

Gemeinde Neuendeich

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0445/2019/ND/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 05.11.2019
Bearbeiter: Melanie Pein	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau-, Umwelt- und Wegeausschuss der Gemeinde Neuendeich	19.11.2019	öffentlich
Gemeindevertretung Neuendeich	18.12.2019	öffentlich

Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet Schlickburg, 1. Änderung; hier Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuendeich hat in ihrer Sitzung am 25.09.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet Schlickburg gefasst. Es ist beabsichtigt, die Baugrenzen zu entfernen, da diese eine bauliche Erweiterung nicht ermöglichen. Das Planungsbüro Elbberg aus Hamburg wurde mit der Ausarbeitung des neuen Entwurfs beauftragt. Bereits die aktuelle Außenbereichssatzung wurde seinerzeit vom Planungsbüro Elbberg erarbeitet.

Folgende Änderungen wurden zu der aktuellen Satzung im neuen Entwurf vorgenommen:

- Die bisherige Festsetzung zu der Zulässigkeit von max. 2 Wohneinheiten bei Neubauten ist entfallen. Dies wird vom Planungsbüro wie folgt begründet: 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.
- Die beiden damals noch gekennzeichneten Denkmäler bestehen nicht mehr bzw. sind in der aktuellen Denkmalliste des Kreises Pinneberg nicht mehr aufgeführt. Daher wurde diese Kennzeichnung entfernt.

Die Außenbereichssatzung wird als 1. Änderung neu aufgestellt, gleichzeitig wird die bestehende Satzung aufgehoben (siehe § 4 auf der Planzeichnung). Rechtlich kann die neue Satzung nicht den gleichen Titel wie die Ursprungssatzung tragen. Daher ergibt sich der Titel „1. Änderung“.

Der Entwurf soll nach Beratung öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zugestellt werden.

Finanzierung:

Die Haushaltsmittel sind für das Haushaltsjahr 2020 eingeplant.

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Wegeausschuss der Gemeinde Neuendeich empfiehlt/Die Gemeindevertretung beschließt:

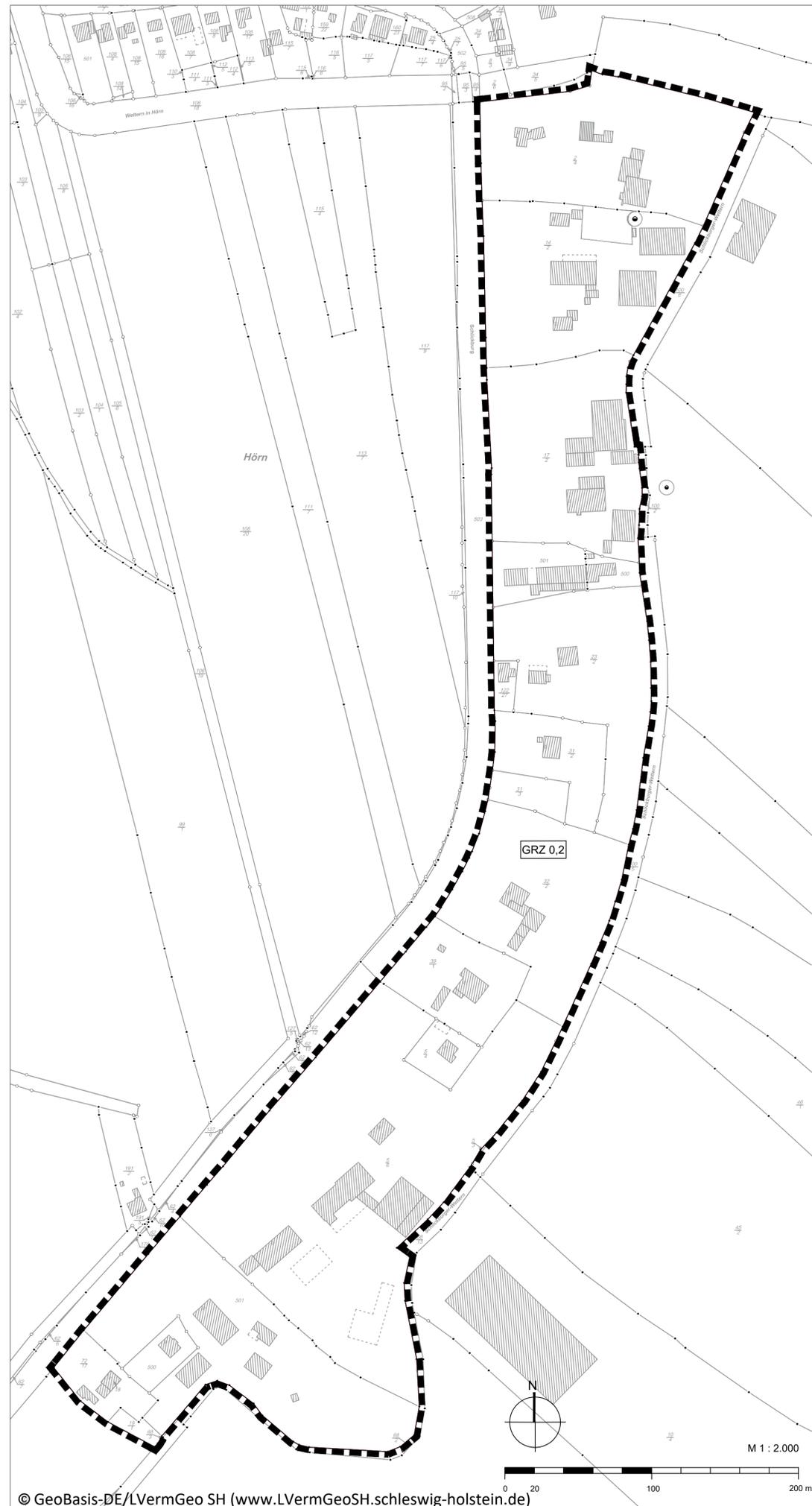
1. Der Entwurf für die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet Schlickburg und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Pliquet

Anlagen:

Planzeichnung und Begründung

Planzeichnung



Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- GRZ 0,2** Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNutzungsverordnung,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können,
 1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
 2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, zugelassen werden.
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 18/1** Flurstücksnummer
- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

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

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den Bereich, der in der links stehenden Zeichnung festgesetzt ist. Die Zeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorhaben

Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecke 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.

§ 3 Zulässigkeitsbestimmung

- (1) Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,2.
- (2) Neubauten müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen.

§ 4 Aufhebung bestehenden Rechts

Die Satzung der Gemeinde Neuendeich über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet Schlickburg (Außenbereichssatzung) vom 16.09.2010 wird hiermit aufgehoben.

Verfahrensvermerke

1. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

2. Der Entwurf der 1. Änderung der Außenbereichssatzung, bestehend aus der Satzung sowie der Begründung, hat in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienststunden oder nach vorheriger Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom bis durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-geest-und-marsch-suedholstein.de/veroeffentlichungen/amt/bekanntmachung“ ins Internet eingestellt.

3. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

4. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung der Außenbereichssatzung am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Neuendeich, den

Bürgermeister

5. Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

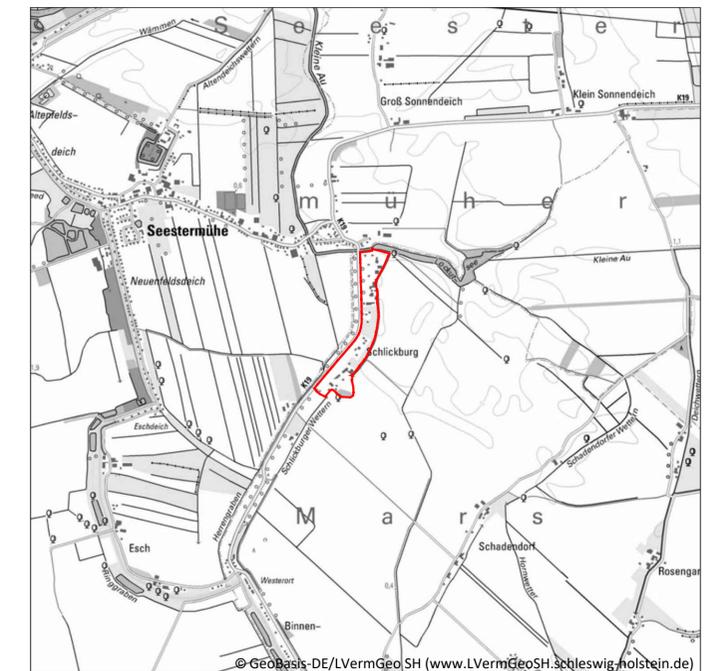
Gemeinde Neuendeich, den

Bürgermeister

6. Der Beschluss der Außenbereichssatzung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetsadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind von bis ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Gemeinde Neuendeich, den

Bürgermeister



Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

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

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

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:

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

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

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der Raumordnung

Der derzeit gültige Regionalplan für den Planungsraum I (Stand 1998) stellt das Plangebiet als Teil eines regionalen Grünzugs dar. Dieser Grünzug wird durch diese Satzung nicht negativ beeinträchtigt, da das Plangebiet bereits in weiten Teilen bebaut ist und der Umfang der zusätzlichen Baumöglichkeiten relativ gering ist.

Diese Satzung steht den Zielen des Regionalplans daher nicht entgegen.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan 1998 Planungsraum I mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung), ohne Maßstab

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuendeich stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zwei Hofstellen (Schlickburg 86 und 48) sind als Kulturdenkmale gekennzeichnet, die aktuell nicht mehr vorhanden sind. Im Westen entlang des Satzungsgebietes verläuft eine Kreisstraße mit Anbauverbotszone.

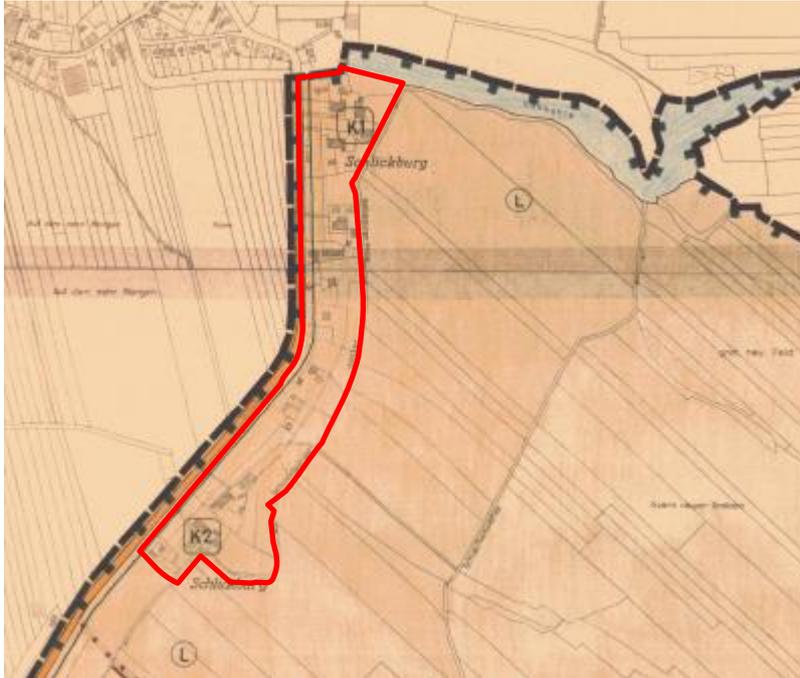


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuendeich mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung), ohne Maßstab

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