

## Gemeinde Neuendeich

### Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0483/2020/ND/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 16.11.2020
Bearbeiter: Melanie Pein	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Neuendeich	17.12.2020	öffentlich

### 1. Änderung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch für das Gebiet Schlickburg; hier: Satzungsbeschluss

#### Sachverhalt:

Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat gemäß Beschluss der Gemeinde vom 12.10.2020 bis 12.11.2020 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden tabellarisch aufgestellt und mit einem Abwägungsergebnis versehen. Die aus der vorgeschlagenen Abwägung entstehenden Veränderungen wurden bereits in der vorliegenden Planung berücksichtigt und eingearbeitet.

Das Baufenster wurde wieder entsprechend einer eingegangenen Stellungnahme angepasst, da für einen Bereich ein Bauvorbescheid auf Grundlage der alten Außenbereichssatzung vorliegt, die das Bauen an einer Stelle noch ermöglichte. Ein Satzungsbeschluss für die 1. Änderung wäre mit dem Wissen um diesen Bescheid nicht zu empfehlen.

Daher wird vom Planungsbüro empfohlen, das Gebiet des geplanten Gebäudes wieder in den Satzungsbereich aufzunehmen und das geplante Gebäude wie ein Bestandsgebäude zu behandeln, sodass ein weiterer Vorsprung im Geltungsbereich entsteht.

Diese Änderung kann durch eine erneute, eingeschränkte und verkürzte Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch legitimiert werden. Dazu wurden die Stellungnahmen des Kreises Pinneberg und des Innenministeriums eingeholt, die in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange dem Vorhaben eher kritisch gegenüberstanden.

Hierfür ist kein Beschluss eines Gremiums erforderlich. Eine erneute, öffentliche Auslegung ist ebenfalls nicht erforderlich.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung rät dem Beschlussvorschlag zu folgen.

**Finanzierung:**

Die Kosten des Verfahrens stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung.

**Fördermittel durch Dritte:**

entfällt

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Neuendeich beschließt:

1. Die während der erneuten, öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch für das Gebiet Schlickburg abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

Berücksichtigt werden die Stellungnahmen gemäß Abwägungsvorschlag der Verwaltung.

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung beschließt die Gemeindevertretung die 1. Änderung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch für das Gebiet Schlickburg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Der Beschluss der 1. Änderung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch für das Gebiet Schlickburg ist nach § 10 BauGB öffentlich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft erlangt werden kann.

Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass die rechtskräftige 1. Änderung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet Schlickburg ins Internet unter der Adresse „[www.amt-gums.de](http://www.amt-gums.de)“ eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

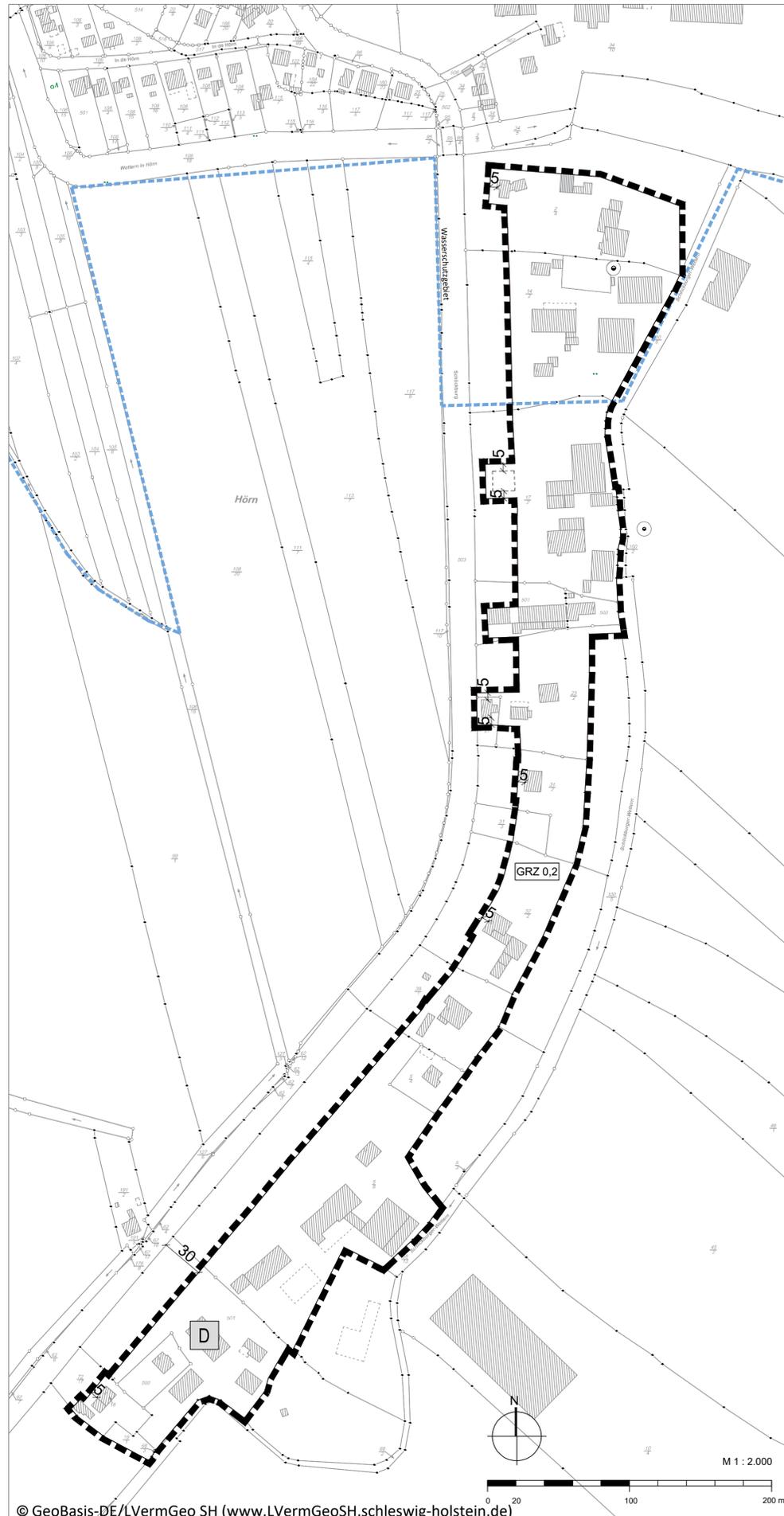
---

Pliquet

**Anlagen:**

Planzeichnung, Begründung, Abwägungsergebnis eingegangene Stellungnahmen

# Planzeichnung



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

# Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 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.
- Grenze Wasserschutzgebiet Elmshorn Köhnhholz/Krückaupark Zone III B Marsch
- Kulturdenkmal gem. § 1 Denkmalschutzgesetz
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
- Geplantes Gebäude (Bauvorbescheid)

## 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 entgegengesetzt 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.
  - (3) Je Wohngebäude ist eine zugehörige Grundstücksfläche von 700 m<sup>2</sup> erforderlich. Direkt angrenzende Grundstücksteile außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung können angerechnet werden.
- § 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.

- Hinweise**
- (1) Der nördliche Bereich des Satzungsgebietes liegt in der Zone III B Marsch des Wasserschutzgebiets Elmshorn Köhnhholz/Krückaupark. Hier gilt die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Elmshorn.
  - Denkmalschutz**
  - (2) Das Plangebiet liegt innerhalb eines Archäologischen Interessengebiets. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdbarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.
  - (3) Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Kreis Pinneberg als unterer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige von Bodenfinden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.
  - (4) Alle Maßnahmen, die das Kulturdenkmal selbst betreffen oder dessen Umgebung beeinträchtigen können, sind zukünftig gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
  - Landwirtschaftliche Nutzung**
  - (5) Im Plangebiet sowie angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die von dort ausgehenden Immissionen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zu tolerieren.

- Verfahrensvermerke**
1. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 03.01.2020 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 03.01.2020 bis einschließlich 03.20.2020 während der Dienststunden oder nach vorheriger Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 20.12.2019 bis 02.01.2020 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 23.09.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
4. Der Entwurf der 1. Änderung der Außenbereichssatzung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf der 1. Änderung der Außenbereichssatzung, bestehend aus der Satzung sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 12.10.2020 bis einschließlich 12.11.2020 während der Dienststunden oder nach vorheriger Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. 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 02.10.2020 bis einschließlich 12.11.2020 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.
5. Der Entwurf der 1. Änderung der Außenbereichssatzung wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine zweite erneute, eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
6. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung der Außenbereichssatzung am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Gemeinde Neuendeich, den

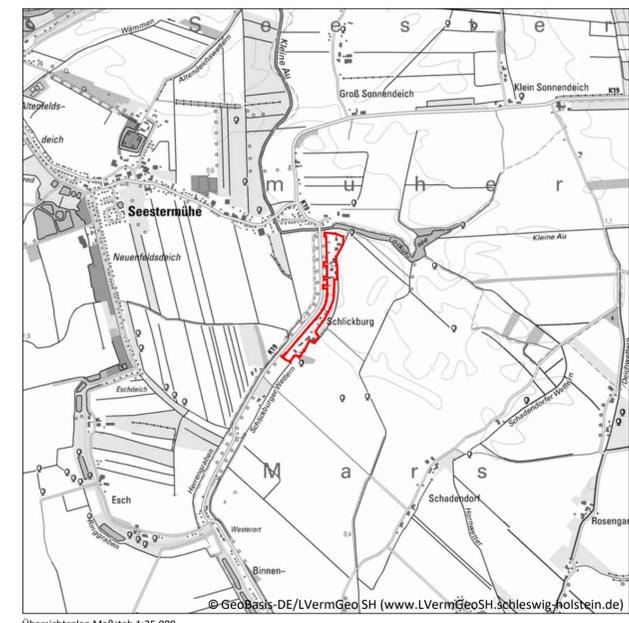
Bürgermeister

7. Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Gemeinde Neuendeich, den

Bürgermeister

8. 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



## 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 Wetterm und nördlich zum Weg Strepen

Stand: Vorlage zum Satzungsbeschluss, 09.12.2020



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 Strepfen**

Stand: Vorlage zum Satzungsbeschluss, 09.12.2020

**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>6</b>
3.1.	Ziele der Raumordnung .....	6
3.2.	Flächennutzungsplan .....	6
3.3.	Bestehende Bebauungspläne .....	7
3.4.	Denkmalschutz / Archäologie .....	7
3.5.	Wasserschutzgebiet.....	8
3.6.	Boden.....	9
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>9</b>
4.1.	Vorhabenbeschreibung .....	9
4.2.	Festsetzungen.....	9
<b>5.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>11</b>
8.1.	Verkehr .....	11
8.2.	Landwirtschaftliche Nutzungen .....	11
<b>9.</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Flächen und Kosten.....</b>	<b>12</b>

## 1. Planungsanlass und Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Neuendeich, angrenzend an die Gemeinden Seester und Seestermühe. Derzeit gilt hier bereits eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB), um eine rechtliche Grundlage für die Genehmigung 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 Möglichkeit der Bebauung um kleine Teilbereiche erweitert werden.

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. 7,1 ha. Nördlich des Plangebiets verläuft die Kleine Au. Der Satzungsbereich hält, bis auf den Bereich der Bestandsbebauung Schlickburg Nr. 92, einen Abstand von 30 m zu dem Gewässer ein. Ebenfalls verläuft die Grenze des Satzungsgebiets, mit Ausnahmen im Bereich der bestehenden Bebauung und einer bereits genehmigten Bebauung, in einem Abstand von 30 m zur Kreisstraße.

Das Plangebiet 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.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 30 Haupt- und Nebengebäude. Lediglich an den Standorten Schlickburg 50 (Rinderhaltung) und 78 (Obstanbau) befinden sich landwirtschaftliche Betriebe und im nördlichen Bereich existiert ein landwirtschaftlicher Lohnunternehmer. Die Ställe und Weiden der Rinderhaltung befinden sich überwiegend außerhalb des Satzungsbereichs. Ansonsten ist das Gebiet durch Wohngebäude und kleinere Gewerbebetriebe geprägt. Daher wird die landwirtschaftliche Nutzung als kaum noch vorhanden eingestuft. Durch die 1. Änderung der Satzung zur erleichterten Zulässigkeit von Vorhaben für Wohnzwecke oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben wird die landwirtschaftliche Nutzung nicht eingeschränkt.

In der Behördenbeteiligung wurde durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg die Frage aufgeworfen, inwieweit dort sog. Landschaftsfenster zwischen den einzelnen Bauten bestehen.

Daraufhin wurde am 14.02.20 durch den Planverfasser eine erneute Besichtigung des Plangebiets vorgenommen. Im Ergebnis besteht das Plangebiet aus einer Mischung von Gebäudegruppen mit Einzelgebäuden und einzelnen Lücken. Diese Lücken sind jedoch fast vollständig mit Vegetation bewachsen. Zudem sind an der Straße Alleebäume und straßenbegleitend fast durchgehend Gebüsch und Hecken vorhanden. Ein Durchblick zwischen den Gebäuden auf die dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen war zum Besichtigungstermin im Februar nur an wenigen Stellen möglich und dürfte in der Vegetationsperiode vollständig verstellt sein. Es wird daher nicht für erforderlich gehalten, bestimmte Bereiche von der Bebauung auszuschließen. Die Abbildungen 1 – 3 illustrieren dies.



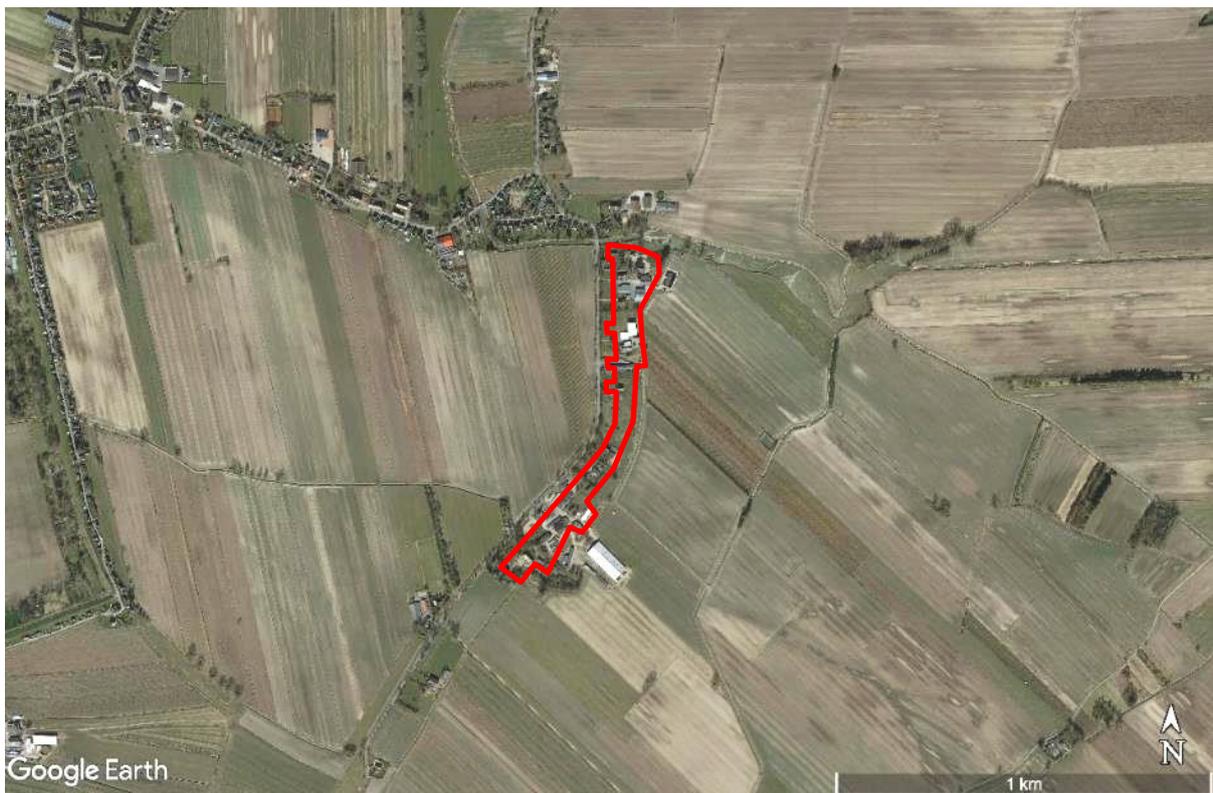
**Abb. 1** Straße Schlickburg von Norden (links das Plangebiet)



**Abb. 2** Schlickburg 84 (im nördlichen Teil des Plangebiets)



**Abb. 3** Zwischen Schlickburg 74 und 76 (etwa mittig im Plangebiet)



**Abb. 4** 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. 5:** 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. Davon hat jedoch nur noch Schlickburg 48 den Status eines Kulturdenkmals. Im Westen entlang des Satzungsgebietes verläuft eine Kreisstraße mit Anbauverbotszone.



**Abb. 6:** 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

Im nördlichen Verlauf der Kreisstraße Schlickburg befand sich das unter Denkmalschutz stehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude Schlickburg 86, welches durch ein Feuer im Jahr 2013 zerstört wurde und in der aktuellen Denkmalliste des Kreises Pinneberg (Stand 08.01.2020) nicht mehr aufgeführt wird. Das „Fachhallenhaus“, Schlickburg 48, ist ein Kulturdenkmal. Dabei sind alle Maßnahmen, die das Kulturdenkmal selbst betreffen oder dessen Umgebung beeinträchtigen können, zukünftig gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

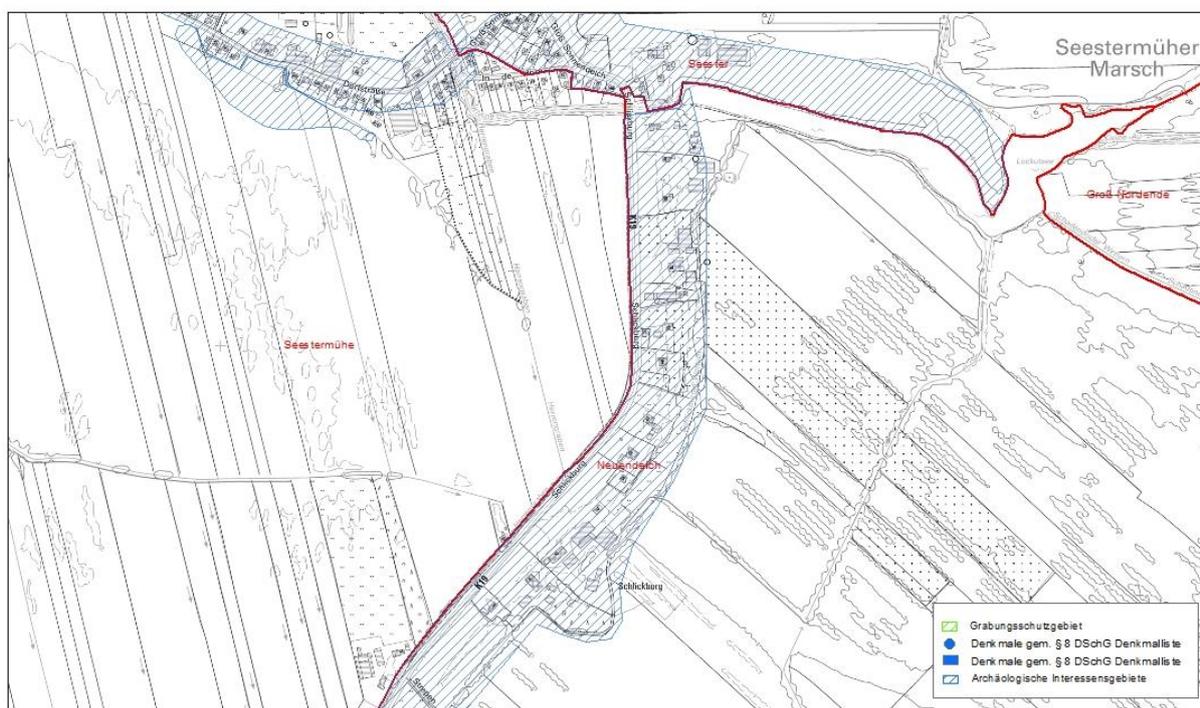
Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Das Archäologische Landesamt ist jedoch frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Weiterhin gilt gemäß § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



**Abb. 7:** Ausschnitt aus der Archäologischen Landesaufnahme (Stand 27.01.2010), Quelle: Archäologisches Landesamt SH

### 3.5. Wasserschutzgebiet

Der nördliche Teil des Satzungsgebietes liegt in der Zone III B Marsch des Wasserschutzgebietes Elmsborn Köhnholz/Krückaupark. Die Grenze der Zone III B „Marsch“ verläuft im Süden von der K 19 in westlicher Richtung entlang des Sees „Lohkuhle“, über den Bauerndamm bis zum Landesschutzdeich der Elbe. Hier gilt die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Elmshorn. Dort ist der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- u. Recyclingmaterial, Bauschutt) verboten. Das verwendete Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche

Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Außerdem ist die Verwendung von wassergefährdeten Betonzuschlagstoffen unzulässig. Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

### **3.6. Boden**

In dem Geltungsbereich handelt es sich um den Bodentyp „Kleinmarsch“. In diesem fruchtbaren Boden brauchen Bauvorhaben besondere Gründungsmaßnahmen.

## **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. Diese 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 (siehe dazu Kapitel 2 Bestand). Aus diesen Gründen wird die Begrenzung zugunsten der gestiegenen Nachfrage aufgehoben. Die erleichterten Genehmigungsvoraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB) betreffen nur Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Die Anbauverbotszone entlang von Kreisstraßen von 15 m gemäß § 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) gilt unabhängig davon und ist zu beachten.

Auch die spezielle Festsetzung, dass „Neubauten“ nur zwei 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.

Je Wohngebäude ist eine zugehörige Grundstücksfläche von 700 m<sup>2</sup> erforderlich. Direkt angrenzende Grundstücksteile außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung können angerechnet werden. Diese Festsetzung stellt sicher, dass es zu keiner übermäßigen Wohnbebauung kommt.

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

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 Weteren 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. Sollten Baumaßnahmen an der Straße Schlickburg notwendig sein, ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag Ausgabe 2002)“ einzuhalten.

Die Bushaltestellen Neuendeich, Schlickburg (Nord) und Neuendeich, Schlickburg (Süd) grenzen direkt an den Satzungsbereich, es verkehrt jedoch lediglich ein Schulbus von und nach Uetersen (Linie 6660 mit zwei Fahrten morgens früh und drei Fahrten mittags).

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.

Im Plangebiet sind sowohl Versorgungsleitungen (Niederspannung, Mittelspannung und Gas) als auch private Mittelspannungskabel vorhanden.

## **7. Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangebiet 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. Immissionsschutz**

Für das Plangebiet sind mögliche Immissionen aus der Landwirtschaft sowie dem Verkehr entlang der K 19 zu betrachten.

### **8.1. Verkehr**

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.

### **8.2. Landwirtschaftliche Nutzungen**

Da das Satzungsgebiet teilweise landwirtschaftliche Nutzungen (Schlickburg 50 und 78) aufweist und sich außerhalb landwirtschaftliche Flächen anschließen, sind hier Immissionen aus dem Bereich der Landwirtschaft möglich. Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ist in normalem Umfang nach dem Gebot der gegenseitigen nachbarschaftlichen Rücksichtnahme vorzunehmen. Dabei ähnelt die Charakteristik des Satzungsgebietes einem Dorfgebiet, in dem nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO vorrangig auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe Rücksicht genommen werden soll. Beeinträchtigungen durch die ordnungsgemäße Landwirtschaft sind daher als ortsüblich hinzunehmen.

Es handelt sich bei dem landwirtschaftlichen Betrieb Schlickburg 78 um einen Obstbaubetrieb, möglicherweise entstehende Immissionen sind im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hinzunehmen. Insbesondere zählen hierzu der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Lärm und Geruch) auch am Wochenende und nachts, die Lärmbelastigungen durch Vogelvergrämungsanlagen, welche bei Bedarf zur Erntezeit (Juni und Juli) eingesetzt werden und Frostschutzmaßnahmen, welche bei Notwendigkeit vornehmlich in den Monaten April und Mai durchgeführt werden.

Der landwirtschaftliche Betrieb im Bereich Schlickburg 50 ist eine Rinderhaltung, wobei die Tiere größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung weiden und untergebracht sind. Die nächstgelegenen, im Bestand bereits vorhandenen, Wohngebäude befinden sich in einer Entfernung von ca. 100 m. Die Satzung lässt neue Wohngebäude, die dichter an das Stallgebäude heranrücken, lediglich auf dem eigenen Grundstück des Landwirtes zu. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass durch die Aufstellung der Satzung keine neuen Emissionskonflikte hervorgerufen werden.

Eine Klärung der Immissionssachverhalte erfolgt abschließend im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren. Dazu zählen die Prüfung von Abständen zukünftiger Bauvorhaben sowie mögliche Abschirmungsmaßnahmen wie die Pflanzung von Gehölzstrukturen oder die Übernahme einer Grunddienstbarkeit zu Lasten der angrenzenden Grundstücke im Hinblick auf Immissionen durch Obstbaubetriebe nach Zulassung von Pflanzenschutzmitteln (Bundesanzeiger vom 27. April 2016, BVL 16/02/02).

Im Hinblick auf Tierhaltungsbetriebe ist zurzeit der gemeinsame Erlass des MLUR und des Innenministeriums vom 04.09.2009 - V61 - 571.490.1 01/IV 64- 573.1 - (Fundstelle: Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 1 006) für die Beurteilung und Abstandsermittlung zu Grunde zu legen. Danach ist ein entgeltliches GIRL Gutachten zu erstellen, welches die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse überprüft und sicherstellt und dabei die Vorbelastungen aller Betriebe (im Umfeld von ca. 600 m), die technischen Ausrüstungen und vorherrschenden Windrichtungen berücksichtigt.

## **9. 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.

## **10. Flächen und Kosten**

### **Flächen**

Das Satzungsgebiet hat eine Größe von ca. 7,1 ha.

### **Kosten**

Die Gemeinde Neuendeich trägt die Planungskosten. Durch die Verwirklichung dieser Satzung kommen auf die Gemeinde jedoch keine weiteren Kosten zu, die Vorhaben sind durch die jeweiligen Bauwilligen selbst zu finanzieren.

Gemeinde Neuendeich, den .....

.....

Bürgermeister

Gemeinde Neuendeich

1. Änderung der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (Außenbereichssatzung) für das Gebiet Schlickburg

# **Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stand: 19.11.2020

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Tina Hartz

B.Sc. Mona Borutta

# Inhalt

Die erneute Behördenbeteiligung hat mit Schreiben vom 12.10.2020 mit Frist bis zum 12.11.2020 stattgefunden.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung hat durch Auslegung hat vom 12.10.2020 bis zum 12.11.2020 stattgefunden.

<b>1</b>	<b>Behörden / Träger öffentlicher Belange.....</b>	<b>3</b>
1.1	Kreis Pinneberg, 12.11.2020 .....	3
1.2	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) SH, Technischer Umweltschutz, 20.10.2020 .....	6
1.3	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Itzehoe, 03.11.2020.....	9
1.4	Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein, 19.10.2020 .....	9
1.5	Archäologisches Landesamt SH, 04.11.2020 .....	10
1.6	Schleswig-Holstein Netz AG, 14.10.2020.....	10
1.7	Deutsche Telekom Technik GmbH, 13.10.2020.....	10
1.8	Handwerkskammer Lübeck, 28.10.2020 .....	11
<b>2</b>	<b>Private.....</b>	<b>12</b>
2.1	Privat 1, Neuendeich, 19.10.2020.....	12

**Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken geäußert (auf Abdruck wurde daher verzichtet):**

- Gemeinden Groß Nordende, Haselau und Moorrege, 15.10.2020
- Gemeinden des Amtes Elmshorn-Land, 20.10.2020

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

# 1 Behörden / Träger öffentlicher Belange

## 1.1 Kreis Pinneberg, 12.11.2020

Zu der o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Neuendeich haben seitens der Träger öffentlicher Belange des Kreises Pinneberg folgende Fachbehörden des Kreises Pinneberg detailliert Stellung bezogen:

- Fachdienst Planen und Bauen/Brandschutz
- Fachdienst Umwelt
- Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit

Von anderen TöB des Kreises Pinneberg wurden keine Anregungen vorgetragen.

### Fachdienst Planen und Bauen/Brandschutz

Ich habe keine Anregungen und Bedenken. Kenntnisnahme

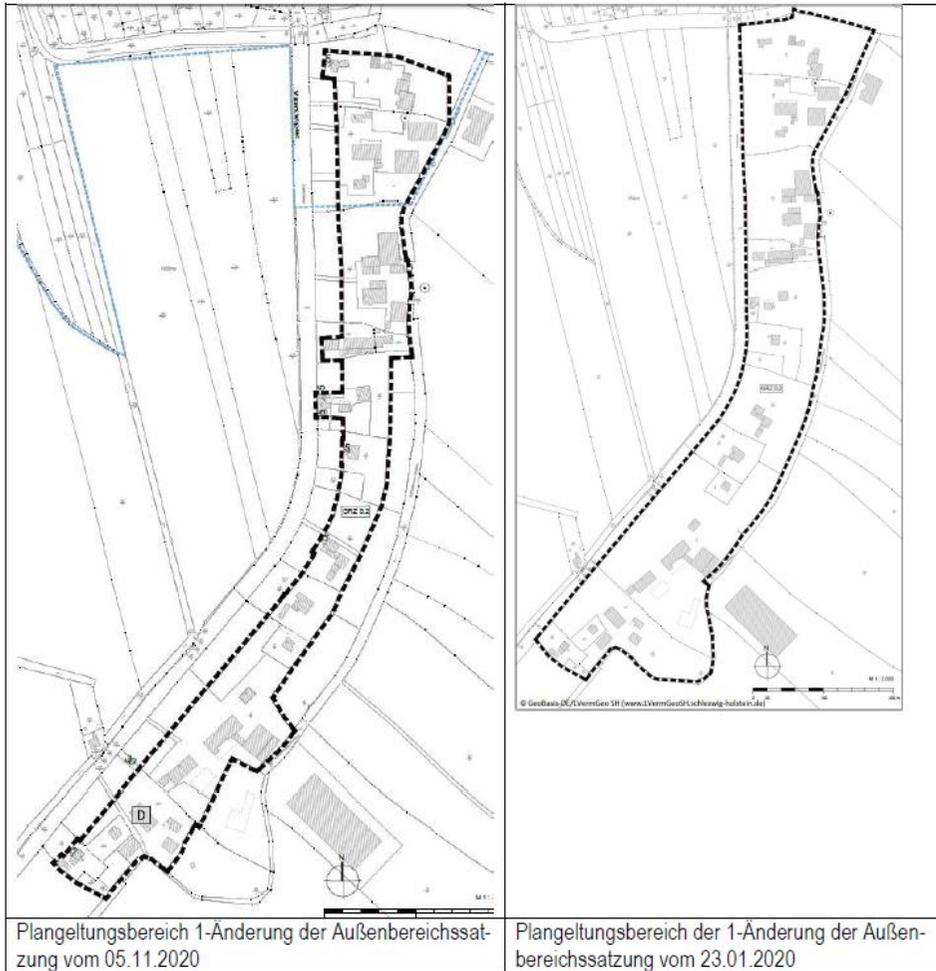
### Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit

Zu dem angegebenen Außenbereichssatzung werden im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Bad Segeberg Sachgebiet 1.3 keine Bedenken erhoben. Kenntnisnahme

### Fachdienst Umwelt

#### Untere Bodenschutzbehörde

Die Gemeinde Neuendeich hat die 1.Änderung der Außenbereichssatzung „Schlickburg“ im Verfahrensschritt der erneuten Beteiligung TöB 4a-3. Kenntnisnahme



Seit der Beteiligung von Jan. 2020 sind der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen bekannt geworden, die für die zwei aktuelle Betriebe ein bodenschutzrechtlich begründbares Untersuchungserfordernis für die Gemeinde in Hinblick auf eine Gefahrerforschung auslösen.

Kenntnisnahme

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

Der Plangeltungsbereich wurde von ca. 12 auf 7 ha verkleinert. Ferner wurde eine Grundstückfläche von 700 m<sup>2</sup> je Wohngebäude festgesetzt, so dass keine übermäßig überbaubaren Flächen mit der Außenbereichssatzung ermöglicht werden.

Kenntnisnahme

Als Bodentyp ist die „Kleimarsch“ im Plangeltungsbereich vorhanden. Die Kleimarsch gehört zu den fruchtbarsten Böden mit einer Bodenzahl von 50 und ist damit für die landwirtschaftliche Nutzung von großem Wert!

Kenntnisnahme

Die in dem Bundes-Bodenschutzgesetz genannten natürlichen Bodenfunktionen werden von der Kleimarsch zu 100 % erfüllt! Als Baugrund sind Kleimarschen ohne besondere Gründungsmaßnahmen ungeeignet.

Mit dieser deutlichen Reduktion der überbauten Flächen stimmt die untere Bodenschutzbehörde der 1. Änderung der Außenbereichssatzung Schlickburg zu. Fragestellungen des bodenschutz- und naturschutzrechtlichen Ausgleiches sind durch die Antragsteller im jeweiligen Verfahren zu erbringen und werden nicht durch die Außenbereichssatzung geregelt.

Auskunft erteilt: Herr Krause, Telefonnr.: 04121- 45 02 22 86

#### Untere Wasserbehörde

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht (Bereich Oberflächengewässer) wird der Änderung der Außenbereichssatzung zugestimmt. Bei Bauvorhaben sind die ggf. dafür erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens rechtzeitig zu beantragen. Auf die satzungsgemäßen Abstände des Sielverbands Seestermühle zum Verbandsgraben „Schlickburger Wetter“ wird hingewiesen.

Kenntnisnahme

Auskunft erteilt: Herr Reum, Telefon-Nr.: 04121 4502-2303

#### Untere Wasserbehörde – Wasserschutzgebiete

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
<p>Es ergeben sich keine Anmerkungen. Auskunft erteilt: Herr Hartung, Telefonnummer 04121/4502 2280</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Untere Wasserbehörde - Grundwasser</u></p>	
<p>Grundwasser Keine Anmerkungen, Ansprechpartner: Frau Tiedemann, Tel.: 04121 4502 2318</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Untere Naturschutzbehörde</u></p>	
<p>Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege Durch die 1. Änderung der Außenbereichssatzung werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt. Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Auskunft erteilt: Frau Carola Abts, Telefon-Nr.: 04121/4502 2267</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Gesundheitlicher Umweltschutz</u></p>	
<p>Ich habe keine Anregungen. Auskunft erteilt: Frau Schierau, Tel.: 04121/4502-2294</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>1.2 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) SH, Technischer Umweltschutz, 20.10.2020</b></p>	
<p>Eingangs wird darauf hingewiesen, dass das LLUR in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB nicht beteiligt wurde. Eine Stellungnahme zu dem Planentwurf konnte somit nicht erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme Im Zuge der TÖB Beteiligung wurde der LLUR Standort Mitte über die Mailadresse kerstin.gleser@llur.landsh.de kontaktiert. Im Zuge der erneuten TÖB wurde die Kontaktaufnahme über das Funktionspostfach ergänzt.</p>

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

Zu dem o.a. Vorhaben wird aus der Sicht des Immissionsschutzes folgende Stellungnahme für das weitere Planverfahren abgegeben:

Berücksichtigung der Emissionen der im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe.

Gemäß der Begründung soll die Planung vornehmlich der Schaffung von neuem Wohnraum durch Nachverdichtung (Schließen von Lücken aber auch durch Heranrücken an bestehende Betriebe) dienen.

Wie sich dem Luftbild entnehmen lässt und mit Verweis auf die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer befinden sich im Plangebiet noch zwei landwirtschaftliche Betriebe (Schlickburg 50 bzw. 86). Insbesondere der südliche Betrieb erscheint hinsichtlich der Größe der Hofstelle bzw. der Stallgebäude und Silagelagerflächen als nicht unerheblich in Bezug auf mögliche Geruchsemissionen.

In der Abwägung zur ersten Beteiligung heißt es, die Immissionssachverhalte seien auf nachgeordneter Genehmigungsebene zu prüfen. Da es aber vornehmlich um die Schaffung neuer schutzbedürftiger Nutzungen geht, muss die Gemeinde nach Auffassung des LLUR bereits jetzt prüfen und ggf. abwägen, ob das Plangebiet im Umfeld der emittierenden Betriebe überhaupt geeignet ist, eine Verlagerung auf ein anschließendes Baugenehmigungsverfahren wäre nicht angemessen, zumal die Einhaltung des Immissionswertes bei Gerüchen nur über den Abstand hergestellt werden kann.

In Bezug auf die Anwendung der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) wird auf folgendes hingewiesen: Sie definiert keinen Immissionswert für den Außenbereich; zunächst wäre der für ein Dorfgebiet heranzuziehen. In der Rechtsprechung hat sich ein Wert für den Außenbereich von bis zu 0,20 für sonstiges Wohnen ohne landwirtschaftlichen Bezug durchgesetzt; mit der Planung werden die bislang nach § 35 Abs. 2 BauGB nur bedingt zulässigen Wohnnutzungen zukünftig erleichtert zugelassen, so dass sich die Gemeinde die Frage stellen

Kenntnisnahme

Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:

Es handelt sich bei dem landwirtschaftlichen Betrieb Schlickburg 86 um einen Obstbaubetrieb, von dem anzunehmen ist, dass keine störenden Geruchsemissionen ausgehen.

Der landwirtschaftliche Betrieb im Bereich Schlickburg 50 ist eine Rinderhaltung, wobei die Tiere größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung weiden und untergebracht sind.

Die nächstgelegenen, im Bestand bereits vorhandenen, Wohngebäude befinden sich in einer Entfernung von ca. 100 m. Die Satzung lässt neue Wohngebäude, die dichter an das Stallgebäude heranrücken, lediglich auf dem eigenen Grundstück des Landwirtes zu. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass durch die Aufstellung der Satzung keine neuen Emissionskonflikte hervorgerufen werden.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird lediglich festgesetzt, dass einem Vorhaben in dem Gebiet keine Widersprüchlichkeit nach § 35 Abs. 6 entgegengehalten werden kann, es erfolgt noch keine generelle Zulässigkeit von Vorhaben.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
<p>muss, welchen Grad der Schutzbedürftigkeit sie diesen Wohnnutzungen zubilligen möchte. Hierzu bedarf es einer Abwägung in der Begründung.</p>	<p>In der Begründung wird der Grad der Schutzbedürftigkeit von Wohnnutzung ergänzend erläutert. Neue Wohnhäuser sollen demnach nur mit einer Schutzbedürftigkeit ähnlich einem Dorfgebiet ermöglicht werden, in dem nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO vorrangig auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe Rücksicht genommen werden soll.</p> <p>Auf der Planzeichnung wird ein Hinweis ergänzt, dass landwirtschaftliche Emissionen aufgrund des nachbarschaftlichen Kontexts hinzunehmen sind.</p>
<p>Es ist mit der vorgelegten Planung zu rechnen, dass der landwirtschaftliche Betrieb durch eine heranrückende Wohnbebauung in seinem Emissionsverhalten „eingefroren“ wird, da dieser bei geplanten Erweiterungen auf die angrenzende Wohnbebauung Rücksicht nehmen muss. Insofern wird der Landwirt zukünftig höhere Anforderungen erfüllen müssen, da die Anzahl der Wohnnutzungen zunimmt.</p> <p>Aus diesem Grund sollte die Gemeinde nach Rücksprache mit dem Landwirt/Betreiber etwaige geplante Erweiterungen der Tierhaltungen mit in der Immissionsprognose berücksichtigen.</p> <p>Auf dieser Grundlage kann die Gemeinde entscheiden, welchen Entwicklungsspielraum sie dem Landwirt zubilligt und kann ggf. den Geltungsbereich und damit den Abstand zu einer möglichen Wohnbebauung verändern.</p>	<p>Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:</p> <p>Die landwirtschaftlichen Betriebe sind bereits jetzt durch die bestehende Wohnnutzung in ihren Emissionsverhalten „eingefroren“. Von dem landwirtschaftlichem Betrieb (Schlickburg 86, Obstbau) sind keine besonderen Emissionswerte zu erwarten. Ortstypische Emissionen der Landwirtschaft (z.B. durch Lärmbelastung, Spritzmitteldrift oder Geruchsemissionen) sind durch die anderen Nutzungen zu tolerieren.</p> <p>Der andere Betrieb (Schlickburg 50, Rinderhaltung) ist bereits jetzt in seinem Emissionsradius eingeschränkt.</p> <p>In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Wohngebäude (Schlickburg 48 und Schlickburg 58), den gegenüber der Betrieb bereits Emissionsgrenzen einhalten muss. Neue Wohngebäude, die die bisherigen Abstände zu der Rinderhaltung unterschreiten, können demnach nur auf dem Flurstück 5/6 errichtet werden, welches zu dem Betrieb gehört. Daher wird hier kein Konfliktpotential durch die Satzung bezüglich der Abstände zu emittierenden Betrieben gesehen.</p>

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

### 1.3 Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Itzehoe, 03.11.2020

Mit Schreiben vom 21.10.2020 legten Sie mir die o.g. Satzungsänderung der Gemeinde Neuendeich erneut vor und bitten um Stellungnahme bis zum 12.11.2020.

Das ausgewiesene Plangebiet liegt östlich der Kreisstraße 19; von mir verwaltete Straßen des überörtlichen Verkehrs werden durch die Satzungsänderung nicht betroffen.

Gegen die 1. Änderung der Außenbereichssatzung der Gemeinde Neuendeich habe ich keine Bedenken.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.

Eine zusätzliche Stellungnahme in straßenbaulicher und -verkehrlicher Hinsicht durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus erfolgt nicht.

Kenntnisnahme

### 1.4 Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein, 19.10.2020

Hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Gebiet (siehe Betreffzeile) keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt.

Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.

Die Gemeinde/Stadt Neuendeich liegt in keinem uns bekannten Bombenabwurfgebiet.

Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. (siehe Merkblatt)

*Anmerkung: Auf Abdruck des Merkblattes wird verzichtet.*

Kenntnisnahme

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

**1.5 Archäologisches Landesamt SH, 04.11.2020**

Unsere Stellungnahme vom 27.01.2020 wurde richtig in die Begründung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung der Gemeinde Neuendeich für das Gebiet Schlickburg übernommen. Sie ist weiterhin gültig.

Kenntnisnahme

**1.6 Schleswig-Holstein Netz AG, 14.10.2020**

Gegen die 1. Änderung der Außenbereichssatzung Schlickburg der Gemeinde Neuendeich besteht aus Sicht der Schleswig-Holstein-Netz AG keine grundsätzlichen Bedenken.

Kenntnisnahme

Ein Hinweis auf die Leitungen wird in der Begründung aufgenommen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich im beplanten Bereich Versorgungsleitungen (Niederspannung, Mittelspannung und Gas) befinden.

Ebenso ist uns bekannt, dass es kundeneigene Mittelspannungskabel in diesem Bereich gibt. Hier ist aber nicht die Schleswig-Holstein-Netz für verantwortlich und auskunftspflichtig.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei Beginn von Tiefbauarbeiten eine Anforderung der aktuellen Bestandspläne durch die ausführenden Firmen nötig ist. Ebenso hat unsere Stellungnahme vom 14.10.2020 weiterhin Gültigkeit.

**1.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, 13.10.2020**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Kenntnisnahme

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken und verweisen auf unser/unsere Schreiben vom 09.01.2020.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

**1.8 Handwerkskammer Lübeck, 28.10.2020**

Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.

Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.

Kenntnisnahme

## 2 Private

### 2.1 Privat 1, Neuendeich, 19.10.2020

Zur Änderung der Außenbereichssatzung möchte ich folgendes anmerken:

1. Es gibt einen positiven Bauvorbescheid vom 15.06.2020, Az.: 43/522/VO/170.584, zu einem geplanten Bauvorhaben, das innerhalb der Baugrenzen der bisherigen und nun außerhalb der Baugrenzen der aktuell geänderten Außenbereichssatzung liegt. Ich gehe davon aus, dass das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird.
2. Ein Teil meiner Fläche innerhalb der neuen Baugrenze wird bis an die Grundstücksgrenze ran für Obstbau genutzt. Dies ist auch kein Problem, so lange die Nachbarfläche - wie jetzt - landwirtschaftlich genutzt wird. Falls nachbarschaftliche Flächen, die jetzt landwirtschaftlich genutzt werden, später für Wohnbebauung genutzt werden sollten, ist zu beachten, dass die Obstbaunutzung nicht durch Abstandsregelungen zu Wohnbebauung beeinträchtigt wird.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Bauvorabfrage wurde durch den Kreis Pinneberg, die Untere Naturschutzbehörde und die Gemeinde Neuendeich positiv beantwortet. Um diesem Bauvorhaben auch für die Zukunft Planungssicherheit zu gewähren, wird der Geltungsbereich dieser Satzung um das geplante Grundstück hin vergrößert.

Aufgrund der Anpassung des Geltungsbereichs wird eine erneute, eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Gemäß § 6 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBauO) müssen Gebäude gegenüber anderen Gebäuden und Grundstücksgrenzen Abstandsflächen einhalten. Das Errichten von Gebäuden unmittelbar auf der Grundstücksgrenze ist unzulässig, solange keine Sonderregelungen getroffen werden.

Gemeinde Neuendeich

1. Änderung der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (Außenbereichssatzung) für das Gebiet Schlickburg

# **Abwägung der Stellungnahmen aus der zweiten erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden und betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB**

Stand: 09.12.2020

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Tina Hartz

B.Sc. Mona Borutta

# Inhalt

Die zweite erneute, eingeschränkte Beteiligung hat mit Schreiben vom 19.11.2020 mit Frist bis zum 04.12.2020 stattgefunden.

<b>1</b>	<b>Behörden / Träger öffentlicher Belange.....</b>	<b>3</b>
1.1	Kreis Pinneberg, 03.12.2020 .....	3
1.2	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 30.11.2020 .....	6
<b>2</b>	<b>Private.....</b>	<b>8</b>
2.1	Privat 1, Neuendeich, 01.12.2020.....	8

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

## 1 Behörden / Träger öffentlicher Belange

### 1.1 Kreis Pinneberg, 03.12.2020

Zu der o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Neuendeich haben seitens der Träger öffentlicher Belange des Kreises Pinneberg folgende Fachbehörden des Kreises Pinneberg detailliert Stellung bezogen:

- Fachdienst Umwelt
- Fachdienst Planen und Bauen/Brandschutz
- Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit

Von anderen TöB des Kreises Pinneberg wurden keine Anregungen vorgetragen

Kenntnisnahme

#### Fachdienst Planen und Bauen

Ich habe keine Anregungen und Bedenken:

Kenntnisnahme

#### Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit

Zu dem angegebenen Außenbereichssatzung werden im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Bad Segeberg Sachgebiet 1.3 keine Bedenken erhoben.

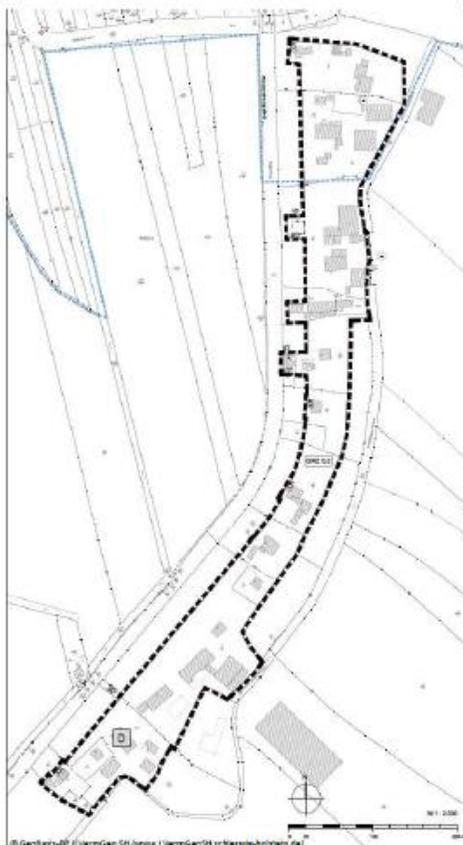
Kenntnisnahme

#### Fachdienst Umwelt

##### Untere Naturschutzbehörde

Die Gemeinde Neuendeich hat die 1.Änderung der Außenbereichssatzung „Schlickburg“ im Verfahrensschritt der zweiten erneuten Beteiligung TöB 4a-3.

Kenntnisnahme



Plangeltungsbereich 1-Änderung der Außenbereichssatzung vom 30.11.2020

Die Belange, die den Bodenschutz betreffen, sind in der Begründung ausreichend dargestellt. Die untere Bodenschutzbehörde stimmt der Außenbereichssatzung Neuendeich „Schlickburg“ in der 2.ten erneuten Auslegung zu.

Auskunft erteilt: Herr Krause, Telefonnr.: 04121- 45 02 22 86

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

Untere Wasserbehörde

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht (Bereich Oberflächengewässer) wird der Änderung der Außenbereichssatzung zugestimmt. Bei Bauvorhaben sind die ggf. dafür erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens rechtzeitig zu beantragen. Auf die satzungsgemäßen Abstände des Sielverbands Seestermühe zum Verbandsgraben „Schlickburger Wetter“ wird hingewiesen.

Auskunft erteilt: Herr Reum, Telefon-Nr.: 04121 4502-2303

Kenntnisnahme

Untere Wasserbehörde - Wasserschutzgebiete

Der 1. Änderung der Außenbereichssatzung wird zugestimmt.

Auskunft erteilt: Herr Hartung, Telefonnummer 04121/4502 2280

Kenntnisnahme

Untere Wasserbehörde – Grundwasser

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht (Bereich Grundwasser) wird der Änderung der Außenbereichssatzung zugestimmt.

Ansprechpartner: Frau Tiedemann, Tel.: 04121 4502 2318

Kenntnisnahme

Untere Naturschutzbehörde

Durch die 1. Änderung der Außenbereichssatzung werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt. Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Auskunft erteilt: Frau Carola Abts, Telefon-Nr.: 04121/4502 2267

Kenntnisnahme

Gesundheitlicher Umweltschutz

Ich habe keine Anregungen.

Auskunft erteilt: Herr Wiese, Tel.: 04121/4502-2275

Kenntnisnahme

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

## 1.2 Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 30.11.2020

Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom Januar 2020 möchten wir auf den Obstbaubetrieb der Familie Breckwoltdt am Standort Schlickburg 78 hinweisen. An diesem Standort wird innerhalb des zukünftigen Satzungsgebietes eine kleinere Kirschbaumplantage betrieben. Der Eigentümer beabsichtigt, den Obstbau dauerhaft fortzusetzen, so dass seine Interessen nach einer betriebswirtschaftlich sinnvollen Fortsetzung der Bewirtschaftung zu berücksichtigen sind. Durch die Ausweisung der Satzung erhöhen sich die Schutzansprüche der angrenzenden Grundstücke gemäß der Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden (Bundesanzeiger vom 27. April 2016, BVL 16/02/02).

Da Abdrift durch leichte Luftbewegungen nicht auszuschließen ist, werden bei der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln Mindestabstände von zwei Metern bei Flächenkulturen (z. B. Getreide) und fünf Metern bei Raumkulturen (z. B. Obstbäume oder Reben) zugrunde gelegt.

Diese Abstände gelten für:

- Grundstücke mit Wohnbebauung,
- privat genutzte Gärten,
- Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind und
- unbeteiligte Personen (z. B. Spaziergänger).

Sind im Einzelfall größere Abstände festgelegt, ist dieses in den Anwendungshinweisen des Pflanzenschutzmittels vorgegeben.

Wir weisen hiermit ausdrücklich auf den Bestandsschutz der vorhandenen Obstanlage und die Beeinträchtigungen, die aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung resultieren und als ortsüblich hinzunehmen sind, hin. Hierzu zählen insbesondere:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Eine Erläuterung wird in der Begründung ergänzt.

Kenntnisnahme

Der Stellungnahme wird gefolgt.

In der Begründung wird eine ergänzende Erläuterung zu den hinzunehmenden Immissionen durch die Landwirtschaft aufgeführt.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Lärm und Geruch) auch am Wochenende und nachts</li> <li>• Lärmbelästigungen durch Vogelvergrämungsanlagen, welche bei Bedarf zur Erntezeit (Juni und Juli) eingesetzt werden</li> <li>• Frostschutzmaßnahmen, welche bei Notwendigkeit vornehmlich in den Monaten April und Mai durchgeführt werden.</li> </ul> <p>Wir empfehlen, einen größtmöglichen Gehölzschutzstreifen zur Abschirmung der Obstplantage anzulegen und die Übernahme einer Grunddienstbarkeit zu Lasten der angrenzenden Grundstücke, wonach die jeweiligen Eigentümer diejenigen Immissionen, welche von einer ordnungsgemäßen land- und obstbauwirtschaftlichen Bewirtschaftung ausgehen, zu dulden haben und insoweit auf die ihnen gesetzlich zustehenden Abwehr- und / oder Ausgleichsansprüche gemäß §§ 906, 1004 BGB sowie den Vorschriften des BImSchG verzichten.</p> <p>Bei Berücksichtigung der Belange des betroffenen Obstbaubetriebes bestehen keine Bedenken gegenüber o. a. Bauleitplanung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Erst im Zuge der Baugenehmigung können verträgliche Nutzungen und Abstände geprüft und weitere Regelungen getroffen werden. Die Satzung bereitet nicht zwangsweise eine Wohnbebauung vor. Auch der Bau eines landwirtschaftlichen Betriebes ist beispielsweise möglich, zu dem keine gesonderten Abstände eingehalten werden müssen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

## 2 Private

### 2.1 Privat 1, Neuendeich, 01.12.2020

Ergänzend zu unserer bereits abgegebenen Stellungnahme möchten wir noch auf folgendes hinweisen:

Zuerst einmal ist die uns zugehörige Anschrift: Obsthof Breckwoldt, Schlicksburg 78 (nicht 86).

Hier noch einmal eine genauere Erläuterung zu den Abstandsregelungen:

Durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist durchaus mit einer Geruchsemission zu rechnen. Daher gilt für Raumkulturen ein Mindestabstand von 5 Metern. Diese müssen u.a. eingehalten werden bei

- Grundstücke mit Wohnbebauung
- privat genutzte Gärten,
- Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind
- Parkplätze
- Arbeitsplätze

Sollte die nachbarschaftliche, zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine der oben beschriebenen Flächen umgewandelt werden, muss die umgewandelte Fläche den Mindestabstand durch einen Saumstreifen zur vorhandenen bzw. zukünftigen Obstbaufläche einhalten.

Außerdem ist mit einer Lärmbelästigung (auch am Wochenende und nachts) zu rechnen bei:

- Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Vogelvergrämungsanlagen zur Erntezeit (Juni und Juli)
- Frostschutz vornehmlich in den Monaten April und Mai

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Bezeichnung wird entsprechend korrigiert.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Über diesen B-Plan hinausgehende gesetzliche Regelungen haben weiterhin Bestand und sind bei einer möglichen Bebauung mit Wohnnutzung zu berücksichtigen. Dabei hat die landwirtschaftliche Nutzung Bestandsschutz und eine ggf. heranrückende Wohnbebauung hat sich entsprechend anzupassen.

Stellungnahmen - Private	Abwägungsvorschlag
--------------------------	--------------------

Eine Übernahme einer Grunddienstbarkeit zu Lasten der angrenzenden Grundstücke, wonach die jeweiligen Eigentümer diejenigen Immissionen, welche von einer ordnungsgemäßen land- und obstbauwirtschaftlichen Bewirtschaftung ausgehen, zu dulden haben und insoweit auf die ihnen gesetzlich zustehenden Abwehr- und / oder Ausgleichsansprüche gemäß §§ 906, 1004 BGB sowie den Vorschriften des BImSchG verzichten ist zu berücksichtigen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.  
Der Bebauungsplan regelt keine Eintragungen ins Grundbuch, die geltenden gesetzlichen Regelungen sind jedoch einzuhalten.



## Gemeinde Neuendeich

### Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0491/2021/ND/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 04.02.2021
Bearbeiter: Jan-Christian Wiese	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau-, Umwelt- und Wegeausschuss der Gemeinde Neuendeich	23.02.2021	öffentlich

### **Stellungnahme der Gemeinde Neuendeich zur Bauleitplanung der Gemeinde Seestermühe, B-Plan Nr. 14/3. Änderung F-Plan; Abstimmung mit den Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seestermühe hat am 04.04.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet südlich der Bebauung der Straßen „In de Hörn“ und „Groß Sonnendeich“ sowie westlich der Straße „Schlickburg“ gefasst.

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Kommunen aufeinander abzustimmen.

Die Gemeinde Neuendeich wird gebeten, schriftlich Stellung zu nehmen, ob ihre Aufgaben durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes berührt werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat zur Folge, dass wertvolle Flächen des Außenbereiches, der der Land- und Forstwirtschaft sowie der menschlichen Naherholung dient, wegfallen. Das ortsbildprägende Landschaftsbild wird erheblich durch die Errichtung von neuen Gewerbehallen beeinträchtigt.

Mit dem Gewerbegebiet wird auch der Verkehr auf der Kreisstraße 19 Schlickburg und damit verbundener Lärm zunehmen. Durch neue Gewerbebetriebe ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zulieferer und Mitarbeiter zu erwarten.

Auch zwei Zufahrten sind von der Kreisstraße durch das Gemeindegebiet Neuendeich geplant. Aufgrund dessen erhöht sich auch die Umweltbelastung durch Schadstoffe, was hinsichtlich der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen an der Straße Schlickburg auf dem Gemeindegebiet Neuendeich zu berücksichtigen ist.

Zu bedenken ist auch, dass durch Scheinwerfer, ggfs. blinkende Lichter z. B. durch

Werbemaßnahmen oder Leuchtreklame mit erhöhten und störenden Lichtimmissionen zu rechnen ist. Da auf dem Gemeindegebiet Neuendeich neben den landwirtschaftlichen Höfen auch Wohngebäude vorhanden sind, sind diesbezüglich erhebliche Beeinträchtigungen und Störungen nicht auszuschließen.

**Finanzierung:**

entfällt

**Fördermittel durch Dritte:**

entfällt

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau-, Umwelt- und Wegeausschuss der Gemeinde Neuendeich beschließt, eine schriftliche Stellungnahme zu der Bauleitplanung der Gemeinde Seestermühle zum Bebauungsplan Nr. 14 bzw. zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den oben aufgeführten Punkten/mit folgenden (weiteren) Punkten abzugeben.

---

Pliquet

**Anlagen:**

Lageplan Bauleitplanung



# SATZUNG DER GEMEINDE SEESTERMÜHE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 14

FÜR DAS GEBIET: "SÜDLICH DER BEBAUUNG DER STRASSEN "IN DE HÖRN" UND "GROSS SONNENDEICH" SOWIE WESTLICH DER STRASSE "SCHLICKBURG"", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG ( TEIL A ) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN ( TEIL B ), ERLASSEN:

Gemeinde: Seestermühe  
 Gemarkung: Seestermühe  
 Flur: 2  
 Flurstücke: 117/9  
 Maßstab: 1 : 1.000

## TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 1000

RECHTSGRUNDLAGE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

siehe Blatt 2

### ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN ERLÄUTERUNGEN

#### I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**GE** GEWERBEGEBIETE (§ 8 BauNVO)

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**GRZ 0,6** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

**||** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

**FH 13,0m** FIRSTHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE BEZUGSPUNKT OBERKANTE STRASSENFLÄCHE IM GRUNDSTÜCKERSCHLIESSUNGSBEREICH (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

**3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**O** OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

 BAUGRENZEN (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

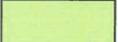
**6. VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 EIN- UND AUSFAHRTBEREICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

 VERKEHRSFLÄCHEN - RADWEG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**9. GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

#### II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

$\frac{117}{9}$  FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

 FLURSTÜCKSGRENZEN

 SICHTFELDER BEI 70 KM/H

 MASSZAHLEN IN METER

 ANBAUVERBOTSZONE (15m) (§ 29 Abs. 1 StrWG S.-H.)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
	FIRSTHÖHE

## VORENTWURF



SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 14

GEMEINDE SEESTERMÜHE

Bearbeitet:

**MÖLLER-PLAN**

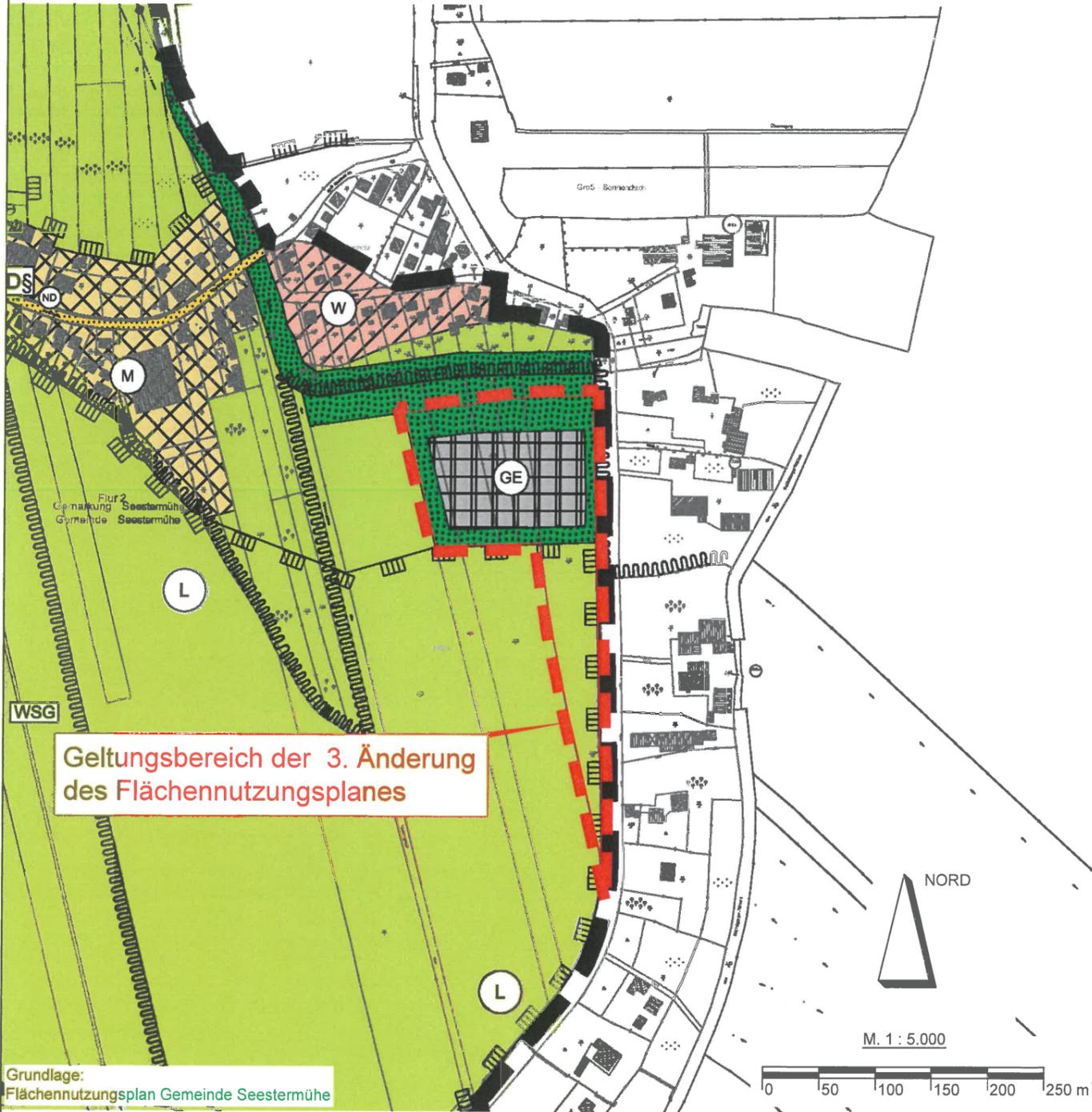
Blatt 1

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten  
 Schlödelweg 111, 22880 Wedel  
 Tel.: 04103-919226  
 Internet: www.moeller-plan.de  
 Email: info@moeller-plan.de

Verfahrensstand:

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

# Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Seestermühe



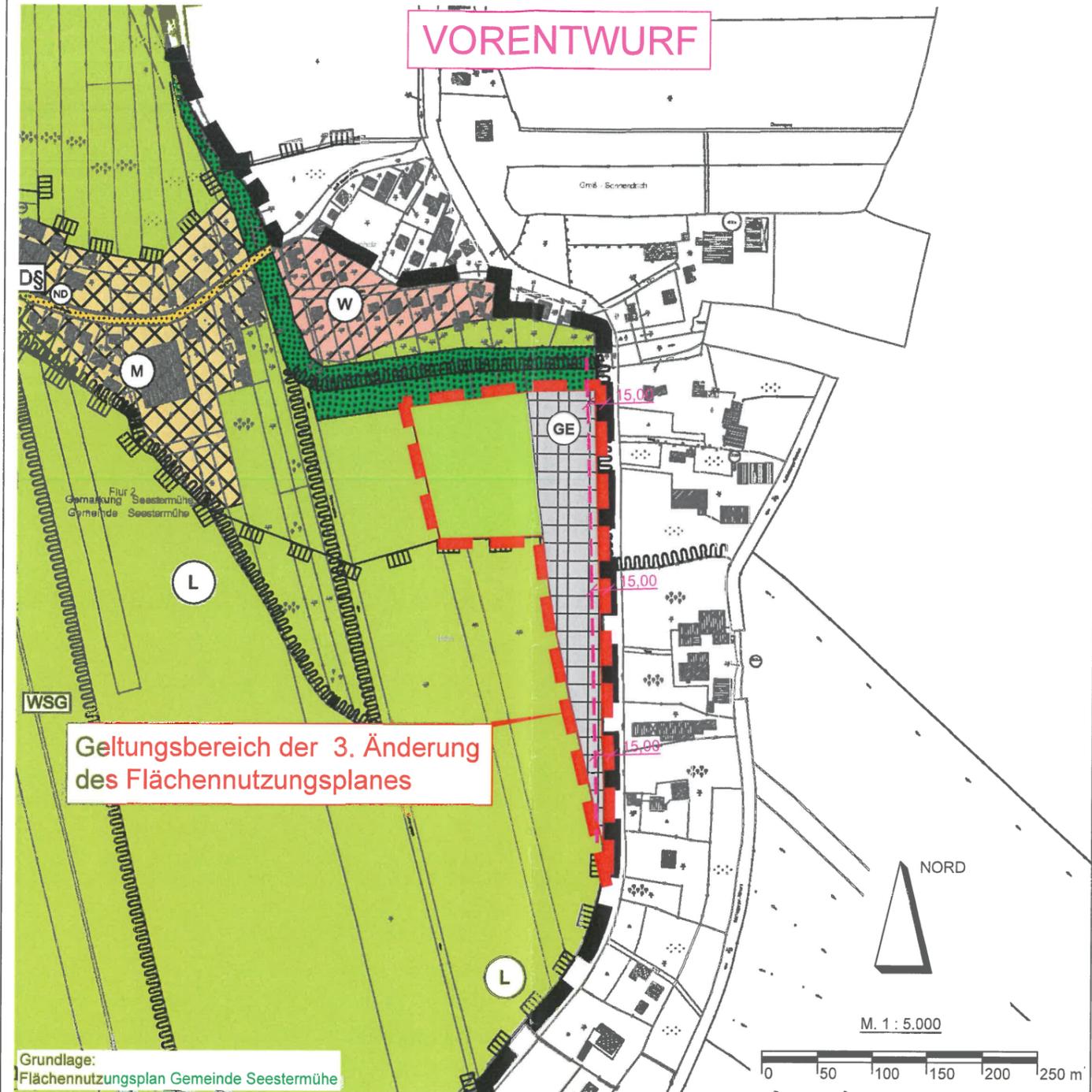
Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Grundlage: Flächennutzungsplan Gemeinde Seestermühe

## ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN
	<b>I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)</b> GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 3. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
	<b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> GEWERBEGEBIETE (§ 8 BauNVO)
	<b>6. GRÜNFLÄCHEN</b> GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
	<b>8. FLÄCHEN FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT</b> FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
	<b>II. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> <b>1. NATUR UND LANDSCHAFT</b> LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (§ 15 LNatSchG)

# 3. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Seestermühe



VORENTWURF

Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Grundlage: Flächennutzungsplan Gemeinde Seestermühe

## ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN
	<b>I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)</b> GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 3. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
	<b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
	<b>8. FLÄCHEN FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT</b> FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
	<b>II. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> ANBAUVERBOTSZONE (15m) (§ 29 Abs. 1 StrWG S.-H.)



GEMEINDE SEESTERMÜHE