

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: Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung, 17.11.2014

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Christin Steinbrenner

## Inhalt:

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

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass und Verfahren

Im Bereich Schlickburg der Gemeinde Neuendeich besteht der Bedarf nach der Errichtung 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 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.

Das Satzungsgebiet hat eine Fläche von ca. 2,1 ha.

### Erneute öffentliche Auslegung

Anlass der erneuten öffentlichen Auslegung sind mehrere Änderungen in der Satzung. Diese haben sich aus einem Abstimmungsgespräch mit dem Kreis Pinneberg ergeben. Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- Änderung des Geltungsbereichs durch Einbezug eines größeren Siedlungsbereichs.
- Regelungen zum Maß der Nutzungen sind entfallen.

## 1.2 Lage des Gebietes / Bestand

Das Satzungsgebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Neuendeich an der K 19 Schlickburg bzw. Binnendiek, es umfasst großzügig den vorhandenen Siedlungsraum des Schlickburger Südens. Eingefasst werden die Flurstücke 24/4 (Teilweise), 35/5, 37/7, 37/3, 37/6, 108/29, 108/30, 30/4, 32/7, 32/3, 40/5, 40/4, 166/32, 166/33, 166/18 sowie das Flurstück 43/2 an welchem die Straße Schlickburg in die Straße Binnendiek übergeht. Das Satzungsgebiet ist von einer Mischung aus Wohngebäuden und einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben in der näheren Umgebung geprägt. Das Landschaftsbild entlang der Straße ist gekennzeichnet durch einen Wechsel von bestehenden Gebäudeansiedlungen und Freiflächen.



Abb. 1 Luftbild mit Abgrenzung des Satzungsgebiets, ohne Maßstab

### 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 Belangeder 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**

Es werden keine Festsetzungen getroffen. Bauvorhaben müssen individuell im Baugenehmigungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde (Kreis Pinneberg) abgestimmt 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.

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