



Kreis Rendsburg-Eckernförde
Der Landrat

Postanschrift:
Kreis Rendsburg-Eckernförde • Kaiserstraße 8 • 24768 Rendsburg

Fachdienst
Bauaufsicht und Denkmalschutz
Untere Bauaufsichtsbehörde

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen: FB5 - Schlei-Ostsee 1-2/25

Amt Schlei-Ostsee - Der Amtsdirektor
für die Gemeinde Damp
Holm 13
24340 Eckernförde

Auskunft erteilt: Frau Wörndel
Telefon: 04331/202-7262
E-Mail: kristin.woerndel@kreis-rd.de
19.02.2025



Bauvorhaben: Neubau u. Erweiterung EG "Treffpunkt Damp"

Baugrundstück: 24351 Thumbby, Am Sportplatz 10
Gemarkung: Grünholz Flur: 5 Flurstück: 31 / 45

Bauherr(en): Amt Schlei-Ostsee - Der Amtsdirektor
für die Gemeinde Damp
Holm 13, 24340 Eckernförde

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag vom 19.12.2024, hier eingegangen am 13.01.2025, ergeht zum Aktenzeichen "Schlei-Ostsee 1-2/25" folgender

Bauvorbescheid

Ihrem Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides gemäß § 75 LBO für das vorstehend bezeichnete Bauvorhaben gebe ich statt. Gegen das vorbezeichnete Bauvorhaben bestehen in bauplanungsrechtlicher Hinsicht auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB und unter Berücksichtigung der nachstehenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise keine Bedenken.

Bedingungen:
Keine.

Bitte beachten Sie, dass unser Postfach seit dem 01.11.2024 nicht mehr zur Verfügung steht !



Dienstgebäude:
Kaiserstraße 8
24768 Rendsburg
Telefon: +49 4331 202-0
Telefax: +49 4331 202-574
Q:\gekos\bau\local\tmparc.docx

Konten der Kreiskasse:
Förde Sparkasse
IBAN DE38 2105 0170 0000 1440 06; BIC NOLADE21KIE
Sparkasse Mittelholstein
IBAN DE69 2145 0000 0000 0018 30; BIC NOLADE21RDB

Auflagen:

Vorbeugender Brandschutz:

Für das Bauvorhaben ist als Bestandteil des Bauantrages ein von Fachplanern zu erstellendes Brandschutzkonzept einzureichen. Dieses Konzept soll auf die Gebäude- und Nutzungsstruktur abgestimmt sein und alle Maßnahmen beinhalten, durch die die Möglichkeit der Brandentstehung verhindert oder seine Auswirkungen auf ein möglichst geringes Maß begrenzt werden.

Vorrangig ist dabei der Schutz für Nutzer und Besucher des Gebäudes sowie für die Rettungs- und Löschkräfte im Brandfall sicherzustellen.

Untere Wasserbehörde:

Hinweis:

Der Verbleib des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers des betreffenden Grundstücks ist im Vorwege mit der Gemeinde zu klären. Gemäß § 44 Abs. 2 LandesWasserGesetz (2019) ist Abwasser von denjenigen, bei denen es anfällt, der oder dem Beseitigungspflichtigen zu überlassen. Einzelheiten sind in der Abwassersatzung der Gemeinde geregelt.

Schmutzwasser

~~Eine von der satzungsrechtlichen Regelung abweichende~~

Schmutzwasserbeseitigung bedarf daher der schriftlichen Zustimmung durch die Gemeinde. Weiterhin ist zu beachten, dass im Außenbereich von Ortslagen eine dezentrale Schmutzwasserbeseitigung ohne zentrale Kanalisation vorgegeben sein kann.

In diesen Bereichen ist die Schmutzwasserbeseitigung über Kleinkläranlagen vorzunehmen. Der Bau, Betrieb oder die Erweiterung einer Kleinkläranlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Niederschlagswasser

~~Eine von der satzungsrechtlichen Regelung abweichende~~

Niederschlagswasserbeseitigung bedarf ebenfalls der schriftlichen Zustimmung durch die Gemeinde.

Weiterhin ist zu beachten, dass der natürliche Wasserhaushalt (Verdunstung, Versickerung und Ableitung) weitestgehend zu erhalten ist.

Einer unterirdischen Versickerung von Niederschlagswasser ist nur zulässig, wenn es sich um gering verschmutztes Oberflächenwasser von Dachflächen handelt. Die Versickerungsanlagen haben die Vorgaben des DWA 138 einzuhalten.

Oberflächenwasser von Hof-, Fahr- und Parkflächen sowie Gewerbebetrieben gilt i. d. R. als normal verschmutzt. Derartige Oberflächenwässer dürfen grundsätzlich nicht unbehandelt unterirdisch versickert werden. Die Versickerung über den Oberboden gilt als Vorbehandlung.

Weiterhin bedarf die Einleitung von Niederschlagswasser

- direkt in ein verrohrtes oder offenes Gewässer der Zustimmung des jeweiligen Wasser- und Bodenverbandes sowie der wasserrechtlichen Zulassung

- in eine private Rohrleitung der Zusage des jeweiligen Eigentümers
- mittels unterirdischer Versickerung (Rigole, Schacht) in das Grundwasser von Wohngrundstücken mit > 300m² versiegelter Fläche einer wasserrechtlichen Erlaubnis, bei weniger als 300m² versiegelter Fläche einer Anzeige bei der unteren Wasserbehörde

Auflagenvorbehalt:

Im kommenden Baugenehmigungsverfahren können unter Umständen weitere, in Bezug auf das konkrete Vorhaben, individuelle Auflagen getroffen werden.

Hinweise:

1. Die einschlägigen Vorschriften des Baurechtes und des Baunebenrechtes, insbesondere die Vorschriften der Landesbauordnung, sind bei der Vorlage eines Bauantrages auf der Grundlage dieses Vorbescheides zu beachten.
2. Der Vorbescheid wird gemäß § 75 i.V.m. § 72 Abs. 3 LBO unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt.
3. An die vorstehende Entscheidung ist die untere Bauaufsichtsbehörde gemäß § 75 Abs. 1 LBO drei Jahre gebunden.
4. Bitte verweisen Sie bei der Stellung eines Bauantrages auf das umseitig genannte Aktenzeichen.

Gebührenfestsetzung:

Gem. §8 VwKostG SH gebührenfrei.

Nur für den Dienstgebrauch! Angaben zur internen Verbuchung.

Produkt	521120
Konto	4311000
Kostenart	43110000
Kostenstelle	05200000
Kostenträger	52112001

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erheben. Der Widerspruch ist schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift bei der unteren Bauaufsicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Kaiserstraße 8, 24768 Rendsburg einzulegen.

Ist eine anwaltliche Vertretung involviert oder erfolgt die elektronische Einlegung des Widerspruchs durch eine Behörde, kann sie über das besondere elektronische Anwaltspostfach bzw. Behördenpostfach an das besondere elektronische Behördenpostfach des Kreises Rendsburg-Eckernförde erfolgen.

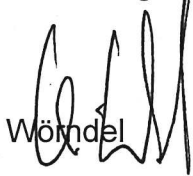
Ein Widerspruch per E-Mail ist nicht zulässig. Widerspruch kann über das besondere elektronische Behördenpostfach des Kreises Rendsburg-Eckernförde fristwährend eingelegt werden, wenn ein EGVP-Konto (OSCI-Konto) vorhanden ist und zusätzlich eine qualifizierte elektronische Signatur verwendet wird.

Gegen die Kostenentscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe gesondert Widerspruch erhoben werden.

Durch Einlegung des Widerspruchs wird die Verpflichtung zur Zahlung der Gebühr jedoch nicht aufgeschoben, so dass der Zahlungstermin zu beachten ist.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

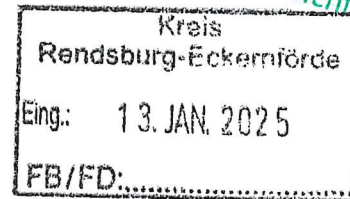

Wöndel

Nachrichtlich:

- Herrn Amtsdirektor des Amtes Schlei-Ostsee

Antrag auf Vorbescheid lt. § 75 LBO S-H

An die
Kreis Rendsburg-Eckernförde
Fachdienst Bauaufsicht Fr. Wörndel
Kaiserstrasse 8
24 768 Rendsburg



Bauherr:

Name, Vorname	Gemeinde Damp
/Firma:	Vertreten durch Amt Schlei - Ostsee
Straße, Hausnummer:	Holm 13
PLZ, Ort:	24340 Eckernförde
Kontakt	Sven Jaskulski
(Tel./Fax/E-Mail)	04351/ 7379-590, sven.jaskulski@amt-schlei-ostsee.de

Baugrundstück:

Straße, Hausnummer:	Am Sportplatz 10
PLZ, Ort:	24351 Vogelsang - Grünholz
Gemarkung:	Grünholz, Flur 5
Flurstück-Nr.:	Flurstück 31/45

Vorhaben:

Objekt:	Ersatzbau Treffpunkt „Am Sportplatz 10“ der Gemeinde Damp
Errichtung:	Neubau und Erweiterung Erdgeschoß
(Nutzungs-)Änderung:	

Das Vorhaben ist

☒ genehmigungspflichtig Verfahren gemäß § 34 und § 35 Abs. 2 BauGB

Beschreibung:

Die Gemeinde Damp plant aus energetischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten das vorhandene Gebäude „Am Sportplatz 10“ durch einen Neubau zu ersetzen. Die Gemeinde befindet sich im Hoheitsgebiet der Gemeinde Thumb. Die Lage des Grundstücks stellt Außenbereich nach § 35 BauGB dar, wenngleich der Anschein Rückschluß darauf ziehen läßt, daß das Gebäude zum unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Damp gehören könnte. Die verkehrliche Erschließung und die gesamte Ver- und Entsorgung erfolgt über das Gebiet der Gemeinde Damp, die zugleich Eigentümerin der Liegenschaft ist. In unmittelbarer Nähe befindet sich der zentrale ZOB und der NAH-SH. Ziel ist es den gesamten Bereich auszubauen und zu stärken. Der Bereich „Am Sportplatz“ befindet sich somit insgesamt in einer Entwicklung, so daß der geplante Ersatzbau der Gemeinde zu keiner atypischen baulichen Verdichtung führt und sich vielmehr der Siedlungsentwicklung anpaßt. Derzeit wird das Gebäude durch verschiedene Institutionen der Gemeinde genutzt.

Antrag auf Vorbescheid lt. § 75 LBO S-H

Die Räumlichkeiten stehen dabei auch der Jugend zur Verfügung, für die jüngst auf der Sportanlage neue Sporteinrichtungen geschaffen wurden.

Mit Datum vom 20.09.2023 wurde die Erweiterung des Fußballplatzes zum multifunktionalen Sportplatz genehmigt.

Insoweit besteht ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Freiraumnutzung auf dem Sportplatz und der im Gebäude vorgehaltenen Infrastruktur.

Gleichzeitig soll es ein zentraler Treffpunkt örtlicher Vereine und Verbände werden, für die ausreichend Platz vorgehalten werden soll.

In unmittelbaren Nahbereich befinden sich ausreichend Stellplätze für die Sportanlage.

Das Bestandsgebäude ist teilunterkellert, der Kellerbereich ist feucht und sanierungsbedürftig. Der Platzbedarf hat sich durch das stetig wachsende Kurs- und Betreuungsangebot der Gemeinde deutlich vergrößert.

Das Bestandsgebäude ist energetisch sanierungsbedürftig und weist deutliche bauliche Mängel auf. Zum östlichen Nachbarn sind die baurechtlich notwendigen Abstandsflächen unterschritten.

Aus diesem Grund soll das bestehende Gebäude inklusive Keller abgebrochen und durch einen nur erdgeschossigen, barrierefreien Neubau ersetzt werden.

Der zusätzliche Flächenbedarf soll hierbei durch eine Vergrößerung des Erdgeschosses von ca. 465 m² BGF auf ca. 694 m² BGF gedeckt werden.

Auf den Bau eines neuen Kellergeschosses wird verzichtet.

Standortalternativen für einen Neubau sind geprüft worden
(siehe Vermerk Amt Schlei – Ostsee vom 28.10.2024)

Anlagen:

Amtl. Flurkarte

Lageplan M 1:1000, Schnitt 1:100, Ansichten M 1:200

Standortalternativprüfung

19.12.2024

Bauherr: Datum/Unterschrift



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.10.2024

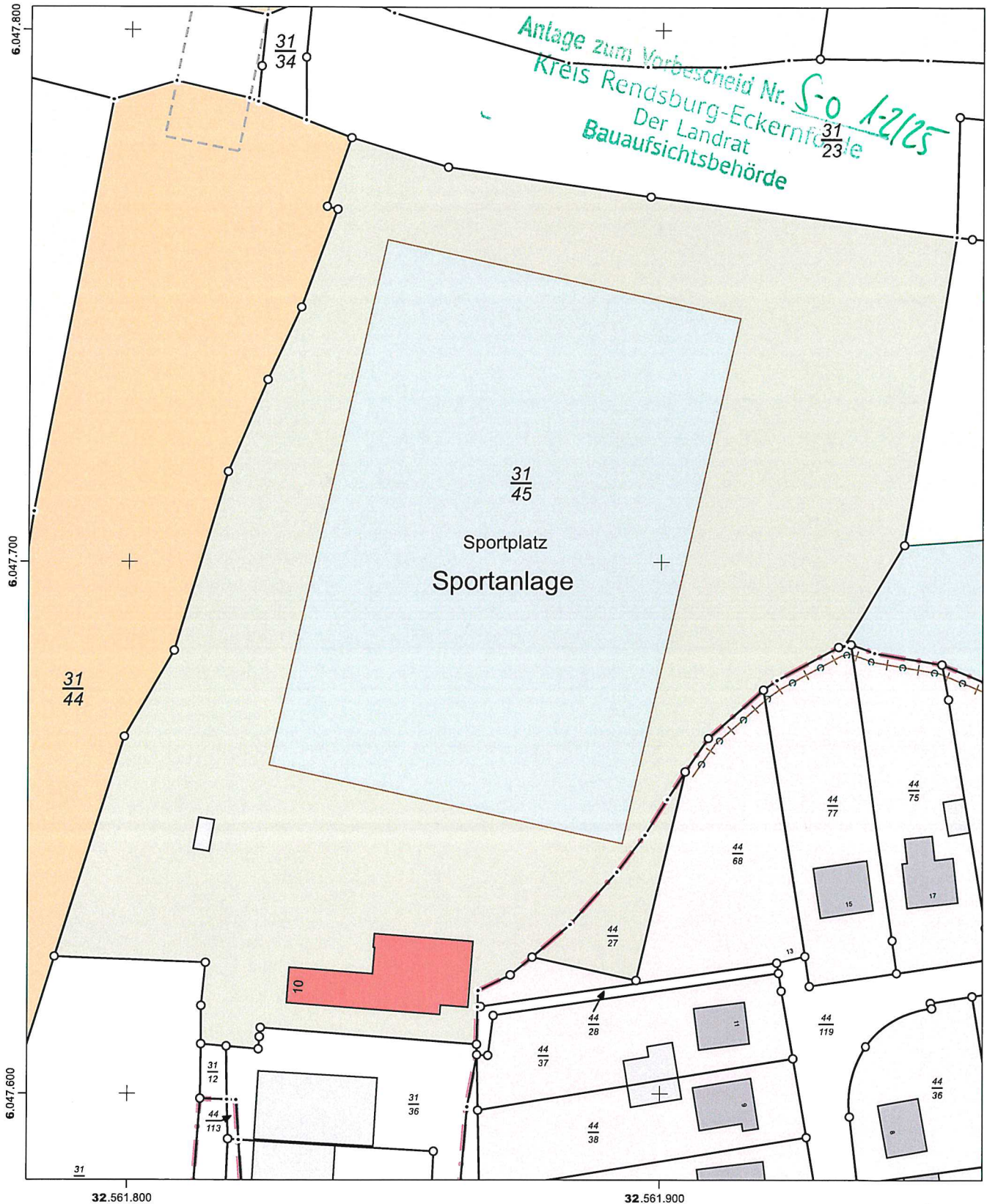
Flurstück: 31/45
Flur: 5
Gemarkung: Grünholz

Gemeinde: Thumby
Kreis: Rendsburg-Eckernförde

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

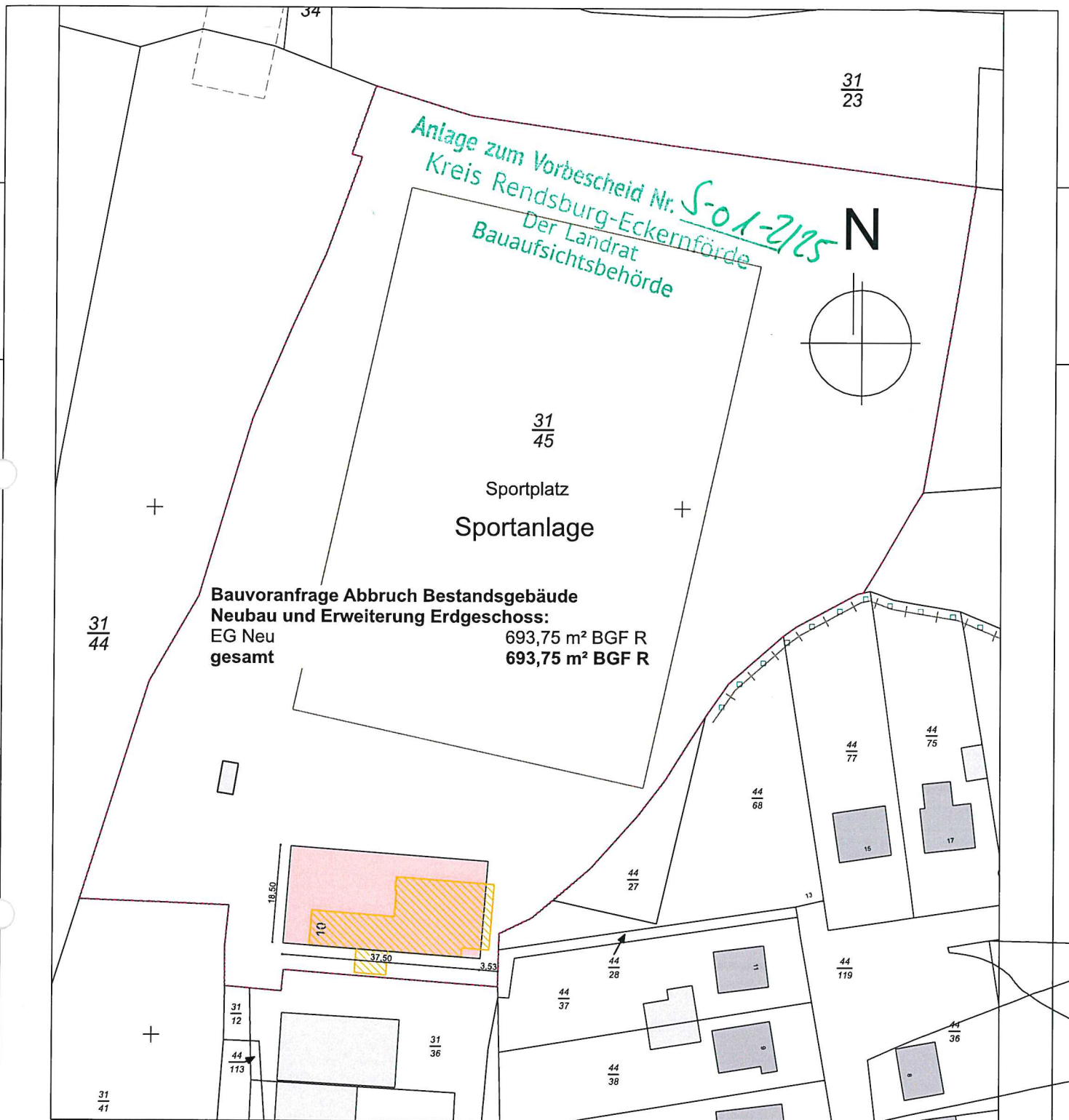


Erteilende Stelle: Katasteramt
Graf-Zeppelin-Straße 20
24941 Flensburg
Telefon: 0461 5046-0
E-Mail: Poststelle-Flensburg@LVermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).



Am Sportplatz 10,
24351 Vogelsang - Grünholz
Flur: 5
Flurstück: 31/45
Grundstücksgröße:
17.765,85 m² (lt. CAD)

BAUVORHABEN PRJ.NR. 24- 25
Ersatzbau Treffpunkt "Am Sportplatz 10" der Gemeinde Damp
Abbruch Bestandsgebäude,
Neubau und Erweiterung Erdgeschoss
BAUHERR
Gemeinde Damp, Vertreten durch Amt Schlei - Ostsee
Holm 13, 24340 Eckernförde

ARCHITEKTEN
GIESE + HANKE
Norbert 2 24340 Eckernförde
Telefon 04351 5952
Fax 04351 5953

ZEICHNUNG
Bauvoranfrage
Lageplan

NR.
1.0
IND.

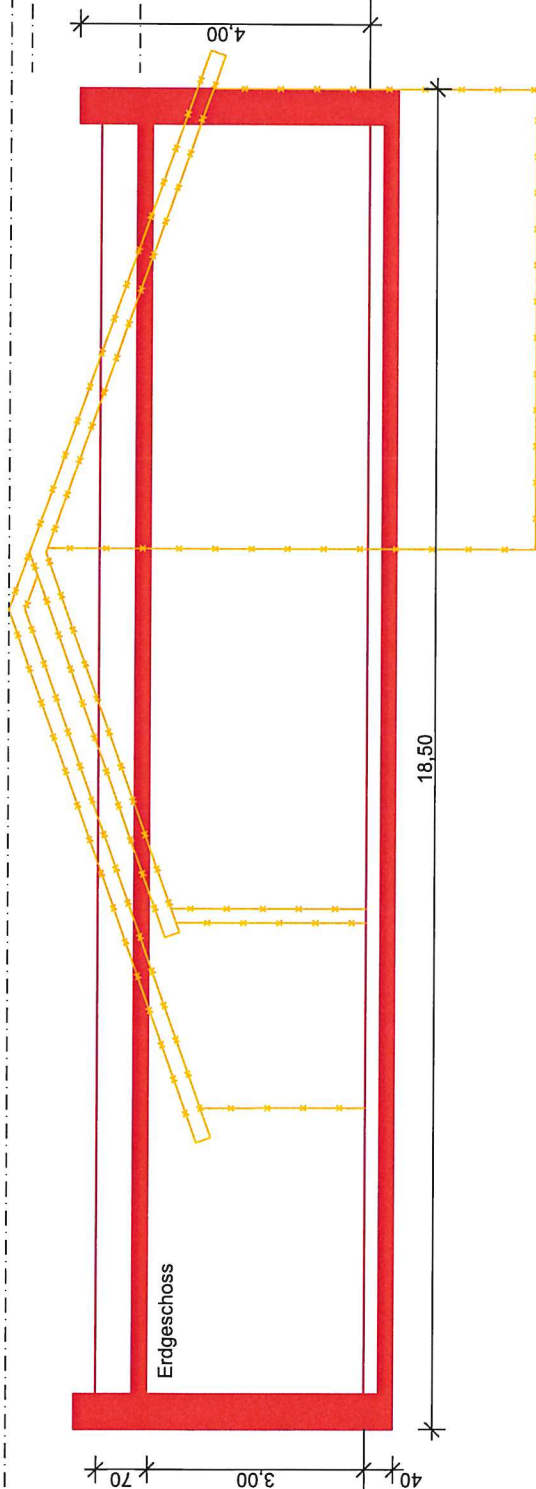
M: 1:1000 DAT. 19.12.2024 GEZ: SKB



Firsthöhe
Nachbargebäude

Firsthöhe
Bestandsgebäude

Traufhöhe
Nachbargebäude



Anlage zum Vorbescheid Nr. S-O 1-2/25
Kreis Rendsburg-Eckernförde
Der Landrat
Bauaufsichtsbehörde

BAUVORHABEN

PRJ.NR. 24-25

Ersatzbau Treffpunkt "Am Sportplatz 10" der Gemeinde Damp

Abbruch Bestandsgebäude,

Neubau und Erweiterung Erdgeschoss

BAUHERR

Gemeinde Damp, Vertreten durch Amt Schlei - Ostsee

Helm 13, 24340 Eckernförde

ARCHITEKTEN
GIESE + HANKE
Kreuz 22, 24340 Eckernförde
Tel. 0451-1051-1052

ZEICHNUNG

Bauvoranfrage

Schnitt

NR.

2.0

IND.

M: 1:100

DAT. 19.12.2024

GEZ: SKB

452 1440

10

10

Nord- und Südansicht

Anlage zum Vorbescheid Nr. *So 1-2/25*
Kreis Rendsburg-Eckernförde
Der Landrat
Baubauaufsichtsbehörde

Westansicht

Ostansicht

BAUVORHABEN PRJ.NR. 24- 25
Ersatzbau Treffpunkt "Am Sportplatz 10" der Gemeinde Damp
Abbruch Bestandsgebäude,
Neubau und Erweiterung Erdgeschoss
BAUHERR
Gemeinde Damp, Vertreten durch Amt Schlei - Ostsee
Holm 13, 24340 Eckernförde

ARCHITEKTEN
GIESE + HANKE
Noborn 22 24340 Eckernförde
Telefon 04351 69152
Fax 04351 69163

ZEICHNUNG
Bauvoranfrage
Ansichten

NR.
3.0
IND.

M: 1:200 DAT. 19.12.2024 GEZ: SKB

2014-2015

1

2



Amt Schlei-Ostsee

Der Amtsdirektor
Bauen und Umwelt

Holm 13, 24340 Eckernförde

Tel.: (04351) 73 79 - 0

Anlage zum Vorbescheid Nr. S-0 12/25
Kreis Rendsburg-Eckernförde
Der Landrat
Bauaufsichtsstunde

Auskunft erteilt: Herr Jordan

Durchwahl: (04351) 73 79 - 500

Telefax: (04351) 73 79 - 190

Zimmer: 223 - DG

E-Mail: norbert.jordan@amt-schlei-ostsee.de

Mein Zeichen - ID

761.40 - NJ - 1275937

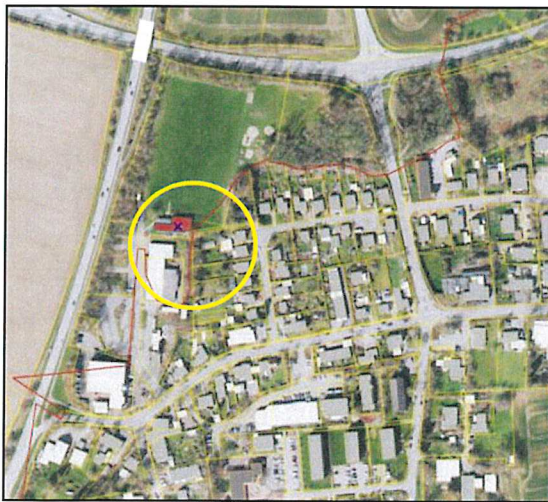
Eckernförde, 28.10.2024

Vermerk:

Standortalternativenprüfung zum geplanten Ersatzbau für den Treffpunkt „Am Sportplatz 10“ der Gemeinde Damp

Einleitung:

Die Gemeinde Damp plant aus energetischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten das vorhandene Gebäude „Am Sportplatz 10“ durch einen Neubau zu ersetzen.



*rote Linie = Gemeindegrenze



Dieses Gebäude befindet sich im Hoheitsgebiet der Gemeinde Thumb. Die Lage des Grundstücks stellt Außenbereich nach § 35 BauGB dar, wenngleich der Anschein Rückschluss darauf ziehen lässt, dass das Gebäude zum unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Damp gehören könnte.

Die verkehrliche Erschließung und die gesamte Ver- und Entsorgung erfolgt über das Gebiet der Gemeinde Damp, die zugleich Eigentümerin der o. g. Liegenschaft ist.

Im unmittelbaren Nahbereich befindet sich der zentrale ZOB der NAH-SH. Dieser soll in seinem Standort gestärkt und ausgebaut werden. Ziel der Gemeinde ist es dabei z. B., den ZOB mit einer eigenständigen Anbindung an die nördlich verlaufende Kreisstraße 61 zu versehen. So soll der Ziel- und Quellverkehr besser aufgeteilt werden. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises RD-ECK hat bereits ihre Zustimmung in Aussicht gestellt.

Der Bereich „Am Sportplatz“ befindet sich somit insgesamt in einer Entwicklung, so dass der geplante Ersatzbau der Gemeinde zu keiner atypischen baulichen Verdichtung führt und sich vielmehr der Siedlungsentwicklung anpasst.

Aktuelle Nutzungssituation:

Derzeit wird das Gebäude durch verschiedene Institutionen der Gemeinde genutzt. Die Räumlichkeiten stehen dabei auch der Jugend zu Verfügung, für die jüngst auf der Sportanlage neue Sporteinrichtungen geschaffen wurden. Mit Datum vom 20.09.2023 wurde die Erweiterung des Fußballplatzes zum multifunktionalen Sportplatz genehmigt. (AZ. 108-3/13).

Insoweit besteht ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Freiraumnutzung auf dem Sportplatz und der im Gebäude vorgehaltenen Infrastruktur. Gleichzeitig soll es ein zentraler Treffpunkt örtlicher Vereine und Verbände werden, für die ausreichend Platz vorgehalten werden soll.

Im unmittelbaren Nahbereich befinden sich ausreichend Stellplätze für die Sportanlage.

Standortalternativen:

Grundsätzlich könnte sich der Gedanke aufdrängen, das Gebäude an einem anderen Standort der Gemeinde Damp zu entwickeln. So würde der Außeneberich der Gemeinde Thumbby frei von baulichen Anlagen gehalten werden. Nachstehend wird auf einzelne Standorte eingegangen, die in die nähere Betrachtung gezogen wurden.

a) Haus des Gastes – Vogelsang 22, Damp



Das Haus des Gastes befindet sich im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Damp. Das Grundstück weist lediglich eine Grundfläche von 655 m² auf. Die Gemeinde Damp hat bereits vor einiger Zeit beschlossen, dass dieses Grundstück veräußert werden soll. Ziel ist es, an dieser Stelle möglichst eine wohnbauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Dieses Grundstück ist für das geplante Vorhaben zu klein und steht aufgrund politischer Beschlüsse nicht zur Verfügung.

b) Außenstelle der Amtsverwaltung Schlei-Ostsee – Auf der Höh 16, Damp



Denkbar wäre, dass die Gemeinde Damp Räumlichkeiten des Amtes Schlei-Ostsee für die angestrebten Nutzungen anmietet. In diesem Gebäude sind aktuell unterschiedlichste Nutzungen vorhanden. Insbesondere dient das Objekt zur Unterbringung der Polizeidienststelle, der Außenstelle des Amtes Schlei-Ostsee einschl. Archiv, Sitzungsort für Gremien im Nordbereich des Amtsgebietes, Unterbringung von Flüchtlingen, Geschäftsräume der Kurbetriebe Damp GmbH und der Kleiderkammer des DRK.

Es stehen somit keine ausreichenden Räumlichkeiten zur Verfügung.

c) Neubau in einem evtl. geplanten Neubaugebiet



Die Gemeinde strebt die Entwicklung eines Neubaugebietes an. Denkbar wäre somit, das Vorhaben im Geltungsbereich des B-Plans zu berücksichtigen. Aktuell muss hierzu jedoch ausgeführt werden, dass die Gemeinde sich noch in einem sehr frühen Stadium der Überlegungen befindet. Die Gemeinde ist noch nicht Eigentümer der Flächen und hat auch noch keinen Aufstellungsbeschluss gefasst. Darüber hinaus wird die Planung aus verschiedenen Aspekten (z. B. Verkehrslärm, Wärmeversorgung, Entwässerung) eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen.

Selbst, wenn die Gemeinde in 2024 noch den Aufstellungsbeschluss fassen würde, wäre mit Satzungsrecht frühestens Anfang 2027 zu rechnen. Danach könnte das Areal erst erschlossen werden.

Da die Gemeinde Damp aktuell einen Handlungsbedarf hat, kommt eine Realisierung in einem Neubaugebiet u. a. aus zeitlichen Gründen nicht in Betracht.

d) Sonstige Standorte

Die Gemeinde Damp verfügt über keine weiteren Alternativstandorte. Flächen, die sich ggf. aufdrängen würden (z. B. landwirtschaftliche Flächen im Bereich Holzschicht), stehen nicht zum Verkauf. Dies hat die Gemeinde bereits ausführlich bei der Prüfung des Neubaugebiets abgearbeitet. Der Eigentümer der Flächen hat unverhältnismäßige Vorstellungen zum Kaufpreis.

Im Übrigen ist die Gemeinde durch die Bundesstraße 203 und die Kreisstraße 61 begrenzt. Wald- und Ausgleichsflächen grenzen die bebaute Ortslage zur freien Landschaft ab.

Fazit:

Die Gemeinde Damp verfügt über gut ausgestattete Sportanlagen, die jüngst durch bauliche Maßnahmen in ihrer Attraktivität gestärkt wurden. Das in die Jahre gekommene Gebäude soll dem heutigen Bedarf angepasst werden. Dies stellt nicht nur auf den energetischen Aspekt ab, sondern vielmehr auch dem gewachsenen Bedarf an Räumlichkeiten innerhalb der Gemeinde

und derer Institutionen. Der funktionale Zusammenhang zwischen Sportanlage und Gebäude soll erhalten bleiben.

Damp ist gemäß Regionalplan eine Gemeinde mit überörtlicher Versorgungsfunktion und kommt mit den angestrebten baulichen Entwicklungen ihrer Verpflichtung zur Vorhaltung entsprechender Infrastruktur nach.

Aufgrund zeitlicher Bedarfe kommt eine Planung in einem möglichen Neubaugebiet nicht in Betracht.

Im Auftrag

Norbert Jordan

