenbereich,
- d) Kleinkinderspielplätze im Sinne des § 8 Absatz 2 Satz 1;

15. folgende sonstige Anlagen:

- a) Fahrradabstellanlagen,
- b) Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen sowie Ladestationen für Elektromobilität und die damit verbundene Änderung der Nutzung,
- c) Regale mit einer Höhe bis zu 7,50 m Oberkante Lagergut,
- d) Grabdenkmale auf Friedhöfen, Feldkreuze, Denkmäler und Skulpturen jeweils mit einer Höhe bis zu 4 m,
- e) die Herstellung oder Änderung künstlicher Hohlräume unter der Erdoberfläche bis zu 100 m³ Rauminhalts,
- f) untergeordnete bauliche Anlagen mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 30 m³, im Außenbereich bis zu 10 m³,
- g) andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen,
- h) transparente Wetterschutzeinrichtungen für gartenbauliche Erzeugnisse einschließlich Erwerbsobstbau, die auf Masten mit einer Höhe bis zu 10 m befestigt werden und einem Betrieb im Sinne von § 35 Absatz 1 Nummer 1 oder 2 des Baugetzbuchs dienen.

(2) Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn

1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind, oder
2. die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre.

(3) Verfahrensfrei ist die Beseitigung von

1. Anlagen nach Absatz 1
2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3
3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

Satz 1 gilt nicht, soweit es sich um Kulturdenkmale handelt. Die beabsichtigte Beseitigung von nicht nach Satz 1 verfahrensfrei gestellten Anlagen und Gebäuden sowie Anlagen und Gebäuden nach Satz 2 ist mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzulegen. Die Sätze 1 und 3 gelten nicht für die genehmigungsbedürftige Beseitigung kerntechnischer Anlagen. Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 2 muss die Standsicherheit von Gebäuden, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, von einer Person aus der Liste nach § 15 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 des Architekten- und Ingenieurkammergesetzes bestätigt sein. Bei sonstigen nicht freistehenden Gebäuden muss die Standsicherheit von Gebäuden, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, bauaufsichtlich geprüft sein; Halbsatz 1 gilt entsprechend, wenn die Beseitigung eines Gebäudes sich auf andere Weise auf die Standsicherheit anderer Gebäude auswirken kann. Die Sätze 5 und 6 gelten nicht, soweit an verfahrensfreie Gebäude angebaut ist. § 72 Absatz 6 Satz 1 Nummer 3 und Absatz 8 gilt entsprechend.

(4) Verfahrensfrei sind Instandhaltungsarbeiten.

♦ Fliegende Bauten § 76 LBO

Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden. Baustelleneinrichtungen und Baugerüste sind keine Fliegenden Bauten.

Fliegende Bauten bedürfen, bevor sie erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden, einer Ausführungsgenehmigung. Dies gilt nicht für

1. Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 m, die nicht dazu bestimmt sind, von Besucher:innen betreten zu werden,
2. Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 m, die für Kinder betrieben werden und eine Geschwindigkeit von höchstens 1 m/s haben,
3. Bühnen, die Fliegende Bauten sind, einschließlich Überdachungen und sonstigen Aufbauten mit einer Höhe bis zu 5 m, einer Grundfläche bis zu 100 m² und einer Fußbodenhöhe bis zu 1,50 m,
4. ergeschossige Zelte und betretbare Verkaufsstände, die Fliegende Bauten sind, jeweils mit einer Grundfläche bis zu 75 m²,
5. aufblasbare Spielgeräte mit einer Höhe des betretbaren Bereichs von bis zu 5 m oder mit überdachten Bereichen, bei denen die Entfernung zum Ausgang nicht mehr als 3 m, sofern ein Absinken der Überdachung konstruktiv verhindert wird, nicht mehr als 10 m, beträgt.

Die Aufstellung Fliegender Bauten ist dem Fachdienst Bauordnung anzuseigen. Für die Abnahme durch den Fachdienst sind Prüfbücher bereitzuhalten. Für die Erteilung, Verlängerung, Änderung und Übertragung von Ausführungsgenehmigungen ist die Landeshauptstadt Kiel zuständig.

♦ Camping- und Wochenendplätze

Im Kreis Ostholstein gibt es über 90 Campingplätze. Den 18 besten Plätzen Deutschlands verleiht der ADAC das Prädikat „Best Camping“. Vier davon befinden sich im Kreis Ostholstein.

Zuständig sind die unteren Bauaufsichten. Mit der neuen Campingplatz- und Wochenendplatzverordnung vom 30.05.2022 sind auch Erleichterungen eingetreten. So dürfen z. B. auch Wohnanhänger mit einer Grundfläche von höchstens 40 m² (Mobilheime) auf Campingplätzen aufgestellt werden. Diese müssen jedoch auf eigenen Rädern stehen und jederzeit bewegt werden können. Sicherheitsabstände sind in der Verordnung geregelt.

Auch dürfen auf durch B-Plan ausgewiesenen Wochenendplätzen Campinghäuser mit einer Grundfläche von bis zu 40 m² und mit einem Vorzelt von höchstens 10 m² aufgestellt werden.

Campingplatz- und Wochenendplatzverordnung:

www.schleswig-holstein.de

→ Service → Publikationen → Broschüren

♦ Sportboothafenverordnung

Die Landesverordnung über Sportboothäfen (Sportboothafenverordnung) vom 21.04.2010 dient dem umweltschonenden Betrieb von Sportboothäfen, dem Schutz des Allgemeinwohls und der öffentlichen Sicherheit in Sportboothäfen sowie der Umsetzung der Richtlinie über Hafenauffangeinrichtungen für Schiffsabläufe und Ladungsrückstände.

Zuständig sind die Landrät:innen und Bürgermeister:innen der kreisfreien Städte, beim Kreis Ostholstein ist die Zuständigkeit beim Fachdienst Bauordnung angesiedelt.

Bei bestehenden oder einzurichtenden Sportboothäfen im Bereich der öffentlichen Kommunalhäfen und der landeseigenen Häfen handeln die zuständigen Behörden im Einvernehmen mit den im § 4 der Hafenverordnung jeweils bestimmten Hafenbehörden.

♦ Baulisten § 83 LBO

Nach § 83 LBO können durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde Grundstückseigentümer:innen öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihrer Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Sie dienen im Allgemeinen der Ausräumung baurechtlicher Genehmigungshindernisse und werden im Baulistenverzeichnis eingetragen.

Das Baulistenverzeichnis ist eine sehr wichtige Grundlage für die Entscheidungen im Baugenehmigungsverfahren, ob und in welcher Weise ein Grundstück bebaut werden kann. Die Bauaufsichtsbehörde selbst muss vor jeder Erteilung einer Baugenehmigung Einsicht in das Baulistenverzeichnis nehmen. Auch Anwält:innen oder Notar:innen gehen immer häufiger dazu über, vor dem Abschluss von Grundstückskaufverträgen Auskünfte über Eintragungen in das Baulistenverzeichnis hinsichtlich der Vertragsgrundstücke einzuholen.

Müsste die Baugenehmigung versagt werden, weil öffentlich-rechtliche Vorschriften z. B. über die Grenzabstände zum Nachbargrundstück, die Zugänglichkeit des Baugrundstücks oder die notwendigen Einstellplätze nicht eingehalten werden, besteht die Möglichkeit, durch Übernahme einer Baulast dennoch eine Baugenehmigung zu erhalten. Für derartige Fälle sollte eine Beratung bei der Bauaufsichtsbehörde erfolgen. Private Rechte, insbesondere Eigentumsrechte, werden durch eine Baulast nicht berührt. Insbesondere wird bei Erschließungsbaulisten kein privates Nutzungsrecht erwirkt. Die Eintragung in das Baulistenverzeichnis ist kostenpflichtig.

Die häufigsten öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen sind beispielsweise:

- Grundstückvereinigung
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Zuwegung (Zu- und Durchfahrten)
- Abstandsflächen
- Stellplätze

Bei der Abgabe der Verpflichtungserklärung für die Eintragung einer Baulast in das Baulistenverzeichnis ist dann wie folgt zu verfahren:

- die Verpflichtungserklärung ist im Original einzureichen,
- dieser Verpflichtungserklärung ist ein Eigentumsnachweis in Form eines aktuellen Grundbuchauszuges beizulegen,



Bauordnungsrecht

- bei mehreren Eigentümer:innen (bei dem belasteten Grundstück) sind von allen die Unterschriften zu leisten,
- eine aktuelle Flurkarte im Maßstab 1:2000 vom Katasteramt ist im Original ebenfalls erforderlich; diese Flurkarte ist dann mit der entsprechenden Baulastfläche, auf die sich die Baulast erstreckt, grün schraffiert anzulegen und in vierfacher Ausfertigung vorzulegen,
- die Beurkundung der geleisteten Unterschrift des:der Baulastgeber:in (belastete Grundstücksfläche) wird von den Bürgermeister:innen und Amtsvorsteher:innen auf Seite 2 der Verpflichtungserklärung unter Beifügung des Dienstsiegels vorgenommen; diese Beglaubigung kann auch im Fachdienst Bauordnung kostenlos vorgenommen werden. Ein Personalausweis/Reisepass zur Legitimation ist vorzulegen.

Allgemeines

Die Übernahme einer Baulast durch den:die Baulastübernehmer:in ist eine rechtlich zulässige Möglichkeit, um bauliche Hindernisse öffentlich-rechtlicher Art auszuräumen, die der Bebauung des eigenen oder, wie in den meisten Fällen, eines benachbarten Grundstücks entgegenstehen.

Baulastauskunft

Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann auch in das Baulistenverzeichnis Einsicht nehmen und sich Abschriften erteilen lassen. Eine schriftliche Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis ist gebührenpflichtig.

Baulastenlöschung/Verzicht

Gemäß § 83 Absatz 3 LBO geht die Baulast durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht kann von Amts wegen oder auf Antrag ergehen. Dabei soll die Bauaufsichtsbehörde vor dem Verzicht den:die Verpflichtete:n und den:die Begünstigte:n anhören. Durchweg ist der Verzicht davon abhängig, dass ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Dies ist dann der Fall, wenn die die Baulast begründenden Belange nicht mehr sicherungsbedürftig sind. Der Verzicht selbst auf eine Baulast darf nicht zur Herstellung baurechtswidriger Zustände führen.

Die Baulast beim Erwerb eines Grundstücks

Eine Baulast ist kraft Gesetzes gegenüber dem:der Rechtsnachfolger:in des:der Baulastübernehmer:in wirksam. Sie bleibt nach einschlägiger Rechtsprechung auch bei einer Eigentumsübertragung im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen.

♦ Teilung von Grundstücken nach § 7 LBO / § 19 BauGB

Der Kreis Ostholstein hat bei Grundstücksteilungen keine Zuständigkeit. Teilungen von Grundstücken werden über eine:n Notar:in beim Grundbuchamt beantragt. Durch die Teilung von Grundstücken dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften der Landesbauordnung oder dem Bauplanungsrecht widersprechen.

♦ Abgeschlossenheitsbescheinigung

Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, erteilt der Fachdienst Bauordnung die Abgeschlossenheitsbescheinigung. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ist zusammen mit den Aufteilungsplänen Grundlage für die rechtliche Bildung von Wohnungseigentum durch das Grundbuchamt.

Beizufügen sind folgende Unterlagen und Aufteilungspläne:

- Angabe der Grundbuchblattnummer/-n
- Lageplan im Maßstab 1:500
- Grundrisse im Maßstab 1:100 (auch Spitzboden!)
- Aktueller Katasterplan im Maßstab 1:1000
- Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:100

In den Grundrissen, den Schnitten und Ansichten sind die abgeschlossenen Einheiten darzustellen und zu nummerieren.

Von allen Unterlagen werden mindestens zwei Ausfertigungen benötigt.

♦ Teilungsgenehmigung nach § 22 BauGB

Neben der Abgeschlossenheitsbescheinigung muss eine Teilungsgenehmigung beantragt werden, wenn eine Gemeinde zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion eine Satzung nach § 22 Baugesetzbuch beschlossen hat oder es entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan gibt.

Die Teilungsgenehmigung ermöglicht die Rechtsvorgänge i. S. d. § 22 Nr. 1 bis 5 BauGB der in sich abgeschlossenen Wohnungen in den oben genannten Gebieten. Das Einvernehmen der Gemeinde ist hierzu zwingend erforderlich, auch bei der Begründung von Bruchteilseigentum. Es ist ein formloser Antrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Ob eine Satzung bzw. ein Bebauungsplan rechtskräftig ist, kann bei der jeweiligen Gemeinde erfragt werden.

♦ Die Brandschutzdienststelle

Die Brandschutzdienststelle nimmt Aufgaben des vorbeugenden Brandschutzes wahr. Hierzu zählen insbesondere die Durchführung von Brandverhütungsschauen in Sonderbauten, Baubegehungen, brandschutztechnische Bauberatungen, Stellungnahmen im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren sowie im Erlaubnisverfahren nach dem Gaststätten gesetz.

Hinweise zur Beteiligung von Prüfingenieur:innen für Brandschutz, vormals Prüfsachverständige für Brandschutz, im bauaufsichtlichen Verfahren §§ 66, 67 und 81 LBO

Die LBO 2022 sieht die Beauftragung von besonders qualifizierten Prüfingenieur:innen für Brandschutz zur Prüfung des Brandschutznachweises vor, soweit dieser nicht durch die Bauaufsichtsbehörde bzw. Brandschutzdienststelle selbst geprüft wird. Gegenüber der bisherigen Regelung erfolgt der Prüfauftrag nunmehr ausschließlich durch die Bauaufsichtsbehörde, da die Prüfingenieur:innen für Brandschutz hoheitlich bzw. öffentlich-rechtlich und nicht mehr wie bisher als Prüfsachverständige für Brandschutz privatrechtlich tätig werden.

Inhaltlich prüfen die Prüfingenieur:innen für Brandschutz eigenverantwortlich wie bisher den Brandschutznachweis, der von einer anderen Person aufgestellt wurde, abschließend. Dies gilt auch für Abweichungen (§ 67 LBO). Einer weiteren Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde bedarf es nicht. Auch die Bauüberwachung (§ 81 LBO) führen die Prüfingenieur:innen für Brandschutz durch.

Als Besonderheit kann weiterhin für Gebäude der Klasse 4 sowie Groß- und Mittelgaragen (außer Sonderbauten) der Brandschutznachweis von Prüfingenieur:innen für Brandschutz eigenverantwortlich von einer Person aufgestellt und geprüft werden. Das Vier-Augen-Prinzip wird in diesem Verfahren insoweit aufgegeben. Auch in diesem Fall erfolgt keine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde bzw. Brandschutzdienststelle.

Wurde bei den vorgenannten Gebäuden der Brandschutznachweis nicht durch eine:n Prüfingenieur:in für Brandschutz aufgestellt oder geprüft, ist die Prüfung durch die untere Bauaufsichtsbehörde bzw. die Brandschutzdienststelle durchzuführen.

Die Baugenehmigungsgebühr ermäßigt sich um 20 %, wenn Prüfingenieur:innen für Brandschutz wie oben beschrieben beauftragt und tätig werden.

♦ Versicherungspflicht am Bau

Mit der Baugenehmigung wird dem:der Bauherr:in ein „Merkblatt für Bauherren über die gesetzliche Unfallversicherung der bei Bauarbeiten beschäftigten Personen“ ausgehändigt.

Der:Die private Bauherr:in als Unternehmer:in nicht gewerbsmäßiger Bauarbeiten hat alle Verpflichtungen eines:einer Unternehmer:in gegenüber der Bauberufsgenossenschaft Hamburg zu erfüllen. Alle Helfer:innen, die dauernd oder auch nur vorübergehend im Rahmen der Bauarbeiten beschäftigt werden, sind gesetzlich gegen die Folgen von Arbeitsunfällen über den:die Bauherr:in als Unternehmer:in unfallversichert. Unerheblich ist es, ob ein Arbeitsentgelt gezahlt wird oder nicht.

Eine Bauherrenhaftpflichtversicherung, aus der Schäden von anderen durch den Hausbau erleidenden Personen übernommen werden, muss abgeschlossen werden. Diese Versicherung läuft mit dem Bauende automatisch aus. Weiterhin sollten Sie sich als Bauherr:in über eine Gebäudeversicherung, in der eine Feuerversicherung für den Rohbau enthalten ist, informieren.

Ausführliche Informationen:

Bauberufsgenossenschaft der Bauwirtschaft

Bezirksverwaltung Hamburg

Holstenwall 8-9

040 35000-0

20355 Hamburg

mb-1@bgbau.de

www.bgbau.de

♦ Gebäudeeinmessung

Die Errichtung und der Abbruch von Gebäuden sowie jegliche Anbauten unterliegen der Einmessungspflicht, d. h. Eigentümer:innen oder andere Nutzungsberechtigte sind gesetzlich dazu verpflichtet, die Vermessung dieser Gebäude zu veranlassen. Die Gebäudeeinmessungspflicht soll gewährleisten, dass möglichst alle Gebäude in den entsprechenden Flurkarten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein eingetragen werden. Die Flurkarten, die Ihnen auch zum Nachweis Ihres errichteten Gebäudes an der entsprechenden Stelle dienen, sind wesentlicher Bestandteil des Liegenschaftskatasters, welches beim Landesamt geführt wird. Mit der Gebäudeeinmessung können Sie sowohl das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein als auch öffentlich bestellte Vermessingenieur:innen beauftragen.





Sparen Sie Zeit und Wege

Unsere Kundendienstbüros und
Vertrauensleute in Ihrer Nähe

Frank Grunert
Tel. 04363 909049
frank.grunert@HUKvm.de
HUK.de/vm/frank.grunert
Hauptstraße 49, 23738 Damlos

Peter Langbehn
Tel. 04371 8899878
peter.langbehn@HUKvm.de
HUK.de/vm/peter.langbehn
Bürgermeister-Fox-Str. 2
23769 Fehmarn/OT Neue Tiefe

Sabine Kloth-Ostertag
Tel. 04366 3569965
sabine.kloth-ostertag@HUKvm.de
HUK.de/vm/sabine.kloth-ostertag
Nachtigallenweg 32, 23743 Grömitz

Christian Sowa
Tel. 04362 5082207
christian.sowa@HUKvm.de
HUK.de/vm/christian.sowa
Rubinstraße 45, 23774 Heiligenhafen

Maike Sarembe
Tel. 04523 9589818
Mobil 0152 21624905
maike.sarembe@HUKvm.de
HUK.de/vm/maike.sarembe
Sandkoppel 6, 23714 Malente

Martin Brose
Tel. 04561 7171317
martin.brose@HUKvm.de
HUK.de/vm/martin.brose
Wieksbergstraße 7e, 23730 Neustadt

Monique Nebel
Tel. 04528 9136141
monique.nebel@HUKvm.de
HUK.de/vm/monique.nebel
Bungsbergstraße 11, 23744 Schönwalde

Thomas Kornherr
Tel. 04563 4709946
thomas.kornherr@HUKvm.de
HUK.de/vm/thomas.kornherr
Pfingstberg 6 C 9/10, 23730 Sierksdorf

Günter Schöning
Tel. 04361 3172
guenter.schoening@HUKvm.de
HUK.de/vm/guenter.schoening
Oldenburger Str. 31, 23738 Sipsdorf

Boris Taschau
Tel. 04503 701783
boris.taschau@HUKvm.de
HUK.de/vm/boris.taschau
Seestraße 10 H
23669 Timmendorfer Strand/OT Hemmelsdorf



HUK-COBURG
Aus Tradition günstig

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Brolingstraße 53 b-d

23554 Lübeck

0451 30090-0

poststelle-luebeck@lvermgeo.landsh.de

www.lvermgeosh.schleswig-holstein.de

Die Liste der öffentlich bestellten Vermessungsingenieur:innen des Landes Schleswig-Holstein erhalten Sie unter:

www.bdvi-sh.de

Amtliche Flurkarten und Vermessungsleistungen erhalten Sie bei dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein und den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur:innen.

♦ Gutachterausschuss für Grundstückswerte und Ermittlung von Bodenrichtwerten im Kreis Ostholtstein

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der hierzu erlassenen Landesverordnungen ist für den Bereich der kreisfreien Städte und der Kreise je ein Gutachterausschuss gebildet worden.

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle. Hier können Bürger:innen sowie öffentliche und private Stellen Anträge auf Verkehrswertgutachten stellen und Auskünfte und Auszüge aus der Kaufpreissammlung und den Bodenrichtwerten erhalten.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:

www.gutachterausschuesse-sh.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Ostholtstein ermittelt die Bodenrichtwerte für Baulandflächen und für landwirtschaftliche Grundstücke zum Ende jeden geraden Jahres. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses stellt die Ergebnisse und Daten interessierten Nutzer:innen in Bodenrichtwertübersichten bzw. -karten in digitaler Form (grafische Internetdarstellung oder PDF-Datei) zur Verfügung. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie werden für den Wert des Grund und Bodens ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Ein Bodenrichtwert für eine Baulandfläche bezieht sich auf ein baureifes Bodenrichtwertgrundstück, für das Erschließungsbeiträge, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz und Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsflächen nach § 135 a BauGB nicht mehr erhoben werden. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wert-

beeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt usw. bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Jede:r kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen. Schriftliche Auskünfte aus den Bodenrichtwerten sind gebührenpflichtig, die Daten im Internet sind gebührenfrei.

Bodenrichtwerte:

www.gutachterausschuesse-sh.de → Bodenrichtwerte

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und Bodenrichtwerte im Kreis Ostholtstein

Landesamt für Vermessung und

Geoinformation Schleswig-Holstein

Brolingstraße 53 b-d

23554 Lübeck

0451 30090-449

poststelle-luebeck@lvermgeo.landsh.de

♦ Architekt:innen und Ingenieur:innen

Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder dem Abbruch einer baulichen Anlage sind der:die Bauherr:in und im Rahmen ihres Wirkungskreises die weiteren am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Der:Die Bauherr:in hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens eine:n Entwurfsverfasser:in und eine:e Bauleiter:in zu bestellen. Dem:Der Bauherr:in obliegt es, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen und Nachweise gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu erbringen.

Die Landesbauordnung regelt die Pflichten und Aufgaben der am Bau Beteiligten (§ 52 ff. LBO).

Die Geschäftsstelle der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein kann Ihnen auf Anfrage zugelassene bauvorlageberechtigte Architekt:innen und Ingenieur:innen benennen.

Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein

Düsternbrooker Weg 71

24105 Kiel

info@aik-sh.de

www.aik-sh.de

0431 57065-0

Bauordnungsrecht

♦ Akteneinsicht

Gemäß § 78 i. V. m. § 88 des Allgemeinen Verwaltungsgesetzes für das Land Schleswig-Holstein (Landesverwaltungsgesetz – LVwG) haben Beteiligte an einem Verwaltungsverfahren Anspruch auf Akteneinsicht. Beteiligte sind die Grundstückseigentümer:innen, die Bauherr:innen und – unter bestimmten Voraussetzungen – die Nachbar:innen. Nachbar:in kann hier im Einzelfall, neben dem:der unmittelbaren Grundstückseigentümer:in auch der:die Eigentümer:in eines anderen Grundstücks sein, wenn dieses durch das Bauvorhaben beeinträchtigt wird. Der Umfang der Akteneinsicht ist bei Nachbar:innen auf den maßgeblichen Genehmigungsvorgang beschränkt. Akteneinsicht braucht allerdings insbesondere nicht mehr gewährt zu werden, wenn die Fristen für einen Widerspruch und eine Anfechtungs- und Verpflichtungsklage abgelaufen sind. Bauherr:innen und Eigentümer:innen können Akteneinsicht auch in abgeschlossene Verfahren nehmen.

Die Beteiligten müssen sich ausweisen und einen entsprechenden aktuellen Auszug aus dem Grundbuch vorlegen, ggf. ist eine Vollmacht des:der Grundstückseigentümer:in beizubringen (z. B. Makler:in).

Die Akteneinsicht ist in der Regel gebührenpflichtig.

Weitere Hinweise:

Unabhängig von der Möglichkeit auf Akteneinsicht können die Nachbar:innen nach Maßgabe des § 70 LBO im laufenden Genehmigungsverfahren beteiligt werden. Darüber hinaus kommt – unter bestimmten Voraussetzungen – die Bekanntgabe der Baugenehmigung an den:die Nachbar:in in Betracht.

♦ Datenschutz

Das Landesdatenschutzgesetz (LDSG) gilt für öffentliche Stellen, d. h. für Behörden. Es ist somit im Rahmen der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufgaben anzuwenden und zu beachten.

Durch das LDSG wird das Recht auf informatorische Selbstbestimmung geschützt. Dieses umfasst nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vor allem die Befugnis des:der Einzelnen, grundsätzlich über die Preisgabe und Verwendung seiner bzw. ihrer Daten zu bestimmen.

Die Regelungen des LDSG setzen diese Vorgabe um. Sie definieren, unter welchen Voraussetzungen eine betroffene Person die Verarbeitung ihrer Daten dulden

muss. Damit enthalten sie zugleich die Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung der öffentlichen Stellen. Eine Konsequenz aus der Bestimmung des Gesetzeszweckes ist die Verpflichtung, Maßnahmen zur Datensparsamkeit und Datensicherheit zu treffen. Dies dient dem Schutz der Daten vor Verfälschung, Verlust und unberechtigten Zugriffen und damit dem Grundrechtsschutz.

Dieser Grundrechtsschutz als Ziel des Gesetzes ist Auslegungsmaßstab für die Bestimmungen des LDSG selbst, aber auch für datenschutzrechtliche Bestimmungen in anderen Rechtsvorschriften. Er führt im Zweifel zu einer für das informatorische Selbstbestimmungsrecht günstigen Auslegung. Der Kreis Ostholstein hat im Rahmen eines Datenschutzkonzeptes sowie von Dienstanweisungen zum Datenschutz für alle Mitarbeiter:innen den Umgang mit Daten geregelt. Es gibt Bestimmungen über organisatorische und technische Maßnahmen zur Ausführung der Sicherung der datenschutzrechtlichen Vorschriften.

Für die Mitarbeiter:innen ist vor allem wichtig, betroffene Bürger:innen und sich selbst vor Verletzungen der Datenschutzvorschriften zu bewahren. Vereinfacht kann davon ausgegangen werden, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten nur zulässig ist, wenn die betroffene Person zustimmt oder das LDSG oder eine andere Rechtsvorschrift die Verarbeitung rechtfertigt.

Die persönlichen Verhältnisse lassen sich aus den personenbezogenen Daten (Name, Geburtsdatum, Anschrift, Beruf) in Verbindung mit weiteren Informationen ermitteln, z. B. die Daten über eine:n Bauherr:in in Verbindung mit Kenntnissen über sein bzw. ihr Vorhaben lassen Rückschlüsse auf seine bzw. ihre Vermögens-/Finanzlage zu. Unbefugte dürfen solche Kenntnisse aus dem Akteninhalt der Bauaufsicht nicht erhalten.

Soweit besondere Rechtsvorschriften den Umgang mit personenbezogenen Daten regeln, gehen sie den Vorschriften des LDSG vor.

♦ Informationszugangsgesetz

Am 27.01.2012 ist das Informationszugangsgesetz für das Land Schleswig-Holstein (IZG-SH) in Kraft getreten. Das IZG-SH regelt einen umfassenden verfahrensunabhängigen Anspruch auf Informationszugang für die Bürger:innen des Landes Schleswig-Holstein.

Dieser Anspruch wird als eigenständiger Bürgerrechtsanspruch mit grundrechtsähnlichem Charakter aufgefasst. Er richtet sich an alle Behörden im Land, auch so weit diese Bundesrecht oder Recht der Europäischen Gemeinschaft ausführen.

Der Zugang wird ohne Bedingungen gewährt; ein rechtliches oder berechtigtes Interesse ist nicht nachzuweisen. Der Zugang ist nur durch die Regelungen des IZG-SH selbst beschränkt. Für Umweltinformationen (z. B. Emissionen) gelten wiederum Erleichterungen von diesen Schranken. Der Zugangsanspruch betrifft die Bürger:innen auf zweierlei Art. Zum einen wird ihnen Einblick in die Grundlagen von Verwaltungsentcheidungen gegeben und somit eine erhöhte Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Akzeptanz dieser Entscheidungen und der zugrunde liegenden politischen Beschlüsse ermöglicht. Zum anderen betrifft der Anspruch die Staatsbürger:innen in ihrem Interesse an der Entwicklung des Gemeinwesens.

Ziel der Einführung eines Informationszugangsrechtes ist es auch, die Mitsprache der Bürger:innen in Bezug auf das Handeln der staatlichen Organe dadurch zu optimieren, dass ihnen eine verbesserte Argumentationsgrundlage an die Hand gegeben wird. In diesem Sinne ist das Informationszugangsrecht eine – wenn auch mittelbare – Kontrolle staatlichen Handelns.

Nach dem IZG-SH hat grundsätzlich jede natürliche und juristische Person des Privatrechts auf schrift-

lichen Antrag hin innerhalb von einem Monat Zugang zu den bei der Kreisverwaltung Ostholstein vorhandenen Informationen. Informationen im Sinne dieses Gesetzes sind gem. § 2 IZG-SH alle in Schrift, Bild, Ton und Datenverarbeitungsform oder auf sonstigen Informationsträgern bei Behörden vorhandenen Daten. Unter dem Begriff Informationsträger sind alle Medien zu verstehen, die Informationen in Schrift, Bild, Ton oder Datenverarbeitungsform oder in sonstiger Form speichern können.

Der Antrag auf Zugang zu Informationen kann zum Schutz öffentlicher Belange (§ 9 IZG-SH) und zum Schutz privater Belange, insbesondere personenbezogener Daten (§ 10 IZG-SH), abgelehnt werden. Bei Bauakten handelt es sich grundsätzlich um personenbezogene Daten. Dem Zugang zur Information muss die betroffene Person deshalb zustimmen; falls nicht, wird von der Behörde eine Abwägung zwischen dem Transparenzgebot des IZG-SH und dem Recht auf informationelle Selbstbestimmung vorgenommen. Dem Antrag kann auch nur teilweise stattgegeben werden.

Die Ablehnung eines Antrages oder die Beschränkung des begehrten Zugangs zu Informationen ist innerhalb eines Monats schriftlich mitzuteilen und zu begründen. Unabhängig von der Möglichkeit des Widerspruchs kann die antragstellende Person den:die Landesbeauftragte:n für den Datenschutz anrufen.

Inklusion

Der Kreis Ostholstein hat in seiner Kreistagssitzung am 04.10.2016 den **Aktionsplan Inklusion „Ostholstein, erlebbar für alle“** beschlossen. Mit den darin entwickelten Maßnahmen soll eine verbesserte Teilhabe im Alltag erreicht werden. Sie können den Aktionsplan Inklusion auf den Seiten des Kreises herunterladen oder auch sich vorlesen lassen: www.kreis-oh.de. Auch in der Gesetzgebung hat dieses Thema einen Eingang gefunden:

Barrierefreiheit im Baurecht: § 50 LBO

Mit der Anpassung der LBO im Jahr 2022 wurden auch die Anforderungen an die Barrierefreiheit angehoben. Die Anforderungen beziehen sich auf private Wohnungen (§ 50 Absatz 1 LBO), öffentlich

zugängliche bauliche Anlagen (§ 50 Absatz 2 LBO) und Anforderungen an besondere bauliche Anlagen (§ 50 Absatz 3 LBO). Abweichungen von den Anforderungen sind in § 50 Absatz 4 LBO geregelt. Darüber hinaus wird in Baugenehmigungsverfahren der Beirat für Menschen mit Behinderung beteiligt. Dieser setzt sich für die Belange von Menschen mit Behinderungen ein und gibt Empfehlungen im Baugenehmigungsverfahren.

Kontakt:

Beirat für Menschen mit Behinderung

Edda Rahlf (ehrenamtliche Vorsitzende)

Kontaktdaten unter

www.kreis-oh.de → Soziales, Familie & Gesundheit

→ Menschen mit Behinderung

team baucenter Neustadt

BAUSTOFFPROFIS

AUS DER REGION



Regional und nachhaltig

Kurze Lieferwege durch unsere Baucenter in Ihrer Nähe



Persönliche Beratung

durch unsere Baustoffprofis vor Ort

team baucenter Neustadt

Eutiner Str. 33 | 23730 Neustadt
Tel. 04561-5160

team.de



 **team**

Gut für die Region – klimaneutral bis 2030

Wir betreiben Strom- und Gasnetze für die Menschen hier in Schleswig-Holstein. Mit jahrelanger Erfahrung und modernsten Anlagen sorgen wir für eine sehr hohe Versorgungssicherheit.

Doch das reicht uns nicht:

Wir wollen unsere Standorte, unsere Fahrzeuge und unseren Netzbetrieb umstellen, sodass wir 2030 klimaneutral sind.

Schleswig-Holstein Netz AG
Netzcenter Pönnitz
Gustav-Friedrich-Meyer-Straße 1
23684 Pönnitz
Service- und Störungsnummer
0 41 06 - 6 48 90 90



Partner
für Klimaschutz

Energie für Land und Leute

 Schleswig-Holstein
Netz

Klimaschutz am Bau

Bei Ihrem Bauvorhaben können Sie auf die Belange des Klimaschutzes achten. Da Gebäude über einen verhältnismäßig langen Zeitraum bestehen bleiben, sind heute getroffene Entscheidungen, z. B. bezüglich der Energieversorgung, mit langfristigen Auswirkungen verbunden. Gleichzeitig wirkt sich die Auswahl der Baustoffe bereits während des Baus auf die Klimabilanz des Gebäudes aus.

Die energetische Sanierung des Gebäudebestands stellt aktuell eine der größten Herausforderungen zur Reduktion der Emissionen im Gebäudebereich dar. Zielgerichtete Investitionen im Sinne des Klimaschutzes in der Bauphase können Ihnen helfen, die Kosten später geringer zu halten und gleichzeitig für mehr Wohnkomfort zu sorgen.

♦ Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind Anforderungen an die energetische Qualität, die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen sowie den Einsatz von erneuerbaren Energien geregelt. Das GEG gilt sowohl für Neubauten als auch für Bestandsgebäude und stellt jeweils unterschiedliche Anforderungen. Die energetische Qualität von Gebäuden betrifft insbesondere den Wärmebedarf. Gemessen wird die Qualität daran, wie viel Wärme durch die Gebäudehülle verloren geht und welche Anlagentechnik zum Einsatz kommt (z. B. Lüftungsanlage). Um deutschlandweit eine hohe energetische Qualität der Gebäude zu erreichen, schreibt das GEG seit 2023 vor, dass Neubauten nur noch einen Jahres-Primärenergiebedarf von 55 % gegenüber einem Referenzgebäude aufweisen dürfen.

♦ Energieausweis

Energieausweise geben Auskunft über den energetischen Zustand eines Gebäudes. Sie sind in der Regel Pflicht beim Verkauf oder der Neuvermietung eines Gebäudes. Es wird zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweise unterschieden. Der Verbrauchsausweis zeigt an, wie hoch der Energieverbrauch in den vergangenen drei Jahren war und ist dementsprechend abhängig von den Heiz- und Nutzungsgewohnheiten der früheren Nutzer:innen. Der Bedarfsausweis hingegen richtet sich nach der energetischen Qualität der Gebäudehülle und der verwendeten Anlagentechnik. Energieausweise dienen dem Vergleich verschiedener Gebäude hinsichtlich ihrer energetischen Eigenschaften und können ebenfalls Maßnahmen aufzeigen, die zur energetischen Verbesserung beitragen.

♦ Maßnahmen für mehr Klimaschutz

Beim Neubau können Sie sich an verschiedenen Standards orientieren. Aktuell fördert die Bundesregierung den Neubau von Wohnhäusern mit Effizienzhaus-Stufe 40 und Nachhaltigkeitsklasse (Stand: 2023). Diese Gebäude benötigen nur 40 % der Primärenergie im Vergleich zu einem Referenzgebäude. Der Einsatz erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmeversorgung (Details auf den folgenden Seiten) spielt dabei eine wichtige Rolle, ebenso wie die Dämmung und eine energieeffiziente Anlagentechnik. Grundlegende Entscheidungen wie die Gebäudeform, -fläche und -ausrichtung haben ebenfalls Auswirkungen auf die Klimabilanz und die weiteren Möglichkeiten der Energieversorgung. Beispielsweise bietet es sich an, Flachdächer zu begrünen und gleichzeitig mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten. Diese Kombination bewirkt einen erhöhten Ertrag der Photovoltaik-Anlage durch die vom Gründach ausgehende Kühlung der Anlage und ein besseres Wachstum der Pflanzen. Auch bei den Baustoffen können Sie sich für klimafreundliche Alternativen entscheiden.

♦ Klimaschutz im Bestand

Im Bestand ist es weitaus schwieriger als im Neubau, Klimaschutz-Maßnahmen umzusetzen, jedoch mindestens genauso relevant. Professionelle Energieberater:innen können Ihnen bei der Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans helfen und für Ihr Gebäude geeignete Maßnahmen darstellen. Betrachtet werden beispielsweise die Dämmung und Isolierung oder die Energieversorgung. Kleinere Maßnahmen können Sie auch eigenständig planen und umsetzen. Ob eine Photovoltaik-Anlage für Ihr Gebäude infrage kommt, können Sie mit einem ersten Check durch das Solardachkataster des Kreises Ostholstein herausfinden: klimaschutz.kreis-oh.de/solar

Beim Austausch oder dem nachträglichen Einbau einer Heizungsanlage müssen Sie gemäß Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein mindestens 15 % des jährlichen Wärme- und Kälteenergiebedarfs durch erneuerbare Energien decken, sofern das Gebäude vor dem 1. Januar 2009 errichtet wurde.

♦ Parkplätze:

Photovoltaik-Anlagen und Ladeinfrastruktur

Beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 100 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaik-Anlage zu installieren.





Ernst-Abbe-Straße 22
23626 Ratekau
Telefon 04504 / 607500
info@bgelektrotechnik.de
www.bgelektrotechnik.de

ELEKTROTECHNIK GMBH & Co.KG



Als zukunftssicheres Unternehmen planen und installieren wir Ihre Stromversorgung für und mit erneuerbarer Energie:

- Photovoltaik-Anlagen
- Ladeeinrichtungen für E-Fahrzeuge



© chattphoto / stock.adobe.com

Gestalten Sie Ihr Zuhause ganz nach Ihren Wünschen. Wir unterstützen Sie fachkompetent bei der Einrichtung Ihrer Smart-Home-Technik:

- smarte Elektroinstallation
- Steuerung von unterwegs



© Halfpoint / stock.adobe.com

Wir sind Ihr kompetenter Partner bei Planung, Wartung und Instandsetzung von Außen- und Straßenbeleuchtung.

- Elektro- und Kabeltiefbau
- Sportplatzbeleuchtung
- Umrüstung auf LED
- Provisorische Beleuchtung
- Straßenbeleuchtungsanlagen



Elektroinstallationen aller Art für Neu- oder Altbau, Privathaushalte + Gewerbe.

Fachkundige Planung, Beratung und Installation:

- Beleuchtungsanlagen
- Videosysteme
- Netzwerk- und Industrieanlagen



Weiterführende Informationen:

www.bmwsb.bund.de → Themen → Bauen
→ Energieeffizientes Bauen und Sanieren
www.bbsr.bund.de → Veröffentlichungen
→ Klimaangepasste Gebäude und Liegenschaften
www.co2online.de
www.energie-effizienz-experten.de
www.gebaeudeforum.de
www.verbraucherzentrale.sh



Beim Neubau und bei größeren Renovierungen von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden, welche eine bestimmte Mindestzahl an Kfz-Stellplätzen aufweisen, müssen Schutzrohre für Elektrokabel verlegt werden. Bei Nichtwohngebäuden muss zudem ein Ladepunkt errichtet werden. Nähere Informationen finden Sie im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz.

♦ Klimaschutz in der Bauleitplanung

Im Rahmen der Bauleitplanung Ihrer Kommune werden Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke getroffen. Dabei sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) auch dazu dienen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.“

Die Bauleitplanung zielt dabei auf die Steigerung der Energieeffizienz und Senkung des Energieverbrauchs und sollte die Möglichkeiten der Energieversorgung aus erneuerbaren Energien vorsehen. Auf Grundlage des B-Plans können Sie beispielsweise dazu verpflichtet sein, Anlagen zur Erzeugung, Nutzung, Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien, z. B. Photovoltaik-Anlagen, zu errichten. Vorgaben zu Bodenbelägen, um die Flächenversiegelung geringzuhalten, können ebenso erteilt werden.

♦ Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) definiert erneuerbare Energien als von „überragendem öffentlichem Interesse und der öffentlichen Sicherheit dienend“. Daher muss in Abwägungsfällen das besonders hohe Gewicht der erneuerbaren Energien berücksichtigt werden. Das EEG schreibt zudem konkrete Ziele für die installierte Leistung von Solaranlagen und Windenergieanlagen sowie in geringerem Umfang von Biomasseanlagen vor.

♦ Klimafolgenanpassung

Gebäude wirken sich nicht nur auf das Klima aus, auch andersherum beeinflusst das Klima Gebäude. Bereits heute zeigen sich die klimatischen Veränderungen in Form von vermehrt auftretenden Extremwetterereignissen, z. B. Hitze, Starkregen, Überschwemmungen oder Sturm.

Sie können bereits beim Bau gegen diese möglichen Probleme proaktiv tätig werden. Achten Sie z. B. auf:

- helle Oberflächen
- Optionen zur Regenwasserspeicherung
- Versickerungsfähige Böden, geringe Versiegelung
- Gründach bzw. Fassadenbegrünung
- Dämmung
- Windschutz
- Hochwasserschutz

Auch das Verbot von Schottergärten (siehe Seite 69) ist ein wichtiges Element bei der Anpassung an die Klimafolgen.

♦ Fördermittel

Für viele der zuvor genannten Aktivitäten können Fördermittel auf Bundes- und/oder Landesebene in Anspruch genommen werden (siehe hierzu auch Kapitel „Fördermittel“, Seite 55). Hierbei ist insbesondere die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zu nennen. Informieren Sie sich rechtzeitig über mögliche Zu- schüsse oder günstige Kredite.

Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz: www.foerderdatenbank.de

Fachdienst Regionale Planung

Klimaschutzmanagement

Leslie Matthiesen

04521 788-271

klimaschutz@kreis-oh.de

www.kreis-oh.de/klimaschutz



SONNENHAUS®

BAD SEGEBERG



© pavlobaliukh / stock.adobe.com



Das SONNENHAUS BAD SEGEBERG bietet seit 2008 Erfahrung und Kompetenz in allen Bereichen der Photovoltaik- und Speichertechnik.

Die Referenzen reichen von Privathaushalten über Gewerbeimmobilien bis zu Schulen, Industriebetrieben und Gastronomie.

Unsere starken innovativen Partnerunternehmen, Lieferanten und Materialien sind durchweg „MADE IN GERMANY“!

Termine bitte nur nach telefonischer Vereinbarung.

Unsere Arbeit für Sie:

■■■ Objektbesichtigung
bei Ihnen zu Hause

■■■ Wirtschaftlichkeitsanalyse

■■■ Beteiligungsmodelle und Angebote

■■■ Anlageninstallation

■■■ Anlagenüberwachung und Wartung

■■■ Anlagenerweiterung

■■■ Installation von Ladestationen (E-Mobil) Wallbox

■■■ Planung Ihrer individuellen Anlage

■■■ Detaillierte Angebotserstellung

■■■ Unterstützung
bei behördlichen Abwicklungen

■■■ Anschluss an das Netz
und Einspeisung beim EVU

■■■ Anlagenerweiterung Dach

■■■ Nachrüsten von Speicheranlagen

Darüber hinaus gehen wir auf Ihre individuellen Wünsche ein. Wir finden für jede Herausforderung die passende Lösung.

Sonnenhaus Bad Segeberg · Harald Jürgensen e. K. · Jaguarrинг 12 · 23795 Bad Segeberg

Tel.: 04551 53 93 587 · Mobil: 0176 51 50 13 86 · info@sonnenhaus-se.de

www.sonnenhaus-se.de



© anatoliy gleb/shutterstock.com

Strom- und Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien

Zur Reduktion der Treibhausgasemissionen und damit auch des Verbrauchs fossiler Energieträger (Erdgas, Erdöl, Kohle) sollte einerseits der Energieverbrauch des Gebäudes gesenkt werden und andererseits die Strom- und Wärmeversorgung über erneuerbare Energien erfolgen.

Die Stromversorgung aus erneuerbaren Energien kann zentral über den Bezug von Ökostrom gelöst werden oder dezentral mit einer Photovoltaik-Anlage. Die dezentrale Lösung wird in der Regel ergänzt um einen zentralen Anschluss ans Stromnetz. Ebenfalls können zur Stromversorgung Brennstoffzellen, Kleinwindkraftanlagen oder Erdwärme genutzt werden.

Für die Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien bieten sich verschiedene Heizsysteme und Energiequellen an. Für Privathaushalte im Neubau sind aktuell insbesondere Wärmepumpen zu empfehlen. Weitere gängige Möglichkeiten stellen Solarthermie-Anlagen, Biogas-Anlagen oder die Nutzung von Holzenergie dar. Ebenfalls ist der Anschluss an ein bestehendes oder neu zu errichtendes Nah- oder Fernwärmennetz sinnvoll.

Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen neu eingebaute Heizungen ab 2024 zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Aktuell besteht aufgrund der Landesgesetzgebung bereits die Pflicht, mindestens 15 % des Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien zu decken, sofern eine neue Heizungsanlage eingebaut wird und das Gebäude vor dem 1. Januar 2009 errichtet wurde.

♦ Photovoltaik-Anlagen und Batteriespeicher

Photovoltaik ist die direkte Umwandlung von Lichtenergie in elektrische Energie. Die Umwandlung erfolgt über Solarzellen, die in der Regel auf dem eigenen Dach installiert werden. Dabei ist sowohl eine Ausrichtung der Solarmodule nach Süden als auch eine Ost-/West-Ausrichtung sinnvoll. Die Anzahl der Module können Sie von der Wirtschaftlichkeit, dem Autarkiegrad oder Ihrem Stromverbrauch abhängig machen. Der Stromverbrauch kann durch den Einsatz einer Wärmepumpe oder durch Nutzung eines E-Autos stark erhöht sein.

Um den Eigenverbrauch bei dem Einsatz einer Photovoltaik-Anlage zu erhöhen, empfiehlt sich die Kombination mit einem Batteriespeicher. Der Batteriespeicher ermöglicht eine stark erhöhte Nutzung des eigens erzeugten Stroms insbesondere am Abend/in

team energie Eutin

WIR SORGEN FÜR **NACHHALTIGE MOBILITÄT**



E-Auto-Ladestrom
100% Ökostrom aus Wasserkraft



Wallbox & Installation
Bequem zu Hause laden



THG-Quote
Jährlich mit Ihrem
E-Fahrzeug Geld verdienen



team energie Eutin

Bürgermeister-Steenbock- Str. 19 | 23701 Eutin
Tel. 04521-795990 | E-Mail: energie.eutin@team.de
www.teamstrom.de



**Wir setzen auf
nachwachsende
Ressourcen: Azubis.**



Anlagenmechaniker/-in
für Sanitär-, Heizungs-
und Klimatechnik

**Wir heizen
den Norden ein!**



- Badsanierung aus einer Hand
- Heizungsmodernisierung
- Solarthermie
- Wärmerückkopplung BHKW
- Wärmepumpentechnik

Vadersdorf 3 . 23769 Fehmarn . Telefon (0 43 71) 33 21
Telefax (0 43 71) 33 01 . info@bruhn-und-bruhn.de

der Nacht und verringert dadurch die Menge an Strom, die entweder mit einer niedrigen Einspeisevergütung ins allgemeine Netz fließt oder nicht weiter genutzt wird.

♦ Wärmepumpen

Die Wärmepumpen-Technologie basiert auf einem einfachen und bekannten Prinzip analog zum normalen Haushaltskühlschrank. Wärmepumpen werden mit Strom betrieben, der aus erneuerbaren Energien (z. B. der eigenen Photovoltaik-Anlage) stammen muss, damit diese Technik als „erneuerbar“ eingestuft werden kann. Die Effizienz von Wärmepumpen wird an der Jahresarbeitszahl gemessen (je höher, desto effizienter). Wärmepumpen sind besonders effizient, wenn die Vorlauftemperatur gering gehalten werden kann. Dies trifft vor allem bei gut gedämmten Gebäuden mit Flächenheizungen zu.

Die gängigsten Arten von Wärmepumpen nutzen entweder Erdwärme, Grundwasser oder die Außenluft als Wärmequelle. Die Wahl ist abhängig von vielen Faktoren, z. B. dem Energiebedarf des Gebäudes, der eventuell vorhandenen Heizungsanlage, dem Boden-

typ, den Platzverhältnissen auf dem Grundstück, den Kosten und den Lärmemissionen.

♦ Solarthermie

Solarthermie-Anlagen verwandeln Sonnenenergie in Wärme. Je nach Anlage kann die Wärme ausschließlich für Warmwasser genutzt werden oder für Warmwasser und das Beheizen des Gebäudes. Solarthermie-Anlagen können in der Regel nur einen Teil des Wärmebedarfs decken und müssen daher von einem anderen Heizsystem ergänzt werden.

♦ Holzpellets, Scheitholz, (Holz-)Hackschnitzel

Holz-Zentralheizungen können mit drei verschiedenen Holzarten befeuert werden: Holzpellets, Scheitholz und Hackschnitzel. Holzheizungen bieten sich als Ergänzung zu anderen Heizsystemen an und sollten, um die Umweltbelastung gering zu halten, mit der modernsten Technik ausgestattet sein. Holzheizungen können deutlich höhere Temperaturen erreichen als beispielsweise Wärmepumpen. Wichtig zu beachten ist, dass die Ressource Holz zwar erneuerbar, aber trotzdem begrenzt ist, insbesondere aus nachhaltigem Anbau.



© Africa Studio / shutterstock.com

SWE

Stadtwerke Eutin

Der eigene Strom vom Dach – einfach selbst produzieren

Pachten Sie eine auf Ihr Dach und Ihren persönlichen Stromverbrauch abgestimmte **Photovoltaik-Anlage**.

Jetzt für 0€
Anschaffungskosten.
Komplette Finanzierung,
Planung und Montage

Mehr Infos unter www.pv-eutin.de

Stadtwerke Eutin GmbH

• Holstenstraße 6

• 23701 Eutin

• www.stadtwerke-eutin.de



**INGENIEURBÜRO
SPECHT GMBH**

Schlüsselfertiges
Bauen

BLOWER-DOOR-MESSUNG
ENTWURF & PLANUNG
ENERGIEBERATUNG
BAUANTRÄGE

**Wir bauen für Ihre
Zukunft.**

Gern zum Festpreis.

Bisdorf 5c, 23769 Fehmarn | Tel. (0 43 71) 87 99 00 | Fax (0 43 71) 86 42 58
E-Mail: bauen@specht-fehmarn.de

Elektro-Borck

Geschäftsführer: Marc Ochsen

Gebäudetechnik – Elektrik für Privat-, Gewerbe-, Industrikunden und öffentliche Auftraggeber

Um das Maximum an Leistung bei gleichzeitig niedrigem Verbrauchsniveau zu erhalten, bedarf es fachkundiger Beratung und Lösungen vom Fachmann für Elektroinstallation. Neuinstallation oder Sanierungsarbeiten und kleine Arbeiten wie Steckdosen- oder Klingelreparaturen setzen wir ebenso um wie die Planung und Ausführung aller Elektroarbeiten einer Wohnanlage oder in Ihrem gewerblichen Objekt.

Unser Leistungs- und Beratungsspektrum:

- Neubauinstallation
- Altbausanierung
- Überwachungs- und Meldetechnik
- Datentechnik-Netzwerk
- Sat-Anlagenbau
- Installationen in Krankenhäusern
- RWA-Anlagen
- Beleuchtungsanlagen
- Brandmeldeanlagen
- Energieoptimierung
- Wartung und Instandhaltung
- Breitband/Glasfaser

Röntgenstraße 8 · 23701 Eutin · Telefon (045 21) 40 72 · Fax 8 30 59 80
info@elektrotechnik-borck.de · www.elektro-borck.de



© Frank Krueger / stock.adobe.com

♦ Biogas

Biogas ist ein Sammelbegriff für energetisch verwertbare Gase, die aus Biomasse hergestellt werden. In Blockheizkraftwerken wird aus Biogas Strom und Wärme produziert, welche über Nah- oder Fernwärmennetze ins einzelne Gebäude transportiert wird. Weiterhin kann Biogas ins Erdgasnetz eingespeist und somit direkt in einer privaten Gasheizung in Wärme umgewandelt werden.

♦ Blockheizkraftwerke

Bei Blockheizkraftwerken (BHKW) handelt es sich um kompakte Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zur gleichzeitigen Erzeugung von Strom und Wärme. Häufig wird die bei der Stromproduktion erzeugte (Ab-)Wärme z. B. zum Heizen des Gebäudes und/oder zur Warmwassererzeugung verwendet. BHKW gelten aufgrund ihrer hohen Effizienz und Energienutzung sowohl ökologisch als auch ökonomisch als sehr fortschrittlich.

♦ Fernwärme/Nahwärme

Die Fernwärme ist eine Variante der Kraft-Wärme-Koppelung, bei der ein großes, zentrales BHKW eine große Zahl von Haushalten über ein Heißwasser-

Leitungsnetz meist über eine größere Entfernung versorgt. (Bei kurzen Transportstrecken spricht man von Nahwärme.) Bei der Fern- bzw. Nahwärme wird Wasser als wärmespeicherndes Medium in einem kontinuierlichen Kreislauf von dem:der Wärmeerzeuger:in zum:zur Verbraucher:in hin und zurück gepumpt. Diese besonders effiziente, umweltschonende Art der Wärme- und Warmwasserversorgung wird oftmals auch von Großkunden wie Freibädern oder Krankenhäusern genutzt.

♦ Brennstoffzellen

Eine Brennstoffzelle ist ein elektrochemischer Energiewandler. Dieser wandelt die Reaktionsenergie eines kontinuierlich zugeführten Brennstoffes sowie eines Oxidationsmittels in elektrische Energie um. Im Unterschied zu regulären Kraftwerken wird die chemische Energie des Brennstoffes dabei direkt in Strom umgewandelt. Aus diesem Grund können mit der Brennstoffzelle potenziell höhere elektrische Wirkungsgrade erreicht werden. Zudem sind Brennstoffzellen im Vergleich zu herkömmlichen Generatoren einfacher aufgebaut und weisen keinen mechanischen Verschleiß auf, weshalb sie zuverlässiger und abnutzungsfester betrieben werden können. Brenn-

WIR LIEFERN IHRE ENERGIE



Diesel



Schmierstoffe



Erdgas



Heizöl



AdBlue®



Ökostrom

Unsere Ansprechpartner in Eutin:



Lilian Beth
lilian.beth@team.de



Axel Fließ
axel.fliess@team.de



Wolfgang Klass
wolfgang.klass@team.de



Benjamin Petersdorf
benjamin.petersdorf@team.de



Tobias Schümann
tobias.schuemann@team.de



**Unser Team in Eutin erreichen Sie unter:
04521 79599-0**

team energie GmbH & Co. KG
Bürgermeister-Steenbock-Str. 19 | 23701 Eutin

Unsere Ansprechpartner in Lübeck:



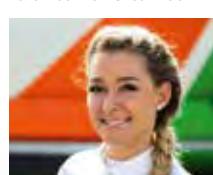
Karen Behnert
karen.behnert@team.de



Lars Block
lars.block@team.de



Steven Boht
steven.boht@team.de



Anika Mahnke
anika.mahnke@team.de



Selina Sercander
selina.sercander@team.de



**Unser Team in Lübeck erreichen Sie unter:
0451 38884-0**

team energie GmbH & Co. KG
Niels-Bohr-Ring 4 | 23568 Lübeck



© www.pexels.com

stoffzellen gelten als äußerst umweltfreundlich, da beim Betrieb weder Schadstoffe noch Treibhausgase entstehen.

♦ Kleinwindkraftanlagen

In Windkraftanlagen wird mithilfe von Wind Strom erzeugt. Auf dem Markt sind nicht nur die Großanlagen erhältlich, die in Schleswig-Holstein mittlerweile zum Landschaftsbild gehören. Auch für Privatpersonen, Gewerbetreibende oder landwirtschaftliche Betriebe werden Kleinwindkraftanlagen angeboten, die sich je nach Region und Abnahmemenge für Bauherr:innen bezahlt machen können. Kleinwindkraftanlagen sind durch die Bauaufsichtsbehörde zu genehmigen. Größere Windkraftanlagen sind in der Regel nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig.

♦ Tiefengeothermie/Erdwärme

Unter Tiefengeothermie versteht man die Nutzung von Erdwärme zur Wärmeversorgung bzw. Stromgewinnung. Mit zunehmender Tiefe steigt die Tempera-

tur der Erdkruste um etwa 25 bis 30 °C pro Kilometer an. Aber auch schon in kleinen Tiefen kann sich eine Investition rechnen. Die Potenziale sind je nach geologischen Voraussetzungen sehr verschieden. Solche Tiefenbohrungen sind von der unteren Wasserbehörde zu genehmigen.

Weiterführende Informationen:

- www.bmwk.de → Themen → Energie
- www.dena.de
- www.erneuerbare-energien.de
- www.foerderdatenbank.de
- www.verbraucherzentrale-sh.de
- www.waermepumpe.de

NEBEN PLANUNG UND REALISIERUNG IHRER BAUPROJEKTE BIETEN WIR ...

GEBÄUDEENERGIEBERATUNG FÜR WOHNGEBAÜDE

ERSTELLUNG VON ENERGIEAUSWEISEN
ERSTELLUNG VON ENERGIEKONZEPSEN
FÖRDERMITTELBEANTRAGUNG
OBJEKTBEWERTUNGEN
ALLGEMEINE BERATUNG



ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
HAMBURG OLDENBURG i.H.
EWERS DÖRNEN + PARTNER GMBH

23758 Oldenburg i.H.
Neustädter Str. 23
Tel 04361 / 49 07 0
Fax 04361 / 49 07 20

22087 Hamburg
Graumannsweg 69
Tel 040 / 45 03 83 01
Fax 040 / 44 31 05

www.oldenburg@archi-stadt.de
www.archi-stadt.de

BAUFINANZ SH

CHRISTOFFER KÖHLER



*Finanzierungen nach Deinen
Vorstellungen und Wünschen.*

Baufinanzierung · Modernisierungsdarlehen
Anschlussfinanzierung · Ratenkredite · Bausparen

01522-2683240 · Eutiner Straße 41 a · 23738 Lensahn
info@baufinanz-sh.de · www.baufinanz-sh.de

 Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

 Schwäbisch Hall

Ihre Ansprechpartnerin
für die Anzeigenberatung

Ich bedanke mich bei allen Inserenten,
die meiner Beratung vertraut haben,
und wünsche allen viel Erfolg und gute Geschäfte.

Bettina-Maria Franik



Finanzierung und Förderung

Mit privaten Bau- und Sanierungsvorhaben können Sie häufig von Fördermaßnahmen profitieren. Gefördert werden u. a. Heizungsmodernisierung, Solar- und Photovoltaik-Anlagen, Wärmepumpen, Maßnahmen für einen verbesserten Wärmeschutz, Wärmedämmung an Dach oder Kellerdecke sowie neue Fenster.

Das Förderangebot für energetische Sanierung oder energiesparende Neubauprojekte ist groß und ständig im Wandel.



© www.pexels.com

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)

Frankfurter Straße 29-35
65760 Eschborn
poststelle@bafa.bund.de
www.bafa.de

06196 908-0

Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)

Fleethörn 29-31
24103 Kiel
Postanschrift: Postfach 11 28, 24100 Kiel
info@ib-sh.de
www.ib-sh.de

0431 9905-0

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Palmengartenstraße 5-9
60325 Frankfurt am Main
info@kfw.de
www.kfw.de

069 7431-0

Für Kundinnen, Kunden und Partner:innen der KfW:
telefonische Beratung zu allen
Förderprodukten der KfW
Wohnwirtschaft (Wohnbau) 0800 5399002*

Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein e. V.

Andreas-Gayk-Straße 15
24103 Kiel
info@vzsh.de
www.vzsh.de
Energieberatung 0800 809802400*
Telefonische Beratungszeiten:
Mo. bis Do. 8.00-18.00 Uhr, Fr. 8.00-16.00 Uhr
Themen: Energiesparen im Haushalt, Einsatz regenerativer Energien, Ursachen hoher Strom- und Heizkosten, Heizungs- und Regelungstechnik, Wärmedämmung, Fördermittel, Terminvergabe

Förderdatenbanken

Aktuelle Informationen zu bestehenden Fördermöglichkeiten finden Sie vor allem über die Förderdatenbanken im Internet. Hier können Sie gezielt nach Förderangeboten zu Neubau- und Modernisierungsvorhaben suchen.

Informationen zu den einzelnen Förderprogrammen, den Konditionen und der Höhe der zu vergebenden Darlehen und Zuschüsse sowie Hinweise zur Antragstellung erhalten Sie auf den Internetseiten der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), des BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) und der IB.SH (Investitionsbank Schleswig-Holstein).

www.bafa.de

Informationen zu Förderprogrammen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
www.baufoerderer.de

Informationsportal der KfW
www.foerderdatenbank.de

Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz
www.ib-sh.de

Informationen zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten des Landes und Bundes
www.kfw.de

Informationen zu Förderprogrammen der KfW-Bankengruppe
www.solarfoerderung.de

Interaktiver Förderberater für Solaranlagen

WEGENERARCHITEKTEN BDA
ARCHITEKTUR UND DENKMALPFLEGE



WWW.WEGENERARCHITEKTEN.DE
23730 NEUSTADT | FON 04561 7145670

Natürlich behandelt.
Bestens geschützt.

AURO
Deine Farben wachsen nach



Göhler Straße 28 · 23758 Oldenburg in Holstein
Tel.: (043 61) 62 22 - 0 · Fax: (043 61) 62 22 - 22
kontakt@architekt-utke.de · www.architekt-utke.de

- Entwurf ▪ Bauanträge
- Ausführungsplanung ▪ Bauleitung/Baubetreuung
- Kostenkontrolle ▪ u.v.m.





© H. Dietrich Habbe

Baudenkmalflege im Kreis Ostholstein

Regionen und Ortschaften werden gedanklich an Besonderheiten festgemacht. Daher sind Baudenkmale oft Träger für die Identifikation und Unverwechselbarkeit einer Region oder eines Ortes. In einem touristisch beliebten Kreis wie Ostholstein kommt dieser besonderen Art von Kulturpflege auch ein wirtschaftlicher Stellenwert zu.

Auch im Kreis Ostholstein zählen archäologische Denkmale zu den ältesten kulturellen Denkmälern. Egal ob Megalithgrab oder Wallanlage – sie sind aus unserem Landschaftsbild nicht wegzudenken. Die Landschaft wird ebenfalls durch herausragende Baudenkmale geprägt, von denen der Kreis Ostholstein im Landesvergleich viele zu bieten hat: Gutsanlagen mit Alleen und Herrenhäusern, Kirchen, Rathäuser, Leuchttürme und Wassertürme, Villen und Landarbeiterkaten. Liebvolle sanierte Objekte belegen den Erfolg gelungener Denkmalpflege im Kreisgebiet. An den Ergebnissen gemeinsamer Bemühungen engagierter Eigentümer:innen in Verbindung mit fachlicher Beratung durch die Denkmalschutzbehörden können wir uns alle erfreuen.

♦ Denkmalschutz und Denkmalpflege

Ein Kulturdenkmal ist ein Zeugnis menschlicher Geschichte und Schaffens, das im Interesse aller, auch für

die folgenden Generationen, erhalten werden sollte. Denkmalschutz und Denkmalpflege sollten deshalb nicht als Hemmnis verstanden werden, sondern als ein wichtiges öffentliches Anliegen.

Bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Ostholstein erhalten Sie grundlegende Informationen zu denkmalrechtlichen, fachlichen und finanziellen Fragen. Beispielsweise können Eigentümer:innen von Kulturdenkmälern erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten in Anspruch nehmen.

♦ Das Denkmalschutzgesetz

Im Dezember 2014 wurde vom Schleswig-Holsteinischen Landtag ein neues Denkmalschutzgesetz beschlossen, das dann im Januar 2015 in Kraft getreten ist. Mit diesem neuen Gesetz wurde ein neuer und einheitlicher Denkmalbegriff eingeführt: das unbewegliche Kulturdenkmal, das kraft Gesetzes geschützt ist. Diese gesetzlich geschützten Kulturdenkmale werden nachrichtlich in eine öffentlich einsehbare Denkmalliste übernommen. Das gilt sowohl für bauliche Kulturdenkmale (z. B. Baudenkmale, Gründenkmale, Parkanlagen) als auch für archäologische Kulturdenkmale. Bisher dem Denkmalschutz unterliegende Objekte werden in die Denkmalliste übernommen, an ihrem Schutzstatus ändert sich nichts.

DENKMALPFLEGE – SANIERUNG – UMBAU – NEUBAU

ARCHITEKTURBÜRO
Dipl.-Ing. H. & T. UHLEN



SCHWOCHEL 47
23623 AHRENSBÖK
TELEFON 04525 3896
FAX 04525 493361

info@architekturbuero-uhlen.de
www.architekturbuero-uhlen.de

Ihr Partner für professionelles Bauen seit 1937



HOFFMANN Zimmerei • Holzbau • Holzrahmenbau

Fa. Walter Hoffmann · Kirchenweg 20-26 · 23730 Neustadt/Logeberg
Tel. 04561/4334 · Fax 6612 · www.zimmerei-hoffmann.de



SPECHT GMBH

Schlüsselfertiges
BAUEN

ZIMMEREI UND BEDACHUNG
MAURER- UND
STAHLBETONARBEITEN
BAGGERARBEITEN
FLIESENARBEITEN

**Wir bauen für Ihre
Zukunft.**

Gern zum Festpreis.

Bisdorf 5c, 23769 Fehmarn | Tel. (0 43 71) 87 99 00 | Fax (0 43 71) 86 42 58
E-Mail: bauen@specht-fehmarn.de



www.rohweder-abbruch.de

**Rohweder
Abbruch- und Rückbautechnik**

Abbruch · Rückbau · Erdbau

Recycling · Baustoffe · Containerdienst

Inhaber: Sven Rohweder e. K.

Voßbarg 6 · 23689 Pansdorf · Tel.: 04504-783988 · Fax: 04504-7839887
Mobil: 0173-2335914 · E-Mail: mail@rohweder-abbruch.de

Der Begriff des „einfachen Kulturdenkmals“ ist mit dem neuen Denkmalschutzgesetz entfallen. Das Landesamt für Denkmalpflege überprüft alle bisherigen „einfachen Kulturdenkmale“ auf deren Denkmalwert und übernimmt diese bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen in die Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein. Die Eigentümer:innen der betreffenden Objekte werden vor Veröffentlichung des Denkmalstatus des Objekts in der Denkmalliste mit einem Informationsschreiben über den Denkmalstatus benachrichtigt.

♦ Genehmigungen und Baurecht

Soll ein in die Denkmalliste des Landes eingetragenes Denkmal instandgesetzt, verändert oder vernichtet oder die Umgebung eines Baudenkmals wesentlich verändert werden, so ist diese Maßnahme in der Regel durch die untere Denkmalschutzbehörde zu genehmigen. Die untere Denkmalschutzbehörde berät Sie, wie Ihr Vorhaben zu bewerten ist. In einem ausführlichen Beratungsgespräch lassen sich viele Fragen bereits vor Stellung eines Bauantrages klären.

In einigen Fällen ist eine denkmalrechtliche Genehmigung direkt bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen:

- im Verfahren der Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBO,
- bei Maßnahmen an Kulturdenkmälern oder in deren Umgebung, für die nach § 61 LBO keine Baugenehmigung erforderlich ist (Verfahrensfreie Bauvorhaben),
- bei Maßnahmen an Baudenkmälern, für die keine Baugenehmigung erforderlich ist, z. B. Austausch von Fenstern.
- Auch für ansonsten baurechtlich verfahrensfreie Bauvorhaben hinsichtlich von Anlagen zur Benutzung erneuerbarer Energien (z. B. Solaranlagen [vgl. § 61 Abs. 1 Nr. 3 LBO], Wärmepumpen [vgl. § 61 Abs. 1 Nr. 4 LBO]) ist an Kulturdenkmälern oder im Umgebungsreich von Kulturdenkmälern eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen. Es bedarf dann auch eines Bauantrags.

Eine denkmalrechtliche Genehmigung ist nicht gesondert zu beantragen, sondern wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens eingeholt:

- bei einem Vorbescheid nach § 75 LBO,
- bei einer Baugenehmigung nach § 64 LBO,
- im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 LBO.

Auf der Internetseite des Landes Schleswig-Holstein sind weiterführende Informationen der jeweiligen Landesämter zu den Themen archäologische Denkmalpflege und Baudenkmalpflege hinterlegt.

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein:



Landesamt für Denkmalpflege:



Die **obere Denkmalschutzbehörde** hat auf ihrer Homepage Merkblätter zur Beantragung und den Voraussetzungen für die denkmalrechtliche Genehmigung von Anlagen für erneuerbare Energien an Kulturdenkmälern und im Umgebungsreich von Kulturdenkmälern herausgegeben.



Mit Blick auf die denkmalrechtliche Genehmigung von Anlagen zur Benutzung von erneuerbaren Energien ist im Rahmen einer denkmalrechtlichen Interessenabwägung die Neuregelung des § 2 EEG zu berücksichtigen. Nach dieser Vorschrift liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Kreis Ostholstein

Untere Denkmalschutzbehörde

Anke Steputat

a.steputat@kreis-oh.de

www.kreis-oh.de → Bürger, Kreis & Verwaltung

→ Wohnen & Bauen

→ Denkmalpflege/Denkmalgeschutz

www.denkmal.schleswig-holstein.de

04521 788-379



Natur- und Umweltschutz



Natur- und Umweltschutz bei Bauvorhaben

♦ Allgemeines

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes, ihrer Schönheit sowie als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen und darüber hinaus in Verantwortung für nachfolgende Generationen von hoher Bedeutung. Als schön empfinden wir es oftmals dort, wo wir Natur, Pflanzen und Tiere erleben dürfen. Der Kreis Ostholstein hat eine große Vielfalt derart schöner Orte aufzuweisen. Sie nach den Maßgaben des Naturschutzrechtes zu schützen und zu erhalten, ist Aufgabe der unteren Naturschutzbehörde. Hierbei ist diese sowohl für den unbesiedelten als auch für den besiedelten Bereich von Natur und Landschaft zuständig.

Durch die frühzeitige Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde in Baugenehmigungsverfahren finden beispielsweise die Belange des Arten- und Biotopschutzes, die Bewahrung des Landschaftsbildes sowie Aspekte der Erholung in Natur und Landschaft bereits bei der Vorbereitung der Planungen Berücksichtigung. Gleichwohl können weitere Aufgabenbereiche der unteren Naturschutzbehörde, wie die Begleitung kommunaler

Grünordnungspläne, die Ausweisung von Schutzgebieten und -objekten sowie die Durchführung von Schutzvorschriften beabsichtigte Bauvorhaben berühren. Die untere Naturschutzbehörde agiert hier als eine Art Vermittler zwischen dem steigenden Raum- und Platzbedarf für Häuser, Firmen und Verkehr einerseits und dem gesetzlich notwendigen Schutz der Natur und Landschaft andererseits, mit dem Ziel, die Attraktivität des Kreises Ostholstein zum Wohnen, Leben, Arbeiten und Erholen langfristig zu erhalten.

Die nachfolgende Übersicht kann Ihnen bei Ihrer Planung als Anhaltspunkt dienen, in welchen Fällen die Einbeziehung der Naturschutzbehörde sinnvoll oder gar erforderlich ist:

Ihr Bauvorhaben befindet sich im/in:

- Außenbereich Ihrer Gemeinde
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet)
- Gewässerschutzstreifen
- geschützten Landschaftsbestandteilen



©rphfoto / stock.adobe.com

Von Ihrem Bauvorhaben betroffen ist:

- ein gesetzlich geschütztes Biotop (z. B. Knick, Teich, Allee, Fließgewässer, Stillgewässer, Streuobstwiesen, Wertgrünland und andere)
- ein Naturdenkmal
- ein Lebensraum einer geschützten oder seltenen Tierart
- ein Baum, Bäume oder eine Baumgruppe innerhalb des Baufensters
- ein Fließ- oder Stillgewässer in einem Abstand von 10 m oder weniger zum Bauvorhaben
- ein Baum oder Bäume mit einem Stammumfang von > 100 cm (Orientierungswert)

Grundsätzlich ist zu empfehlen, eine möglicherweise erforderliche Beteiligung im Einzelfall prüfen zu lassen.

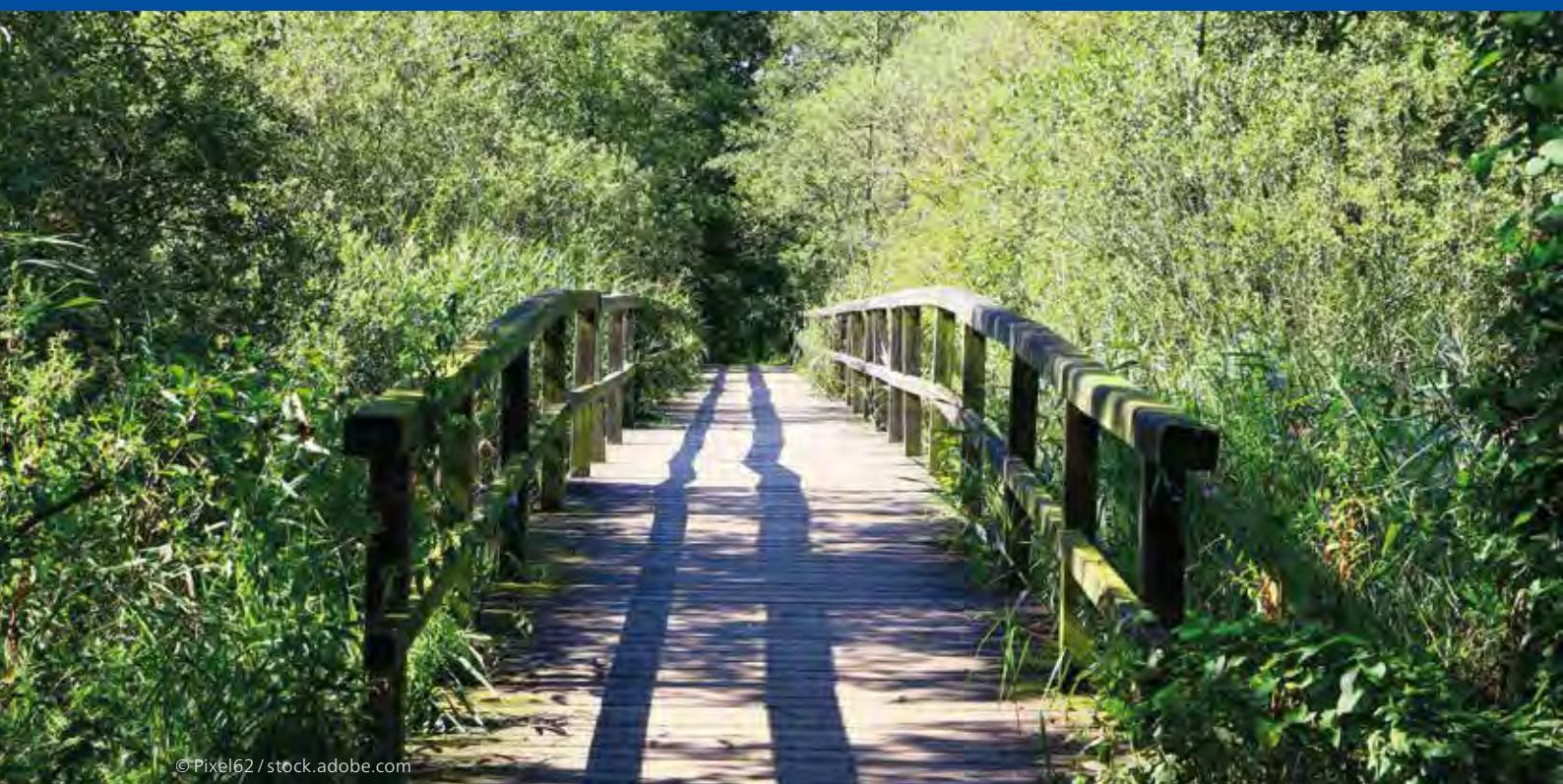
♦ Ausgleichsmanagement des Kreises

Die Errichtung von baulichen Anlagen führt häufig zu erheblichen Beeinträchtigungen unserer Natur und Landschaft. Der Gesetzgeber fordert, solche Beeinträchtigungen durch Aufwertungsmaßnahmen

der Natur und Landschaft auszugleichen. Um solche Maßnahmen effektiv und gesteuert umzusetzen, hat der Kreis ein Ausgleichsflächenkonzept mit geeigneten Suchräumen erstellt. Die positiven Wirkungen des naturschutzfachlichen Ausgleichs sollen so auch andere Nutzungen und Interessen fördern, wie z. B. für den Gewässerschutz oder die Erholung. Gleichzeitig wird der Einsatz von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen für solche Maßnahmen vermieden.

Das Ausgleichsmanagement soll Vorhabenträger:innen die Umsetzung ihrer gesetzlichen Ausgleichspflicht erleichtern; interessierte Bürger:innen können Flächen in den Suchräumen für einen zukünftigen Ausgleich anbieten, z. B. über Ökokonten. Der:Die Ausgleichsmanager:in bei der unteren Naturschutzbehörde berät, prüft und verwaltet das Flächen- und Maßnahmenkonzept. Das Konzept finden Sie auf der Homepage des Kreises Ostholstein unter www.kreis-oh.de → Wirtschaft, Natur & Tourismus → Natur und Umwelt → Ausgleichsmanagement

Natur- und Umweltschutz



© Pixel62 / stock.adobe.com

♦ Einzelne Elemente des Natur- und Umweltschutzes

Der Landschaftsplan

Die Gemeinden stellen unter Beteiligung der Naturschutzbehörde Landschaftspläne für ihr Gemeindegebiet auf, um Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwirklichen. In ihnen wird die vorhandene Naturausstattung dargestellt, eine Bewertung vorgenommen und sich daraus ergebende Planungen oder Entwicklungsschritte festgelegt. Auch Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe können hier dargestellt werden. Sind nur Teile des Gemeindegebietes von neuen Vorhaben betroffen, z. B. durch eine Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen, übernimmt der sogenannte Grünordnungsplan diese Funktion. Die Darstellungen in diesen Plänen sind bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Landschaftsschutzgebiete

Die Naturschutzbehörde hat zum Schutz des Landschaftsbildes und zum Erhalt der ökologischen Funktionen ausgewählte Bereiche des Kreises durch Verordnung als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Im Geltungsbereich dieser Schutzverordnungen sind beispielsweise die Errichtung baulicher Anlagen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig. In mehreren Landschaftsschutzgebieten dürfen zudem Bäume pauschal ab einem bestimmten Stammdurchmesser nicht gefällt werden. Von diesen Regelungen kann die untere Naturschutzbehörde in begründeten Fällen auf Antrag eine Befreiung erteilen. Hierfür sind Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses oder

eine unzumutbare Belastung nachzuweisen, wobei die Aussetzung eines Verbotes weiterhin mit den Belangen des Naturschutzes vereinbar sein muss. Im Zuge eines Bauvorhabens erteilt die Naturschutzbehörde in diesen Fällen eine eigenständige Genehmigung oder Befreiung neben der Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde.

Baumschutz

Großer, alter Baumbestand wird zunehmend seltener im Landschafts- und Ortsbild. Gründe sind unter anderem der gestiegene Holzbedarf, vorsorgliche Fällaktionen aufgrund stärker gewordener Stürme, ein entgegen der demografischen Entwicklung anhaltender Flächenverbrauch sowie das Vordringen von Schaderregern.

Bäume haben eine besondere Bedeutung für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Orts- und Landschaftsbild. Sie spielen zunehmend eine große Rolle bei der Bewältigung des Klimawandels. Wird in diese Bedeutung eingegriffen, beispielsweise durch die Zerstörung eines Baumes durch unsachgemäßen Rückschnitt oder durch seine Fällung, kommt es in der Regel zu einem sogenannten erheblichen Eingriff in die Natur und Landschaft. Ein solcher Eingriff bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Naturschutzbehörde. Die Beurteilung ist nicht immer einfach, deshalb empfiehlt es sich als Faustzahl ab ca. 100 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) regelmäßig bei der unteren Naturschutzbehörde nachzufragen, ob ein Genehmigungserfordernis für die Fällung bzw. Kappung besteht. Unter Umständen können aber auch

wesentlich kleinere Bäume geschützt sein, z. B. weil sie in einem Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind oder sie für gefällte Altbäume als Ausgleich dienen sollen.

In mehreren Landschaftsschutzgebieten und im Gemeindegebiet der Stadt Neustadt dürfen zudem Bäume pauschal ab einem bestimmten Stammdurchmesser nicht ohne Genehmigung gefällt werden.

Einige Gemeinden und Städte haben ortseigene Baumschutzzsatzungen erlassen, um wertvolle Bäume, Baumgruppen oder Alleen zu schützen. Je nach Bauvorhaben ist im Einzelfall mit der jeweilig zuständigen Gemeinde zu klären, ob die genannten Vorschriften betroffen sind und eine Befreiung vom Schutz durch die Satzung möglich ist.

Markante Einzelbäume können zusätzlich als Naturdenkmal unter Schutz gestellt sein. In der Regel sind solche Bäume gekennzeichnet und der:die Eigentümer:in wurde informiert, Alleen sind zudem besonders geschützte Biotope (s. u.).

Naturdenkmale

Historisch oder naturkundlich bedeutsame Bäume oder Bäume mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild können durch die untere Naturschutzbehörde als Naturdenkmal ausgewiesen werden. In Ostholstein ist dies bereits für ca. 125 Objekte erfolgt. Die Naturdenkmale werden regelmäßig von der unteren Naturschutzbehörde kontrolliert. Sie dürfen durch Baumaßnahmen weder beeinträchtigt noch zerstört werden, so ist z. B. der Kronentraubereich vor Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen freizuhalten. Ist ein Naturdenkmal von beabsichtigten Bauvorhaben betroffen, ist eine Beteiligung der Naturschutzbehörde erforderlich.

Gesetzlich geschützte Biotope

Bäume in Alleen an Straßen und Wegen sind nach Landesnaturschutzgesetz geschützte Biotope. Daneben gibt es eine Vielzahl weiterer gesetzlich geschützter Biotope wie z. B. Streuobstwiesen, Stillgewässer oder Wertgrünland. Sie dürfen durch ein Bauvorhaben weder erheblich beeinträchtigt noch zerstört werden. Sind gesetzlich geschützte Biotope durch Ihr Bauvorhaben betroffen, ist eine Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde unerlässlich.

Knickschutz

Für Schleswig-Holstein charakteristisch sind die sogenannten „Knicks“. Auch sie sind gesetzlich als Biotop geschützt. Ihre Bedeutung für den Naturschutz ist sehr

vielfältig: So stellen sie Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten sowie prägende Elemente des Landschaftsbildes und der Kulturlandschaft dar und dienen darüber hinaus als Windschutz und Zeugnis der Landschaftsgeschichte. Knicks sind daher zu erhalten und zu pflegen. Die ordnungsgemäße Knickpflege, das sogenannte „Knicken“, ist durch den Knickerlass für ganz Schleswig-Holstein einheitlich geregelt. Auch Baumaßnahmen müssen hierauf Rücksicht nehmen. Sind Knicks zu entfernen, ist hierfür eine Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich. In der Regel ist an anderer Stelle als Ausgleich ein neuer Knick anzulegen. Neu angelegte Knicks brauchen aber oftmals Jahrzehnte, bis sie in der gleichen Weise Werte und Funktionen des Naturhaushaltes übernehmen können.

Artenschutz

Eine Reihe von Pflanzen und Tieren sind in den letzten Jahren stark in ihrem Bestand zurückgegangen. Zum Teil sind sie auch von Natur aus sehr selten oder störungsempfindlich. Sie sind deshalb bundesweit gesetzlich „besonders“ oder „streng“ geschützt, dazu gehört auch der Schutz ihrer Lebensstätten. Solche geschützten Arten finden sich auch in und an Gebäuden oder in Gärten. Durch z. B. Haussanierungen, Um- und Neubauten sowie Rodungen werden vielfach Lebensräume der geschützten Arten beschädigt oder zerstört. Um dies zu vermeiden, ist vor Baumaßnahmen zu prüfen, ob geschützte Arten und deren Lebensräume betroffen sein könnten. Zum Schutz und zur Schonung der Arten können geeignete Maßnahmen getroffen werden. Typische Fälle des Artenschutzes sind:

- Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen unter Dächern und in Hohlräumen von Gebäuden,
- Eulen auf Dachböden und in großen offenen Gebäuden, z. B. Scheunen,
- Schwalben an und in Gebäuden,
- Haselmäuse in Hecken und Büschen,
- alte Bäume mit Bruthöhlen, z. B. Kopfweiden, alte Obstbäume, hohle Bäume,
- naturnahe Teiche mit Amphibien.

Mit guten Ideen lassen sich Dachböden als Lebensraum für Fledermäuse und Eulen erhalten oder gestalten. Auch können Ersatzquartiere durch Anbringen geeigneter Kästen für Fledermäuse oder Vögel geschaffen werden. Gerne geben wir Ihnen auch weitere Tipps und Beispiele für Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen.

Auskünfte und Beratung gibt Ihnen die

Untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein

Fachgebetsleitung

04521 788-864



Kompetenz in Stahlrohren seit 1959

STOCK Rohrgroßhandel GmbH & Co.KG
Industriestraße 22
D-21481 Lauenburg/Elbe

Telefon: 04153/5902-0
E-Mail: info@stock-rohre.de
www.stock-rohre.de

Die ZVO Abfall-App

Einfach. Nützlich. Gut.



App Store



Play Store



Ihr persönlicher Abfallkalender

Die ZVO Abfall-App erinnert Sie nicht nur an Ihre Abfuhrtermine, sie weist auch den Weg zum nächsten Altglas- oder Papiercontainer. Zudem informiert unsere App über den nächsten Recyclinghof inkl. der Öffnungszeiten und gibt Ihnen mit dem Abfall-ABC wertvolle Hinweise für die richtige Entsorgung Ihres Abfalles.

Alle Funktionen der App auf einen Blick

- Einstellbare Erinnerung für den Abfuhrtag
- Für mehrere Standorte verwendbar
- Informationen über unsere Recyclinghöfe (Standorte, Öffnungszeiten und vieles mehr)
- Standorte der Depotcontainer (Altglas und Papier)
- **Push-Nachrichten:** Sie werden über aktuellste Veränderungen bei der Abfall-Abfuhr (Verzögerungen o. ä.) sofort informiert
- Aktionen

Jetzt downloaden:
www.zvo.com/abfall-app



Für die Zukunft unserer Region

Bauabfallentsorgung

Bei Bau-, Renovierungs- oder Abbrucharbeiten im Hoch- und Tiefbau können beispielsweise folgende Abfallarten anfallen:

- Bodenaushub (Boden, Kies, Sand, Lehm, Ton, Steine etc.),
- Straßenaufbruch (Asphalt, Beton, Sand, Kies, Schotter, Steine etc.),
- Bauschutt (Beton, Ziegel, Gips, Fliesen etc.) und
- andere Baustellenabfälle (Metalle, Holz, Kunststoffe, Kabel, Farben, Verpackungsmaterial, Papier, Pappe etc.).

Diese Abfälle sind entsprechend der Vorgaben der Kreislaufwirtschaft (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG) ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Abfälle sind dabei nach Abfallart und Gefährlichkeit getrennt zu halten.

Insbesondere gefährliche Abfälle – das sind Abfälle, die Schadstoffe enthalten oder an denen Schadstoffe haften – sind getrennt zu sammeln und zu entsorgen. Werden gefährliche Abfälle mit nicht gefährlichen Abfällen vermischt, ist das gesamte Abfallgemisch als gefährlicher Abfall zu entsorgen.

Eine Trennung der Abfälle ist nach Möglichkeit bereits an der Baustelle vorzunehmen. Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz und mineralische Baustoffe (Bauschutt) ohne Verunreinigungen sollten in separaten Behältern gesammelt werden. Auch nichtmineralische Stoffe (Dachpappe, Isoliermaterialien etc.) und insbesondere gefährliche Abfälle sind unbedingt getrennt zu erfassen und zur weiteren Entsorgung bereitzustellen.

Generell sind alle anfallenden Abfälle vorrangig zu verwerten. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind als Abfälle zur Beseitigung grundsätzlich dem Zweckverband Ostholstein zu überlassen.

Jede:r Abfallerzeuger:in und jede:r Abfallbesitzer:in hat sowohl die Einhaltung der Getrennthaltungspflichten als auch das Vorliegen der Ausnahmetatbestände zu dokumentieren. Er oder sie muss auch jederzeit in der Lage sein, die entsprechende Dokumentation der Abfallentsorgungsbehörde auf Verlangen vorzulegen. Gewerbliche Abfallbesitzer:innen müssen zudem an der elektronischen Nachweisführung teilnehmen (siehe Hinweise).

♦ Anforderungen bei Abrissarbeiten

Es empfiehlt sich ein kontrollierter Rückbau unter fachkundiger Leitung, der eine sofortige Trennung der Abfallfraktionen möglich und eine kostenaufwendige nachträgliche Sortierung überflüssig macht.

Für die fachkundige Untersuchung, korrekte Einstufung, Getrennthaltung, Nachweisführung und Entsorgung der Abbruchabfälle sind sowohl der:die Erzeuger:in (Bauherr:in) als auch der:die Besitzer:in (Bauunternehmer:in) der Abfälle verantwortlich.

Der:Die Antragsteller:in (in der Regel der:die Bauherr:in) ist gegenüber der unteren Abfallentsorgungsbehörde auch dann verpflichtet, Angaben zu den anfallenden Abfällen zu machen, wenn er oder sie die Abbrucharbeiten an Dritte vergibt.

Bei alten Gebäuden können **schadstoffhaltige Baumaterialien** (z. B. Asbest, teerhaltiger Asphalt/Dachpappe etc.) verbaut worden sein. Ebenso ist es möglich, dass die Bausubstanz durch die Nutzung verunreinigt wurde (z. B. bei einem Brand). Bei einem Abbruch werden alle vorgenannten Materialien zu Abfällen und müssen ordnungsgemäß entsorgt werden.

Bei der Verwertung von Boden, Bauschutt und Straßenaufbruch und anderen mineralischen Abfällen sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ (LAGA M 20) bzw. ab August 2023 die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten. Diese gelten nicht für Oberboden (siehe Hinweise).

Spezielle Regelungen für die Entsorgung von **Altholz** enthält die Altholzverordnung (AltholzV). Danach ist Altholz an der Anfallstelle nach Herkunft und Sortiment oder nach Altholzkategorien getrennt zu halten, soweit dies für die Verwertung bzw. Beseitigung erforderlich ist. Zur Verwertung ist Altholz einer Altholzbehandlungsanlage zu zuführen. Die Entsorgung von Altholz der Kategorien A I bis A III in einem Bauabfallgemisch als gemischte Bau- und Abbruchabfälle (170904) ist zulässig, wenn das Gemisch einer Sortierung zugeführt wird und die aussortierte Altholzfraktion gemäß den Vorgaben der AltholzV entsorgt wird.

Bei **Dämmstoffabfällen** aus Polystyrol (170604), die bei Abbrucharbeiten anfallen, ist davon auszugehen, dass sie das Flammenschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) in einer Konzentration von 1.000 mg/kg oder

Boden- und Gewässerschutz



© embeki / stock.adobe.com

mehr enthalten. Sie sind daher nach den Regelungen der POP-Abfall-Überwachungsverordnung grundsätzlich an der Anfallstelle getrennt zu sammeln und mit Nachweisführung thermisch zu entsorgen. Wenn die Getrenntsammlung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, sind Bauabfallgemische mit mehr als 25 Volumen-Prozent HBCD-haltiger Polystyrolabfälle ebenfalls als POP-haltige Abfälle anzusehen und der Nachweisführung unterworfen.

Sperrmüll (200307), Elektro-Altgeräte aus Privathaushaltungen, z.B. aus der Räumung von Abbruchgebäuden sowie Restmüll, z.B. hausmüllähnliche Abfälle aus Baustellenbüros, sind getrennt zu erfassen und dem Zweckverband Ostholstein zu überlassen.

♦ Nachweispflicht

Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist der unteren Abfallbehörde auf Verlangen nachzuweisen. Hierfür empfiehlt es sich, Entsorgungsbelege wie Lieferscheine oder Wiegennoten aufzubewahren.

Gewerbliche Abfallerzeuger:innen und -besitzer:innen sind zudem verpflichtet, bei der Entsorgung von gefährlichen Abfällen am elektronischen Nachweisverfahren teilzunehmen. Hierzu ist eine Abfallerzeugernummer erforderlich, sofern über 2 t gefährliche Abfälle anfallen. Diese Nummer wird auf formlosen Antrag von der Abfallbehörde Ostholstein, Lübecker Straße 41, 23701 Eutin, vergeben. Vor der Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist im elektronischen Nachweisverfahren ein Entsorgungsnachweis zu erstellen und bei der GOES (Gesellschaft für die Organisation der Entsorgung von Sonderabfällen mbH Neumünster) einzureichen und bestätigen zu lassen.

Verantwortlich für die Überwachung der Bauabfall- und Bauschuttentsorgung ist die untere Abfallbehörde des Kreises Ostholstein. Diese ist daher insbesondere über die Durchführung von Abbrucharbeiten rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu informieren.

Bei Fragen zu der (Bau-)Abfallentsorgung wenden Sie sich gerne an die

**Untere Abfallbehörde
des Kreises Ostholstein**
Fachgebietsleitung

04521 788-840

Bodenschutz, Altlasten

Die Umsetzung der Bodenschutzgesetzgebung ist die Hauptaufgabe der unteren Bodenschutzbehörde. Sinn und Zweck des Bundesbodenschutz- und Landesbodenschutzgesetzes ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktion. Dazu sind schädliche Bodenveränderungen zu verhindern, der Boden und Altlasten zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Im Boden- und Altlastenkataster werden alle nutzungsbezogenen Daten, Tatsachen und Erkenntnisse gesammelt, aufbereitet und bewertet.

♦ Oberboden

Oberboden (manchmal auch Mutterboden genannt) ist gesetzlich geschützt und daher für eine Wiederverwendung getrennt zu halten. Oberboden weist in der Regel höhere Humusgehalte auf. Er ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und möglichst vor Ort unter Beachtung des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung wiederzuverwenden. Bei einem Abtransport von der Baustelle wird eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde empfohlen.

♦ Altlasten

Es empfiehlt sich, sich vor einem Grundstückskauf darüber zu informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden- oder Grundwasser vorhanden sind (Altlasten). Bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises kann nachgefragt werden, ob im Altlastenkataster Informationen über das Grundstück vorliegen. Altlastenverdächtige Flächen werden hier gelistet, es gibt aber keine Garantie auf Vollständigkeit.

Zu Fragen des Bodenschutzes und zu Altlasten berät Sie die

**Untere Bodenschutzbehörde
des Kreises Ostholstein**

Fachgebietsleitung

04521 788-864

Gewässerschutz

Für den Schutz des Grundwassers und aller Oberflächengewässer im Bereich des Kreisgebietes ist die untere Wasserbehörde zuständig. Aufgabe dieser speziellen Ordnungsbehörde ist es, das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Landeswassergesetz Schleswig-Holstein (LWG) und die aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu vollziehen und Gefahren für die Gewässer abzuwehren.

Bei Bauvorhaben sind gegebenenfalls Genehmigungen oder Erlaubnisse erforderlich für:

♦ Bohrungen/Erdaufschlüsse

Alle Erdaufschlüsse, welche tiefer als 10 m vorgenommen werden oder das Grundwasser nachhaltig beeinträchtigen können, sind vier Wochen vor Ausführung bei der unteren Wasserbehörde anzulegen (Bohranzeige). Bei Trinkwasserbrunnen wird die Wasserqualität durch das Gesundheitsamt fortlaufend überwacht.

♦ Erdsondenanlage

Die Zulassung einer Erdsondenanlage bestehend aus Tiefenbohrungen kann zugunsten der Sicherheit der Trinkwasserversorgung versagt oder eingeschränkt zugelassen werden. Dies gilt insbesondere in Wasserschutz- und Wasserschongebieten. Interessierte Bauherr:innen sollten frühzeitig eine Voranfrage bei der unteren Wasserbehörde stellen.

♦ Versickerung/Einleitung von Niederschlagswasser

Einleitungen von Niederschlagswasser in das Grundwasser und in Gewässer sind grundsätzlich zulässig. Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung von Verdunstung und Versickerung sind anzustreben. Für die Einleitung ist eine Erlaubnis zu beantragen. Soweit die Niederschlagswasserbeseitigung nicht auf die Grundstückseigentümer:innen übertragen wurde, ist der Antrag von der Gemeinde bzw. dem Zweckverband zu stellen. Die Entwässerungsmöglichkeiten sollten zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geklärt sein.

♦ Beseitigung häuslichen Schmutzwassers

Über 90 % der Bevölkerung sind an ein öffentliches Netz mit einer öffentlichen Kläranlage angeschlossen. Dafür sind die Gemeinden und Zweckverbände zuständige Ansprechpartner in allen Fragen der Schmutzwasserbeseitigung. Für Grundstücke im Außenbereich wird in der Regel eine eigene Kleinkläranlage eingerichtet. Diese muss über einen Anschluss an ein öffentliches Kanalsystem verfügen.

Boden- und Gewässerschutz



anlage benötigt, um das Abwasser zu beseitigen. Dafür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde des Kreises zu beantragen ist. Für Neubaugebiete in Ortslagen ohne öffentliche Kläranlage ist der Antrag von der Gemeinde bzw. dem Zweckverband zu stellen.

♦ Lagerung wassergefährdender Stoffe

Dies sind in der Regel Heizzöllageranlagen. Diese Anlagen sind vor Inbetriebnahme durch eine:n anerkannte:n Sachverständige:n abnehmen zu lassen. Unterirdische Anlagen und Anlagen in Wasserschutzgebieten sind wiederkehrend prüfpflichtig.

♦ Gewässerschutzstreifen

Liegen Baugrundstücke an offenen oder verrohrten Gewässern, sind die Bebaubarkeit und die Nutzung des Grundstückes eingeschränkt. Es ist zu dem Gewässerufer bzw. der Rohrleitungsachse ein Mindestabstand in der Regel von 5,00 m einzuhalten, der nicht bebaut oder mit Bäumen angepflanzt werden darf.

♦ Hochwassergefährdete Gebiete und Überschwemmungsgebiete

In Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung von Gebäuden grundsätzlich verboten. In hochwassergefährdeten Gebieten sind bauliche Einschränkungen hinzunehmen.

♦ Wasserschutzgebiete

In den Wasserschutzgebietsverordnungen sind zum Schutz der Trinkwasserversorgung eine Vielzahl von Einschränkungen und Verboten erlassen worden, die bauliche Maßnahmen einschränken oder ausschließen.

Im Kreis Ostholstein ist ein Wasserschutzgebiet in Malente-Gremsmühlen ausgewiesen.

♦ Mitglied im Wasser- und Bodenverband

Jede:r Grundstückseigentümer:in ist beim Vorhandensein eines Wasser- und Bodenverbandes mit dem Erwerb des Grundstückes Mitglied in dem jeweiligen Verband.

Für Fragen und Auskünfte zum Gewässerschutz wenden Sie sich gerne an die

Untere Wasserbehörde des Kreises Ostholstein

Fachgebietsleitung

04521 788-852

Ökologische Nachteile von Schottergärten

- Insekten, Vögel und andere Gartentiere finden weder Nahrung noch Lebensraum
- Regelmäßiges Reinigen nötig – Einsatz von Laubbläsern und Hochdruckreinigern kostet Energie und schädigt Kleinlebewesen
- Einsatz von Pestiziden tötet Lebewesen
- Schotter heizt sich im Sommer stark auf
- Feinstaub wird nicht gefiltert – Staubbelastung steigt
- Boden wird verdichtet und zerstört – später aufwändige Renaturierung nötig
- Wasser kann gar nicht oder nur schwer versickern – Hochwasser wird begünstigt
- Lärm wird verstärkt

Ein „Schottergarten“ ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher die Steine (z. B. Kies oder Schotter) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet.

Schottergärten sind nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein grundsätzlich verboten. Denn nach dieser bauordnungsrechtlichen Vorschrift sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Dies gilt, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen (z. B. Terrassen, notwendige Stellplätze, Zufahrten, Gehwege, andere Nebenanlagen wie beispielsweise Gartenhäuser) entgegenstehen.

Diese Vorschrift zur Begrünung und Wasseraufnahmefähigkeit dient u. a. dazu, dass der Lebensraum von Tieren und Pflanzen geschützt wird, ein gutes Mikroklima herrscht und Wasser versickern kann. Demgegenüber stehen die Nachteile von Schottergärten: Insekten, Vögel und andere Kleintiere finden weder Nahrung noch Lebensraum vor. Weiterhin heizt sich Schotter im Sommer stark auf, was insbesondere in den aufgrund des Klimawandels verstärkt auftretenden Hitzephasen problematisch ist. Ebenso wird Feinstaub nicht gefiltert, wodurch die Staubbelastung steigt. Lärm wird verstärkt, Boden wird verdichtet und zerstört, Wasser kann nicht oder nur schwierig versickern. Letzteres führt außerdem zu einer erhöhten Gefahr für Überschwemmung des Gebäudes bei Starkregen. Hinzu kommt, dass diese Gärten teuer in der Anschaffung und Pflege sind, durch Algen- und Pflanzenbewuchs schnell unansehnlich werden, eine regelmäßige

Reinigung erfordern und optisch monoton wirken. Begrünung oder Bepflanzung beinhaltet die (Neu-)Anlage von Rasenflächen, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, das Anlegen von Beeten, bei vorhandener erhaltenswerter Vegetation auch deren Belassung. Kombinationen von gärtnerischer Begrünung und Bepflanzung sowie naturnaher Belassung sind möglich.

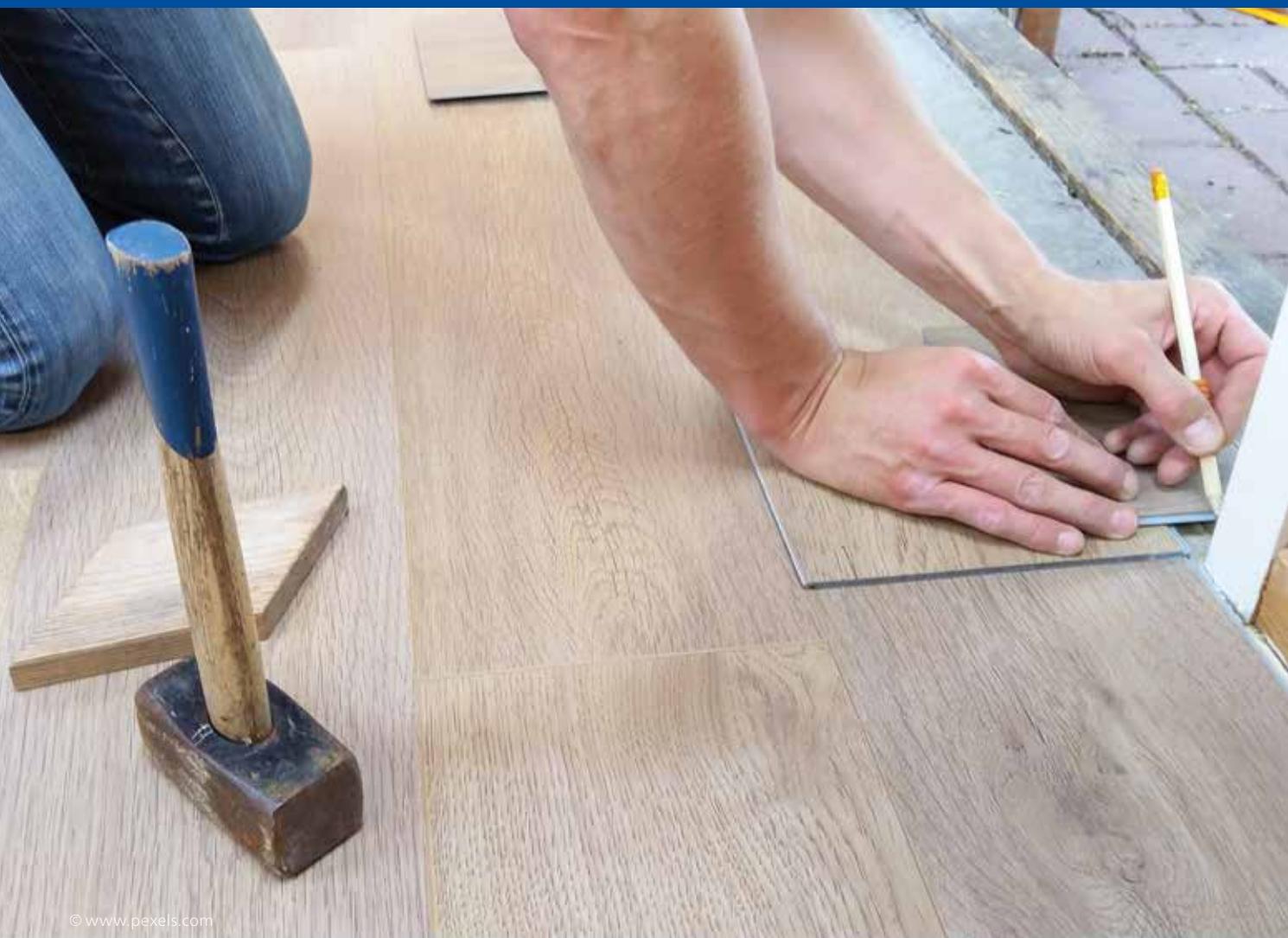
Entgegen einer weitverbreiteten Vorstellung haben Schottergärten somit keine Minimierung der Pflege zur Folge. Auch dann, wenn die Eigentümer:innen körperlich nicht mehr in der Lage sind, sich um einen Garten zu kümmern, wird oftmals verkannt, dass die Schottergärten nicht weniger pflegeintensiv sind.

Gemeindliche Bebauungspläne oder andere gemeindliche Satzungen können Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen. Eine solche gemeindliche Regelung geht dann dem grundsätzlichen Verbot von Schottergärten in der Landesbauordnung vor. Die Gemeinden haben die Möglichkeit, nach den §§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Insbesondere eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB kann gemäß § 178 BauGB unmittelbar durch die Gemeinde durch Verwaltungsakt und ggf. mit Zwangsmaßnahmen durchgesetzt werden. Weiterhin haben die Gemeinden die Möglichkeit, Grünordnungspläne (§ 11 Abs. 6 BNatSchG) oder örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO, Gestaltungssatzung) zu erlassen. Neben diesen rechtlichen Möglichkeiten können die Gemeinden auch mithilfe finanzieller Anreize (Förderprogramme, Wettbewerbe) oder durch bessere Informationen (Flyer, Merkblätter, Broschüren, Informationsveranstaltungen) der Grundstückseigentümer:innen Einfluss auf die Änderung des Negativtrends „Schottergärten“ nehmen. Letztlich hat die untere Bauaufsichtsbehörde auch die Möglichkeit, mit repressiven Mitteln des Bauordnungsrechts (z. B. Rückbau- und Beseitigungsanordnung, Bußgeld bis zu 500.000 Euro) die Vorschriften des öffentlichen Baurechts durchzusetzen.

Keine persönlichen Vorteile für den:die Eigentümer:in

- teuer in Anschaffung und Pflege
- schnell unansehnlich durch Algen und Pflanzenaufwuchs (spätestens nach zwei bis fünf Jahren)
- regelmäßiges Reinigen nötig
- Schottergärten wirken optisch monoton
- ggf. Verlust von staatlicher Förderung
- ggf. Zwangs- und Bußgelder

Schwarzarbeit



© www.pexels.com

Schwarzarbeit ist kein Kavaliersdelikt, sondern Wirtschaftskriminalität. Dagegen operiert seit mehr als zwei Jahrzehnten sehr erfolgreich die gemeinsame Ermittlungsgruppe zur Bekämpfung der Schwarzarbeit (EGS) der Kreise Ostholstein und Plön sowie der Stadt Neumünster.

Schwarzarbeit und illegale Beschäftigung haben nicht zuletzt auf Grund des Wegfalls der Grenzen in Europa und der damit einhergehenden Öffnung der Märkte im Zeichen einer verschärften Wettbewerbssituation ein hohes Niveau erreicht. Sie verursachen jährlich enorme Ausfälle in den Kassen der Sozialversicherung und bei den Steuereinnahmen, belasten die öffentlichen Haushalte und können zu sozialen Spannungen in der Gesellschaft führen. Hinzu kommt der Schaden, der bei legal arbeitenden und gemeldeten Betrieben sowie durch den Ausfall von Gewährleistungsansprüchen entsteht. Gesetzestreue Unternehmen können sich vielfach nicht gegen die illegale Konkurrenz behaupten.

Dem stellen die Kreise Ostholstein und Plön sowie die Stadt Neumünster mit der Ermittlungsgruppe ein wirksames Instrument entgegen. Durch Betriebs- und Baustellenkontrollen (auch am Wochenende) wird damit in Ostholstein, Plön und Neumünster einer erhöhten Arbeitslosigkeit entgegengewirkt und Handwerk und Gewerbe vor rechtswidrig arbeitender Konkurrenz geschützt. Bauherr:innen können vor minderwertigen Leistungen und unsachgemäßer Verwendung von Rohmaterialien geschützt und eine Minderung des Steueraufkommens sowie eine Beeinträchtigung des Beitragsaufkommens der Sozial- und Arbeitslosenversicherung verhindert werden.

♦ Was ist Schwarzarbeit und wer ist zuständig?

Der Begriff der Schwarzarbeit umfasst eine Vielzahl unterschiedlicher Tatbestände, bei denen gesetzliche Pflichten – vor allem steuerrechtlicher und sozialversicherungsrechtlicher Art – umgangen werden. Erscheinungsbilder sind beispielsweise:

Verstöße gegen die Gewerbeordnung:

die Verpflichtung zur Anzeige vom Beginn des selbstständigen Betriebes eines stehenden Gewerbes (§ 14 der Gewerbeordnung) bzw. Beantragung einer Reisegewerbekarte (§ 55 der Gewerbeordnung)

Zuständigkeit: EGS Eutin

Verstöße gegen die Handwerksordnung:

Betreiben eines zulassungspflichtigen Handwerks als stehendes Gewerbe, ohne in der Handwerksrolle eingetragen zu sein (§ 1 Handwerksordnung)

Zuständigkeit: EGS Eutin

Steuerhinterziehung:

der:die Handwerker:in/Dienstleister:in, der bzw. die ohne Rechnung gegen Barzahlung arbeitet und weder Umsatz- noch Einkommenssteuer zahlt

Zuständigkeit: Finanzbehörden

Illegaler Arbeitnehmerüberlassung:

der:die Arbeitgeber:in, der bzw. die ohne erforderliche Erlaubnis Arbeitnehmer:innen an andere Arbeitgeber:innen verleiht

Zuständigkeit: Finanzkontrolle Schwarzarbeit des Zolls

Leistungsmissbrauch:

der:die Arbeitslose/Leistungsempfänger:in, der bzw. die finanzielle staatliche Unterstützung erhält und nebenbei arbeitet, ohne dies dem Arbeitsamt/dem Jobcenter/der ARGE anzugeben

Zuständigkeit: Finanzkontrolle Schwarzarbeit des Zolls oder der:die jeweilige Leistungserbringer:in

Illegaler Ausländerbeschäftigung:

der:die Ausländer:in, der bzw. die ohne erforderliche Arbeitsgenehmigung arbeitet; der:die Unternehmer:in, der bzw. die illegal Ausländer:innen beschäftigt

Zuständigkeit: Finanzkontrolle Schwarzarbeit des Zolls

Vorenthalten von Sozialversicherungsbeiträgen und die Hinterziehung von Lohnsteuer:

Beschäftigte, die Tätigkeiten ausüben, ohne bei dem Sozialversicherungsträger und dem Finanzamt entsprechend erfasst zu sein; Unternehmer:innen, die Beschäftigte nicht oder nicht korrekt bei den Sozialkassen anmelden bzw. abrechnen

Zuständigkeit: Finanzkontrolle Schwarzarbeit des Zolls

Verstöße gegen das Mindestlohngesetz/ das Arbeitnehmer-Entsendegesetz:

der:die Arbeitgeber:in, der bzw. die nicht den gesetzlichen/tariflich vorgeschriebenen Mindestlohn zahlt

Zuständigkeit: Finanzkontrolle Schwarzarbeit des Zolls

♦ **Was ist keine Schwarzarbeit?**

Dienst- oder Werkleistungen, die von Angehörigen, aus Gefälligkeit, im Wege der Nachbarschafts- oder Selbsthilfe erbracht werden, gelten nicht als Schwarzarbeit.

♦ **An wen kann ich mich wenden?**

Rechtsverstöße im gewerbe- oder handwerksrechtlichen Bereich nimmt die gemeinsame Ermittlungsgruppe zur Bekämpfung der Schwarzarbeit, auf Wunsch auch anonym, auf:

Kreis Ostholstein

Fachdienst Sicherheit und Ordnung Ermittlungsgruppe zur Bekämpfung der Schwarzarbeit (EGS)

Lübecker Straße 41

23701 Eutin

04521 788-699

schwarzarbeit@kreis-oh.de

Hauptzollamt Kiel

Finanzkontrolle Schwarzarbeit

Kronshagener Weg 105

24116 Kiel

0431 20083-0

poststelle.hza-kiel@zoll.bund.de

Finanzamt Ostholstein

Lankenstraße 1

23758 Oldenburg

04361 497-0

poststelle@fa-ostholstein.landsh.de



FAQ · Impressum

FAQ – Häufig gestellte Fragen

Wie hoch ist die Grunderwerbssteuer in Schleswig-Holstein?

Wann wird sie fällig?

In Schleswig-Holstein beträgt der Steuersatz 6,5 % der Bemessungsgrundlage. Die Grunderwerbssteuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig.

Was ist die Grundsteuer? Ab wann ist sie zu zahlen? Wonach wird sie berechnet?

Die Grundsteuer bezeichnet die Steuer auf das Eigentum an Grundstücken. Sie wird pro Quartal oder als Jahresbeitrag entrichtet. Die Finanzbehörden berechnen dafür einen Einheitswert. Dieser sagt aus, was das Haus 1964 bzw. 1935 gekostet hätte. Multipliziert wird dieser Wert mit der Grundsteuermesszahl (i. d. R. 0,3 %) und abschließend mit dem von der Gemeinde beschlossenen Hebesatz.

Hinweis: Ab 2025 wird die Grundsteuer neu berechnet. Weitere Informationen hierzu finden Sie z. B. unter www.schleswig-holstein.de/grundsteuer

Wann sollte man ein Bodengutachten erstellen lassen?

Wozu? Durch wen? Wie hoch sind die Kosten?

Vor dem Kauf ist die Untersuchung des Baugrundstücks durch eine:n Bodengutachter:in empfehlenswert. So können Sie sichergehen, dass der Bauuntergrund standfest genug ist und das Gebäude nach Fertigstellung keine Schäden davonträgt. Eine normale Untersuchung kostet i. d. R. zwischen 500 bis 1.000 Euro.

Was bedeutet Erschließung? Was gehört dazu? Wer trägt die Kosten?

Erschließung umfasst alle baulichen Maßnahmen und rechtlichen Regelungen zur Herstellung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Dazu zählt der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz. I. d. R. muss sich der:die Eigentümer:in an den Kosten mit bis zu 90 % beteiligen. Die Höhe der Kosten wird von der Gemeinde festgelegt.

Was gehört zum Hausanschluss? An wen muss ich mich wann dafür wenden? Wie bekomme ich Baustrom und Bauwasser?

Zum Hausanschluss gehören neben der Abzweigung am Versorgungsnetz außerhalb des Gebäudes die Mauer-durchführung am Gebäude sowie die Leitungen bis zur Hauptsicherung innerhalb des Gebäudes.

Wenden Sie sich für den Baustromanschluss rechtzeitig vor Baubeginn an eine:n Installateur:in, der bzw. die den Anschluss beim örtlichen Versorger beantragt. Die Kontaktdata des örtlichen Wasserversorgers erhalten Sie von Ihrer Verwaltung.



IMPRESSUM

inixmedia GmbH

Liesenhörnweg 13

24222 Schwentinental

tel 0431 66 848-60

fax 0431 66 848-70

mail info@inixmedia.de

web www.inixmedia.de

Geschäftsführer:

Thorsten Drewitz und Maurizio Tassillo

HRB 5629 Kiel

USt.-IdNr. DE214 231 115

Im Auftrag des Kreises Ostholstein

7. Auflage, Ausgabe 2023-2025

Redaktion Verlag: Anika Pelz

Redaktion Kreis Ostholstein:

Nils Hollerbach, Sascha Hermenau

Lektorat Verlag: Jonas Barchfeld

Anzeigenberatung: Bettina-Maria Franik

Layout | Satz: Anne Scheel

Karte: Uwe Stahl, Wiebke Freudenberg

Titelfoto:

BIELING ARCHITEKTEN, Hamburg

Hintergrundgrafik:

Yuri Andreichyn/stock.adobe.com

Druck: Merkur Druck GmbH,

www.merkur-druck.com

PN 2462

Text, Umschlaggestaltung, Art und Anordnung des Inhalts sind urheberrechtlich geschützt. Nachdruck – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Weder der Kreis Ostholstein noch der Verlag können für die Vollständigkeit und korrekte Wiedergabe der zahlreichen Inhalte eine Gewähr übernehmen.





Ostsee BauTeam GmbH



Erd- und Baggerarbeiten



Pflasterarbeiten



Kanalbau



Gartengestaltung



Kellerabdichtung



Tiefbau

OSTSEE BAUTTEAM GMBH

IHR EXPERTE FÜR STRASSEN- UND TIEFBAU SOWIE FÜR GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU

- Familiengeführtes Bauunternehmen
- Realisierung Ihrer individuellen Wünsche
- Aktuelle Verfahren und modernste Technik
- Ihr Partner von der Planung bis zum Abschluss Ihres Projektes
- Umsetzung mit größter Sorgfalt
- Regelmäßige Schulung unserer Fachkräfte
- 28 Mitarbeiter
- Ausbildungsbetrieb





ZVO EnergieContracting

**Die Komfortlösung
für Ihre Wärmeversorgung**

Sie legen Wert auf eine energieeffiziente, umweltschonende und unkomplizierte Energieversorgung. Wir bieten Ihnen ein „Rundum-sorglos-Paket“ für Ihre Wärmeversorgung. Von der Wärmeerzeugung bis zum Verteilnetz. Vor Ort produziert ohne Eigeninvestition. Mit erstklassigem Service. Sie müssen sich um nichts kümmern.

**Informieren Sie sich jetzt über unsere Wärme-Contracting- und Direktstrom-Angebote
für Bauherren und Investoren von Liegenschaften ab 10 Wohneinheiten:
04561 399-735 | energieexperten@zvo.com**

Für die Zukunft unserer Region

ZVO