

Gemeinde Neuendeich

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 265/2014/ND/BV

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 23.05.2014
Bearbeiter: Jan-Christian Wiese	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau-, Umwelt- und Wegeausschuss der Gemeinde Neuendeich	04.06.2014	öffentlich
Gemeindevertretung Neuendeich	19.06.2014	öffentlich

Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet Schlickburg - Süd; hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuendeich hat in der Sitzung vom 02.10.2013 über die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Bereich Schlickburg - Süd beraten und entschieden, eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen. Die Gemeindevertretung sieht die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 - 3 BauGB als erfüllt an.

Zwischenzeitig hat die Verwaltung mit den Antragstellern und dem Planungsbüro Elberg aus Hamburg die Rahmenbedingungen geklärt. Es konnte ein städtebaulichen Vertrag geschlossen werden, in dem sich die Antragsteller u. a. zur Übernahme der Planungskosten verpflichten.

Das Planungsbüro Elberg konnte bereits einen auslegungsreifen Entwurf der Satzung erarbeiten. Dieser ist als Anlage beigefügt.

Mit der Außenbereichssatzung soll erreicht werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuendeich über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Hierdurch werden Wohnbauvorhaben im Geltungsbereich und unter Beachtung der Festsetzungen der Außenbereichssatzung auch für Privatpersonen, die nicht im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert sind, zulässig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Um das Verfahren zur Aufstellung der Außenbereichssatzung voranzutreiben, ist die

Fassung eines Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuendeich erforderlich. Dadurch wird der beigefügte Satzungsentwurf gebilligt, zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Finanzierung:

Die Planungskosten werden durch die Antragsteller getragen.

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

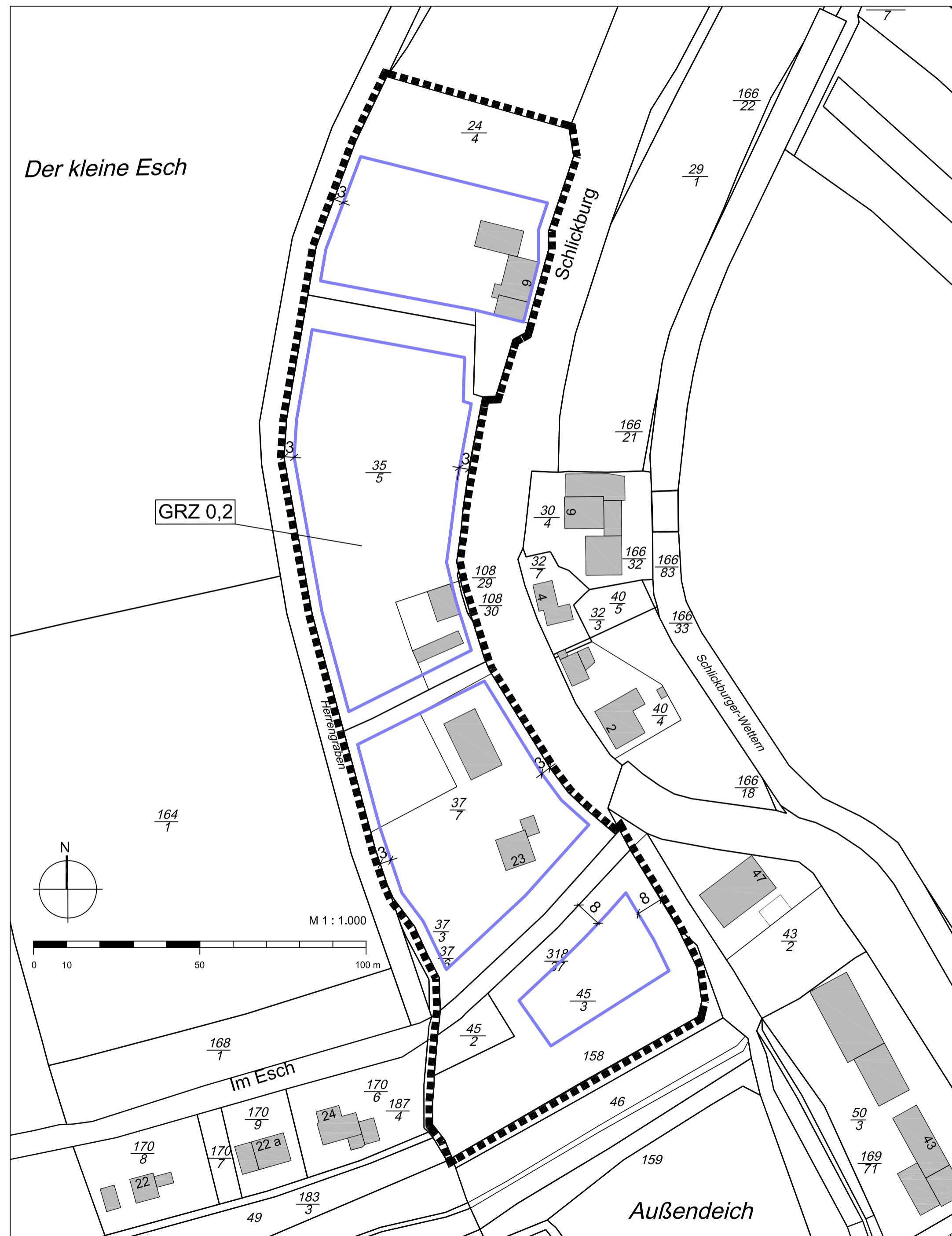
Der Bauausschuss empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB).
2. Der Entwurf der Außenbereichssatzung und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. 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.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Bürgermeister Pliquet

Anlagen: - Entwurf Planzeichnung
 - Entwurf Begründung

SATZUNGSGBIET



LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze für die Errichtung von Neubauten im Sinne des § 2
- GRZ 0,2** Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Zulässige Grundfläche ist der nach 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, mizurechnen.
- 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.
- z. B. 25 Bemaßung in m
- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
- Flurstücksnummern
- Vorhandene Flurstücksgrenzen

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

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

§ 1 Geltungsbereich

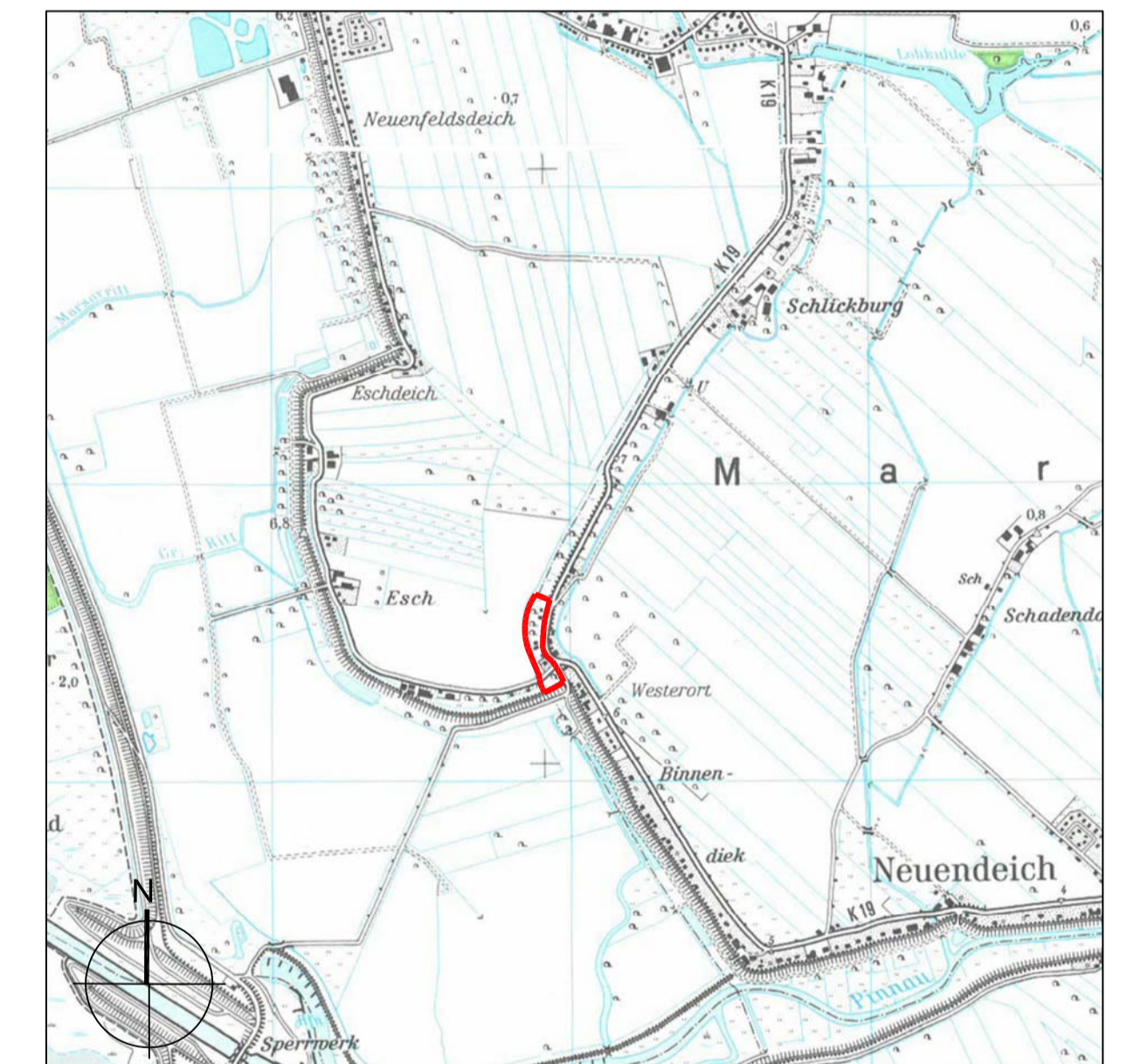
Die Satzung gilt für den Bereich, der in der links stehenden Zeichnung festgesetzt ist. Die Zeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorhaben

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

§ 3 Zulässigkeitsbestimmung

- (1) Die Errichtung von Neubauten ist nur in den in der Zeichnung blau umrandeten Flächen zulässig.
- (2) Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,2.



Übersichtsplan M 1 : 25.000

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

Gemeinde Neuendeich

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

Stand: Beschluss zur Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung, 21.05.2014

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Christin Steinbrenner

Inhalt:

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass und Verfahren	3
1.2	Lage des Gebietes / Bestand.....	3
1.3	Altlasten.....	3
2	Vorhandene Planungen	3
3	Festsetzungen	4
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung	4
5	Naturschutz und Landschaftspflege	4
6	Kosten	5

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Im Satzungsgebiet besteht der Bedarf nach dem Bau von einzelnen Wohnungen und Wohnhäusern. Aufgrund der Lage im Außenbereich können solche Vorhaben derzeit nicht genehmigt werden. Durch diese sog. „Außenbereichssatzung“ nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) kann hierzu die rechtliche Grundlage geschaffen werden. Der Planbereich ist insgesamt nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht ist vorhanden. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Satzung sind damit vorhanden.

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 entgeggehalten 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.

Das Satzungsgebiet hat eine Fläche von ca. 1,9 ha.

1.2 Lage des Gebietes / Bestand

Das Satzungsgebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Neuendeich westlich der Straße Schlickburg (Kreisstraße 19) und östlich des Herrengrabens an der Grenze zur Gemeinde Seestermühle. Es ist geprägt durch eine Mischung aus Wohngebäuden und einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben in der näheren Umgebung. Das Landschaftsbild entlang der Straße ist gekennzeichnet durch einen Wechsel von bestehenden Gebäudeansiedlungen und Freiflächen.

1.3 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 zur Zeit nicht vor.

Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenverunreinigungen die Belangender 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.

2 Vorhandene Planungen

Der **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 sich die zusätzlichen Baumöglichkeiten auf die bereits bebauten Gebiete beschränken und der Umfang dieser Baumöglichkeiten relativ gering ist.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Neuendeich stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Bebauungspläne bestehen nicht.

Das Satzungsgebiet wird vom Landschaftsschutzgebiet „Pinneberger Elbmarsch“ umgeben, ist aber selbst nicht Teil davon.

3 Festsetzungen

Die Errichtung von Neubauten ist nur in den in der Zeichnung **violett umrandeten Flächen** zulässig.

Es wird eine **Grundflächenzahl von 0,2** festgesetzt, die der aufgelockerten Bauweise entspricht. Diese zulässige Grundfläche von 0,2 ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahren sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Bei allen Bauten sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einzuhalten, d. h. neue Wohnbauten haben evtl. Abstände zu Stallgebäuden einzuhalten. Dadurch können evtl. auch Flächen innerhalb der blauen Linien nicht mit einem Wohngebäude bebaut werden.

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 Möglichkeit von Neubauten ist keine nennenswerte Verkehrszunahme verbunden.

Eine Klärung der Immissionssachverhalte erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Auch Anforderungen des Denkmalschutzrechtes gehen den Möglichkeiten dieser Satzung vor.

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.

4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

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

5 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 § 42 und 43 BNatSchG zu prüfen.

6 Kosten

Der Gemeinde Neuendeich entstehen durch die Verwirklichung dieser Satzung keine Kosten

Neuendeich, den

.....
Bürgermeister

Gemeinde Neuendeich

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 264/2014/ND/BV

Fachteam: Ordnung und Technik	Datum: 23.05.2014
Bearbeiter: Uwe Denker	AZ: 7 /

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau-, Umwelt- und Wegeausschuss der Gemeinde Neuendeich	04.06.2014	öffentlich
Finanzausschuss der Gemeinde Neuendeich	11.06.2014	öffentlich
Gemeindevertretung Neuendeich	19.06.2014	öffentlich

Sanierung Straße "Rosengarten" - Möglichkeiten der Förderung / Finanzierung

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Berechnungen des Wegeunterhaltungsverbandes Pinneberg (WUV) kostet die Reparatur / Überarbeitung der Straße Rosengarten ca. 550.000 € brutto. Hierin sind nur die reinen Baukosten enthalten. Für Leistungen des Ing.-Büros kommen noch einmal 55.000 € brutto hinzu. Die gesamte Maßnahme kostet letztlich 605.000 € incl. Mwst.

Finanzierung:

Gesamt Baukosten	550.000 €	
Ing.-Leistungen	55.000 €	
Investitionssumme	605.000 €	
Zuschuss GIK-Mittel	100.000 €	Eigenanteil 505.000 €

Die Finanzierung des Eigenanteils in Höhe von 505.000 € kann aus der AfA-Rücklage Schmutzwasser-Vakuumanlage erfolgen. In dieser Rücklage sind z.Zt. rund 540.000 € angesammelt. Größere, teure Investitionen in die Vakuumanlage werden in diesem und kommenden Jahr nicht erwartet. Bei einer Laufzeit von 20 Jahren ist mit Kosten von ca. 25.300 € jährlich für die Rückzahlung des Kredites zu rechnen. Sollte eine Laufzeit des Kredites von nur 10 Jahren angestrebt werden, müssen jährlich ca. 50.500 € zurückgezahlt werden.

Eine Finanzierung mittels KfW-Kredit würde bei einer Laufzeit von 10 Jahren mit einem Zinssatz von 1,47 % möglich sein. Dann endet die Zinsbindung und der Zins ist neu zu verhandeln.

Fördermittel durch Dritte:

Eine Förderung dieser Wegebaumaßnahme ist zurzeit nur über den Kreis Pinneberg möglich. Diese Förderung durch GIK-Mittel beträgt derzeit etwa 20-25 % der förderfähigen Kosten (ca. 500.000 € netto). Vorausgesetzt es stehen ausreichend Mittel zur Verfügung, so könnte ein Zuschuss von 100.000 bis 125.000 € fließen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- Umwelt- und Wegeausschuss empfiehlt, der Finanzausschuss empfiehlt, die Gemeindevertretung beschließt diese Darstellung der Verwaltung zur Kenntnis zu nehmen.

Es wird folgendem Vorschlag gefolgt:

- a) Finanzierung durch Entnahme aus der Afa-Rücklage. Laufzeit 20 Jahre.
- b) Finanzierung durch Entnahme aus der Afa-Rücklage. Laufzeit 10 Jahre.
- c) Finanzierung durch die Aufnahme eines KfW-Kredites zum Zinssatz von 1,47 %, Laufzeit 10 Jahre. Anschließende Neuverhandlung eines neuen Zinssatzes für weitere 10 Jahre.

Es wird über den Vorschlag _____ abgestimmt.

Pliquet

Anlagen: