

Gemeinde Neuendeich

# **Begründung zur 1. Änderung der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs.6 BauGB (Außenbereichssatzung) für das Gebiet Schlickburg**

**für das Gebiet östlich der Straße Schlickburg, südlich des Ortsteils  
Sonnendeich, westlich des Wasserlaufs der Schlickburger Wettern  
und nördlich zum Weg Strepen**

Stand: Entwurf, 07.11.2019

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Tina Hartz

B.Sc. Mona Borutta

**Inhalt:**

|           |  |          |
|-----------|--|----------|
| <b>1.</b> | <b>Planungsanlass und Verfahren .....</b>      | <b>3</b> |
| <b>2.</b> | <b>Lage des Plangebiets / Bestand .....</b>    | <b>3</b> |
| <b>3.</b> | <b>Planungsvorgaben .....</b>                  | <b>4</b> |
| 3.1.      | Ziele der Raumordnung .....                    | 4        |
| 3.2.      | Flächennutzungsplan .....                      | 4        |
| 3.3.      | Bestehende Bebauungspläne .....                | 5        |
| 3.4.      | Denkmalschutz / Archäologie .....              | 5        |
| <b>4.</b> | <b>Städtebauliches Konzept.....</b>            | <b>5</b> |
| 4.1.      | Vorhabenbeschreibung .....                     | 5        |
| 4.2.      | Festsetzungen.....                             | 6        |
| <b>5.</b> | <b>Erschließung .....</b>                      | <b>6</b> |
| <b>6.</b> | <b>Ver- und Entsorgung .....</b>               | <b>7</b> |
| <b>7.</b> | <b>Altlasten .....</b>                         | <b>7</b> |
| <b>8.</b> | <b>Naturschutz und Landschaftspflege .....</b> | <b>7</b> |
| <b>9.</b> | <b>Flächen und Kosten.....</b>                 | <b>7</b> |

## 1. Planungsanlass und Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Neuendeich, angrenzend an die Gemeinde Seester. Derzeit gilt hier bereits eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB), um eine rechtliche Grundlage für Genehmigungen von Vorhaben zu schaffen.

In dem ehemals überwiegend landwirtschaftlich geprägten Plangebiet wird die Rolle von Wohngebäuden zunehmend bedeutender. Um dem zusätzlichen Baubedarf gerecht zu werden, soll mit der 1. Änderung der Satzung die Beschränkung der Bauflächen auf bestimmte eng umgrenzte Teile des Satzungsgebiets entfallen.

Für den Geltungsbereich der Satzung wird danach bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Durch diese 1. Änderung der Satzung wird die bestehende Außenbereichssatzung vom 16.09.2010 ersetzt. Die alte Satzung wird hiermit aufgehoben.

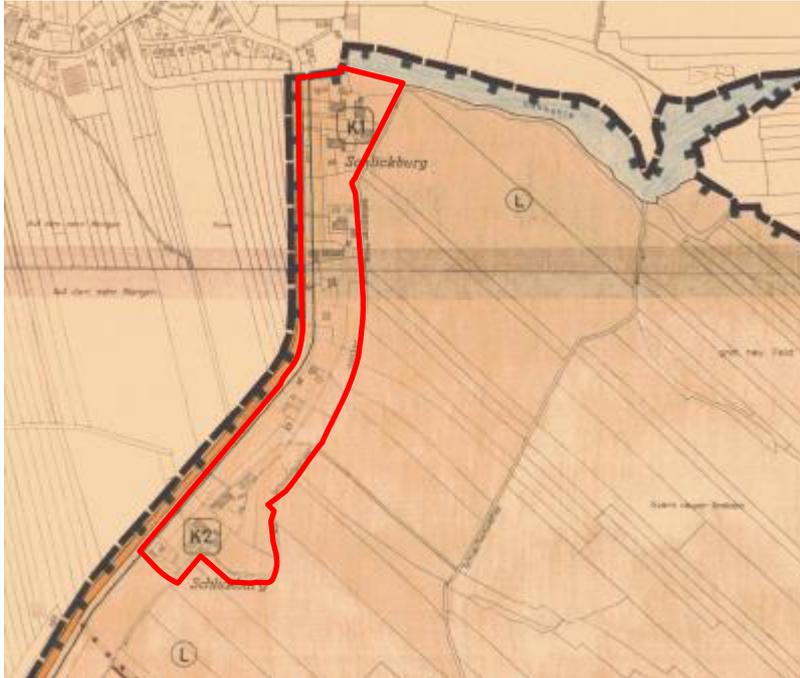
## 2. Lage des Plangebiets / Bestand

Das Satzungsgebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Neuendeich östlich der Straße Schlickburg (Kreisstraße 19) und westlich der Schlickburger Wettern an der Grenze zur Gemeinde Seester. Das Satzungsgebiet hat eine Fläche von ca. 12,8 ha. Es ist geprägt durch eine Mischung aus Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Betrieben und kleineren Gewerbebetrieben. Das Landschaftsbild entlang der Straße ist gekennzeichnet durch einen Wechsel von bestehenden Gebäuden und Freiflächen.



**Abb. 1** Luftbild mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung), Quelle: Google Earth 18.03.2018 © 2018 Google © GeoBasis-De/BKG





**Abb. 3:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuendeich mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung), ohne Maßstab

### 3.3. Bestehende Bebauungspläne

Bebauungspläne existieren im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung nicht.

### 3.4. Denkmalschutz / Archäologie

Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude Schlickburg 48 war bis zum Inkrafttreten des schleswig-holsteinischen Denkmalschutzgesetzes am 30.12.2015 als Kulturdenkmal gemäß § 1 DSchG SH von 1996 geschützt. Im nördlichen Verlauf der Kreisstraße Schlickburg befand sich ebenso das unter Denkmalschutz stehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude Schlickburg 86. Das Gebäude war ebenso ein Kulturdenkmal, wurde jedoch im Zuge eines Feuers 2013 komplett zerstört. In der aktuellen Denkmalliste des Kreises Pinneberg (Stand 03.09.2019) sind die Gebäude nicht mehr aufgeführt.

Archäologische Denkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Auswirkungen auf das Kulturgut sind nicht zu erkennen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 4. Städtebauliches Konzept

### 4.1. Vorhabenbeschreibung

Diese 1. Änderung der Außenbereichssatzung soll die Errichtung von weiteren Neubauten im Plangebiet auch außerhalb der bisher eingeschränkten Flächen ermöglichen. Die erleichterten Genehmi-

gungsvoraussetzungen des § 35 Abs. 6 betreffen nur Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Diese bisherige Begrenzung diente dem Erhalt der bisherigen gruppenweisen Bebauung. Durch Neubauten und Erweiterungen der letzten Jahre wurde diese Gruppenform jedoch aufgelöst. Die freien Blickschneisen in die Landschaft („Landschaftsfenster“) sind heute bereits durch vorhandene Baum- und Gehölzstrukturen, der Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie baulichen Ergänzungen eingeschränkt. Aus diesen Gründen wird die Begrenzung zugunsten der gestiegenen Nachfrage aufgehoben. Die Anbauverbotszone entlang von Kreisstraßen von 15m gemäß § 29 Abs. 1 StrWG gilt unabhängig davon und ist zu beachten.

Auch die spezielle Festsetzung, dass „Neubauten“ nur 2 Wohneinheiten haben dürfen, wird aufgehoben (§ 3 Absatz 3 der bisherigen Satzung). Der Begriff „Neubauten“ bezieht sich derzeit auf Gebäude, die seit dem Inkrafttreten der bisherigen Satzung 2010 errichtet worden sind. Mit der 1. Änderung der Satzung würde aus diesen „Neubauten“ jedoch „Altbauten“ werden, da mit der 1. Änderung die bestehende Satzung aufgehoben wird. Um Verwirrungen zu vermeiden, werden daher auf die Festsetzungen einer Wohnungszahl verzichtet. Es gilt der Grundsatz, dass im Zuge des Genehmigungsverfahrens darauf geachtet wird, dass sich Gebäude in die Eigenart der näheren Umgebung und damit auch an die dortige Wohnungszahl je Gebäude einfügen.

#### **4.2. Festsetzungen**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unverändert auf 0,2 festgesetzt, die der aufgelockerten Bauweise entspricht. Somit wird der Bau von maßstabssprengenden Gebäuden verhindert.

Ebenso bleibt die Festsetzung, dass sich Neubauten in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen müssen, bestehen.

Bei allen Bauten sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einzuhalten, d. h. neue Wohnbauten haben evtl. Abstände zu Stallgebäuden einzuhalten.

Immissionen durch den Verkehr auf der K 19 sind aufgrund der geringen Verkehrsmenge und der Abstände der Wohngebäude zur Straße nicht zu befürchten. Mit der Zulässigkeit von Neubauten ist keine nennenswerte Verkehrszunahme verbunden.

Eine Klärung der Immissionssachverhalte erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die rechtliche Stellung als Außenbereich wird durch diese Satzung nicht verändert. Es werden auch keine derzeit vorhandenen Baumöglichkeiten z. B. für privilegierte landwirtschaftliche Bauten durch diese Satzung eingeschränkt.

Die Gemeinde Seestermühe plant im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung die Darstellung von Gewerbeflächen zur Versorgung von ortansässigen Firmen am südöstlichen Ortsrand südlich der Werten in Hörn. In diesem Zusammenhang sind die Immissionsschutzansprüche zwischen der Wohnnutzung und der potenziellen Gewerbenutzung zu klären.

### **5. Erschließung**

Diese Satzung ändert nichts an der bisherigen Erschließungssituation. Alle bebauten bzw. bebaubaren Bereiche sind bereits erschlossen.

Die Bushaltestellen Neuendeich, Schlickburg (Nord) und Neuendeich, Schlickburg (Süd) grenzen direkt an den Satzungsbereich, es verkehrt jedoch lediglich ein Schulbus nach Uetersen.

Das Gemeindezentrum Seestermühe befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung, Neuendeich in ca. 4 km Entfernung und das Zentrum Uetersen in ca. 9 km Entfernung.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Diese Satzung ändert nichts an der bisherigen Versorgungssituation. Alle bebauten bzw. bebaubaren Bereiche sind bereits erschlossen.

## **7. Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/ oder Altlasten aus früheren gewerblichen/ industriellen Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet liegen zurzeit nicht vor.

Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenverunreinigungen die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens/ bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und/ oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

## **8. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die Satzung wird die rechtliche Stellung als Außenbereich nicht verändert. Vorhaben im Außenbereich unterliegen der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Art und Umfang des evtl. erforderlichen Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Genehmigungsverfahren für das jeweilige Vorhaben zu bestimmen. Ebenso sind im Rahmen der Vorhabengenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 und 45 BNatSchG zu prüfen.

## **9. Flächen und Kosten**

### **Flächen**

Das Satzungsgebiet hat eine Größe von 12,8 ha.

### **Kosten**

Der Gemeinde Neuendeich entstehen durch die Verwirklichung dieser Satzung keine Kosten.

Gemeinde Neuendeich, den .....

.....  
Bürgermeister