

Gemeinde Nehms



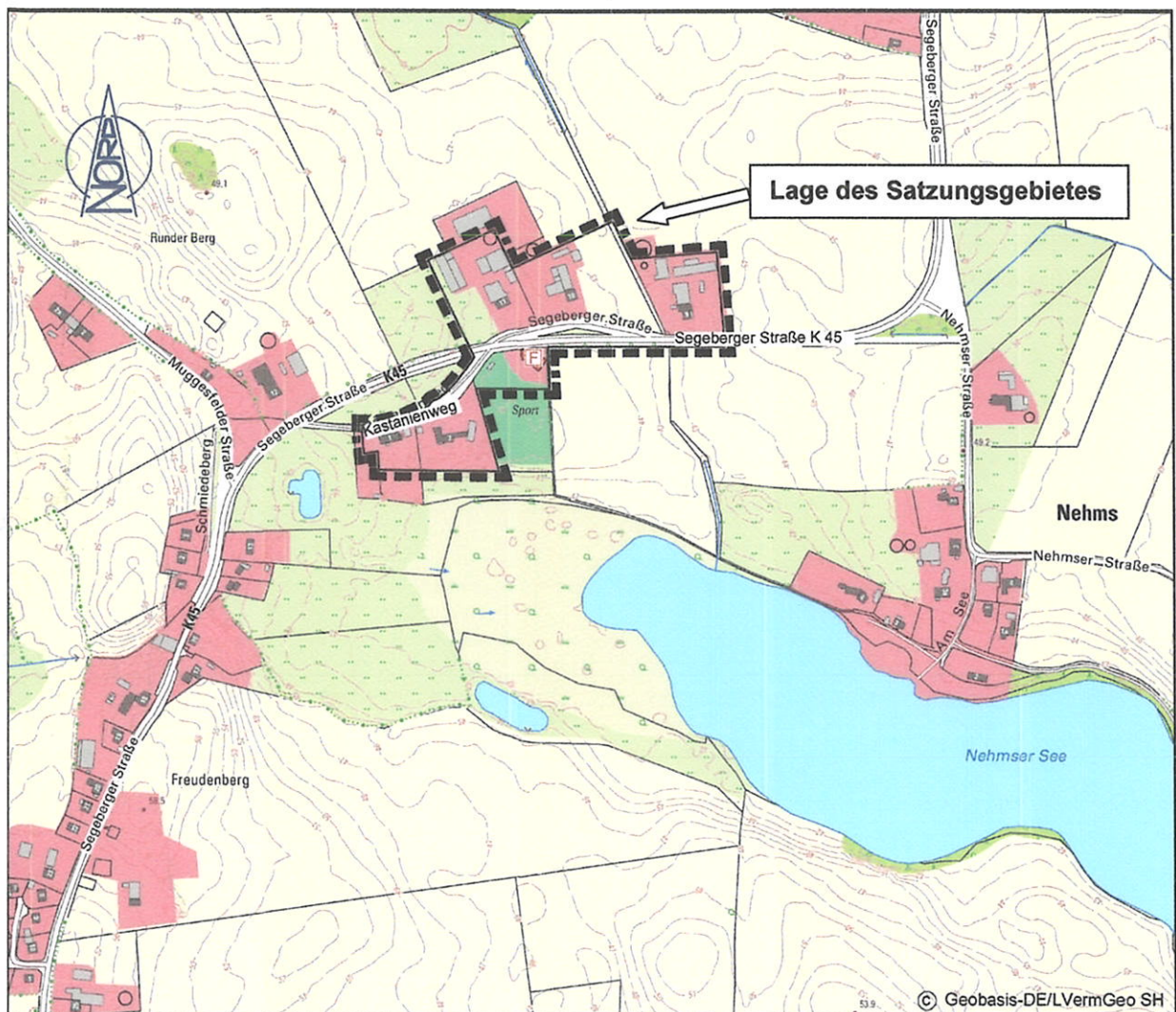
Kreis Segeberg

Außenbereichssatzung

nach § 35 Abs. 6 BauGB

für das Gebiet Kastanienweg Nr. 1 und 2,
Segeberger Straße Nr. 9 - 11, sowie
Segeberger Straße Nr. 10 a
im Ortsteil Runder Berg

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Verfahrensablauf	3
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	3
4. Beschreibung des Plangebietes	4
4.1 Lage und Geltungsbereich	4
4.2 Natur und Landschaft, Gebäudebestand	4
4.3 Erschließung	5
5. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung	5
6. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten	8
7. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	8
8. Verhältnis der Außenbereichssatzung zum Naturschutzrecht.....	10
9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden / Erschließung	11
10. Hinweise / weitere Fachbelange.....	11
11. Kosten	13

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Satzungsverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVOBl. Sch.-H. S. 1422), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften,
- die Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2022 (GVOBl. S. 153).

2. Verfahrensablauf

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	07.06.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	22.11.2021
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	23.12.2021
Öffentliche Auslegung	03.01.2022 - 04.02.2022
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	30.05.2022
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	30.06.2022
Erneute öffentliche-Auslegung	04.07.2022 - 05.08.2022
Erneuter erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	19.09.2022
Erneute ern. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	21.10.2022
Erneute erneute öffentliche-Auslegung	24.10.2022 - 08.11.2022
Satzungsbeschluss	05.12.2022

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

§ 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) ermächtigt Städte und Gemeinden "für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist", durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten entgegengehalten werden könnten. An der Außenbereichslage ändert die Satzung nichts. Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass

Vorhaben zukünftig nach den Festsetzungen der Satzung, im Übrigen nach § 35 Abs. 2 und Abs. 3 als Außenbereichsvorhaben zu beurteilen sind, durch die Satzung jedoch ausgeschlossen wird, dass einem solchen Vorhaben entgegen gehalten werden kann, die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten zu lassen. Einen Flächennutzungsplan besitzt die Gemeinde Nehms nicht. Daher kann der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben ohnehin nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen. Das Plangebiet ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Daher können zu Wohnzwecken oder nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben gemäß § 35 Abs. 6 BauGB innerhalb einer Außenbereichssatzung planungsrechtlich zulässig werden.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich zentral innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Nehms und umfasst die bebauten Bereiche 'Kastanienweg Nr. 1 und 2', 'Segeberger Straße Nr. 9 - 11', sowie 'Segeberger Straße Nr. 10 a' im Ortsteil Runder Berg. Die Grenzen der Satzung werden durch den bebauten Bereich bestimmt.

Die Größe des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung beträgt ca. 4,5 ha und ist im Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, dargestellt. Er wurde so gewählt, dass der gesamte zusammenhängende bauliche Bestand des Siedlungsgebietes erfasst ist mit der Folge, dass bauliche Erweiterungsmöglichkeiten über den Geltungsbereich hinaus für Wohnnutzungen und Handwerks- und Gewerbebetriebe unzulässig sind.

4.2 Natur und Landschaft, Gebäudebestand

Das Satzungsgebiet wird von insgesamt sechs Wohngebäuden geprägt. Auf den Gartenflächen befinden sich vereinzelt Gehölze. Einige Wohngebäude sind Bestandteil von landwirtschaftlichen Betrieben, deren Tierhaltung z. T. aber bereits aufgegeben ist oder zeitnah aufgegeben werden soll. Neben den Wohngebäuden sind damit auch verschiedene landwirtschaftlich bauliche Anlagen innerhalb des Satzungsgebietes. Zentral innerhalb des Satzungsgebietes befindet sich die gemeindliche freiwillige Feuerwehr Nehms. Zudem befinden sich kleinere landwirtschaftlich genutzte Flächen und zwei verrohrte Gewässer innerhalb des Satzungsgebietes.

An das Satzungsgebiet grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden sind südlich kleinerer landwirtschaftlicher Flächen Waldflächen anzutreffen. Nordwestlich, getrennt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, befindet sich darüber hinaus ein landwirtschaftlicher Betrieb.

4.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Privatgrundstücke im Osten des Satzungsgebietes und der Feuerwehr erfolgt über die 'Segeberger Straße' (K 45) und über die bereits vorhandenen Grundstückszufahrten. Die westlichen Privatgrundstücke ('Kastanienweg 1 und 2') werden über den 'Kastanienweg', der von der 'Segeberger Straße' (K 45) abzweigt, erschlossen. Da es sich bei der 'Segeberger Straße' (K 45) um eine Kreisstraße handelt, die im Bereich des Satzungsgebietes außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, ist ein Anbauverbot gemäß dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) beachtlich. § 29 Abs. 1 StrWG sagt Folgendes aus:

"Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an

a) [...],

b) Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m,

jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden."

Das Satzungsgebiet ist bereits vollumfänglich erschlossen. Änderungen ergeben sich durch die Aufstellung der Satzung nicht. Die Anbauverbotszone (AVZ) ist nachrichtlich im Lageplan dargestellt.

Das Satzungsgebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle 'Nehms, Kastanienweg' befindet sich innerhalb des Satzungsgebietes. Von dort verkehren die Buslinien 7700, 7720, 7722 und 7725.

5. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung

Im Plangebiet befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe deren Nutzung z. T. bereits aufgegeben wurde oder wo es beabsichtigt ist, die landwirtschaftliche Nutzung zeitnah aufzugeben. Alle der im Plangebiet gelegenen oder daran angrenzenden Betriebe haben dauerhafte Verzichtserklärungen abgegeben. Es bestehen verschiedene Überlegungen zu möglichen Nachnutzungen. Die Schweinehaltung auf dem Grundstück 'Segeberger Straße 11' soll nun kurzfristig aufgegeben werden. Die vorhandenen Stallgebäude sollen zum Teil abgerissen oder zu Wohnzwecken umgebaut werden. Gleiches gilt für die Schweinehaltung auf dem Grundstück 'Segeberger Straße 9'. Neben den geplanten Nachnutzungen sollen die bebauten Bereiche der Siedlung klar und eindeutig abgegrenzt werden.

Da das Satzungsgebiet zwischen dem 'Kastanienweg 1' und der 'Segeberger Straße 9' im Ortsteil Runder Berg dem Außenbereich zugehörig ist, sind Baugesuche nach § 35 Abs. 2 und 3 (sonstige Vorhaben - Beeinträchtigung öffentlicher Belange) oder § 35 Abs. 4 (erhaltenswerte Bausubstanz von Hofstellen) zu beurteilen. Beide Alternativen haben dabei den Schutz des Außenbereichs im Blick und lassen Vorhaben nur dann zu, wenn sie nicht gegen entgegen stehende Vorgaben

verstoßen. Die Prüfung der Kriterien ist dabei einzelfallbezogen und kann bei nicht vorhandenen oder nicht ausgeschöpften Abwägungsspielräumen dazu führen, dass eine wünschenswerte Maßnahme, wie ungenutzte bauliche Anlagen ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe einer Wohnnutzung zuzuführen, nicht durchgeführt werden kann. Zur planerischen Bewältigung solcher Übergangslagen zwischen Siedlungssplittern und Bereichen mit organischen Siedlungsansätzen, hat der Gesetzgeber Städten und Gemeinden das Instrument der Außenbereichssatzung an die Hand gegeben. Damit wird dem Bedürfnis Rechnung getragen, den von solchen Siedlungsansätzen ausgehenden Siedlungsdruck in geordnete städtebauliche Bahnen zu lenken.

Mit der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben bestimmte öffentliche Belange nicht entgegen gehalten werden können. Eine Satzung kann dabei auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Der Begriff 'klein' ist städtebaulich-strukturell zu verstehen. Die Betriebe müssen der kleinteiligen Baustruktur von Außenbereichssiedlungen entsprechen. Durch die Außenbereichssatzung soll die planungsrechtliche Zulässigkeit von nicht privilegierten Vorhaben im Außenbereich lediglich maßvoll erweitert werden.

Die Gemeinde Nehms macht für das Gebiet zwischen dem 'Kastanienweg 1' und der 'Segeberger Straße 9' im Ortsteil Runder Berg von dieser Möglichkeit Gebrauch. Die Tatbestandsvoraussetzung, wonach das Gebiet nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein darf, ist erfüllt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwar landwirtschaftliche Betriebe, deren Nutzung aber bereits z. T. aufgegeben wurde oder aufgegeben werden soll. Die Betriebe sollen einer außenbereichsverträglichen Nachnutzung zugeführt werden. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und um sicherzustellen, dass das Satzungsgebiet nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist, wurde von den Betrieben eine Verzichtserklärung eingeholt. Dies ergibt sich aus dem Umstand, dass die Betriebe 'Segeberger Straße 9 und 11' über bestandsgeschützte Stallgebäude für die Schweinehaltung verfügen, und dass auch das außerhalb des Satzungsgebiets gelegene Stallgebäude 'Segeberger Straße 12' mit den von ihm ausgehenden Emissionen auf das Satzungsgebiet einwirken kann. Eine Betriebsaufgabe kann erst dann angenommen werden, wenn sie rechtswirksam umgesetzt ist oder dies verbindlich unmittelbar bevorsteht. Diese ist mit der Einholung der Verzichtserklärungen zur landwirtschaftlichen Tierhaltung erfolgt.

Grün- und Ackerflächen nehmen ebenfalls nur einen sehr untergeordneten Anteil ein. Darüber hinaus dominieren die vorhandenen Wohngebäude im Satzungsgebiet. Die zweite Tatbestandsvoraussetzung, es müsse Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein, liegt damit ebenfalls vor. Nach der Rechtsprechung genügt für eine Außenbereichssatzung eine aus wenigen Häusern bestehende Bebauung, wobei zum Teil drei, zum Teil vier Wohnhäuser als untere Grenze genannt werden. Diese Voraussetzungen sind erfüllt. Es befinden sich sechs Wohngebäude im Satzungsgebiet.

Zudem muss die Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein und darf zu keinen neuen städtebaulichen Konflikten führen. Auch diese Voraussetzungen sind erfüllt. Das Satzungsgebiet ist bereits bebaut und mit der hiesigen Satzung in seinen Entwicklungsmöglichkeiten klar

eingegrenzt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit wird maßvoll und außenbereichsverträglich erweitert. Zudem findet ein Lückenschluss statt.

Als vierte Voraussetzung darf die Satzung nicht ein UVP-pflichtiges Vorhaben zulassen und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Zudem müssen die in § 50 Satz 1 BImSchG genannten Planungsvorgaben eingehalten werden. Auch diese genannten Voraussetzungen werden erfüllt. Es sind keine Vorhaben beabsichtigt, die in der Anlage 1 zum UVPG 'Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben' aufgeführt sind. Schutzgüter sind ebenfalls nicht betroffen.

Durch planerische Absicherung fast vollständig bebauter Bereiche findet keine Erweiterung der bestehenden Splittersiedlung statt. Der vorhandene, locker bebaute Siedlungszusammenhang im Außenbereich wird durch den Lückenschluss lediglich verdichtet. Die weitere Verfestigung einer Splittersiedlung ist nicht im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB zu beanstanden, wenn eine zwar unerwünschte, aber bereits verfestigte Splittersiedlung vorhanden ist und das Hinzutreten einer weiteren baulichen Anlage zu einer weiteren Verfestigung nichts mehr "beitragen" kann (vgl. BVerwG - Urteil 4 B 45.10 vom 10.11.2010). Nach der Rechtsprechung des BVerwG kann z. B. die Auffüllung einer Lücke innerhalb einer Splittersiedlung ausnahmsweise dann nicht zu missbilligen sein, wenn das Vorhaben sich der vorhandenen Siedlungsstruktur quantitativ unterordnet und keine weitreichende oder eine nicht übersehbare Vorbildwirkung hervorruft (vgl. BVerwG - Urteil 4 C 13.97 vom 27.08.1998 und BVerwG - Urteil 4 B 23.04 vom 24.06.2004). Der Umfang der baulichen Verdichtung der vorhandenen Splittersiedlung ordnet sich dem Bestand unter und ruft keine weitreichende Vorbildwirkung hervor. Die Außenbereichssatzung ist klar abgrenzbar. Aufgrund der räumlichen Begrenzung des Außenbereichs ist genau feststellbar, dass nur in verlässlich eingrenzender Weise weitere Bauten hinzutreten werden. Zudem werden für neuhinzukommende Gebäude Baufenster festgesetzt, um die Anzahl und die Lage eindeutig festzulegen. Ergänzend wird die Grundfläche und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten begrenzt.

Die Aufstellung der Satzung darf nicht dazu führen, dass die Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. "Zu befürchten" im Sinne von § 35 Abs. 3 Nr. 7 und § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB ist die Entstehung, Erweiterung und Verfestigung einer Splittersiedlung nur, wenn das Vorhaben zu einer "unerwünschten Splittersiedlung" führt, wenn mit ihr ein Vorgang der Zersiedelung eingeleitet oder gar vollzogen wird (vgl. BVerwG - Urteil 4 C 95.65 vom 26.05.1967 und BVerwG - Urteil 4 C 37.75 vom 03.06.1977). Dies ist im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nicht der Fall. Es findet weder eine Erweiterung der Splittersiedlung noch eine Zersiedelung durch die klar abgrenzbaren bebauten Bereiche statt, noch ist diese zu befürchten. Zwischen den bebauten Bereichen ist ein deutlicher siedlungsstruktureller Zusammenhang zu erkennen, der optisch verbindend wirkt. Ein Bebauungszusammenhang ist gegeben, der den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt. Die großzügigen Freiflächen sind baulich bereits vorgeprägt und das Resultat einer für eine Splittersiedlung im Außenbereich typischen, offenen, lockeren, aber abgrenzungsfähigen Bebauungsstruktur.

Die Außenbereichssatzung soll Klarheit schaffen über bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet 'Kastanienweg Nr. 1 und 2', 'Segeberger Straße Nr. 9 - 11', sowie 'Segeberger Straße Nr. 10 a' im Ortsteil Runder Berg auf der Grundlage des

§ 35 BauGB. Sie zielt ab auf den Umgang mit Entwicklungsmöglichkeiten aus dem Bestand auf der Grundlage einer einheitlichen Rechtsanwendung. Es besteht der Anspruch, in Zukunft und mit Hilfe der Satzung auf Bauverlangen kurzfristig mit einer planungsrechtlich sicheren Beurteilung reagieren zu können. Zudem hat die Gemeinde den Wunsch, dass Entscheidungen über Bauanfragen nicht den unterschiedlichen Würdigungen der Einzelfälle, sondern einer vereinbarten Leitlinie folgen, die innerhalb der Gemeinde baurechtlich abgestimmt ist. Folge für das Satzungsgebiet ist, dass ihre städtebauliche Entwicklung mit der Außenbereichssatzung abgeschlossen sein wird.

Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB haben damit ausschließlich eine positive, die Zulässigkeit bestimmter nicht-privilegierter Vorhaben unterstützende Wirkung. Sie schaffen, anders als Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, keine direkten Baurechte, sondern erleichtern nur die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben durch eine Modifikation der Zulassungsvoraussetzungen. So können weiterhin im konkreten Genehmigungsverfahren einzelner Vorhaben weitere, dem Außenbereichsschutz dienende Belange, geltend gemacht werden.

6. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Der Gemeinde Nehms sind die demographischen Prognosen für die zukünftig eher stagnierende oder auch rückläufige Zahl der Wohnbevölkerung und deren Struktur bekannt. Es besteht deshalb derzeit kein Anlass, auf Planungsmittel zurückzugreifen, die eine große bauliche Außenentwicklung oder grundlegende Veränderungen der Nutzungsstruktur planungsrechtlich vorbereiten.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Die Satzung konzentriert sich auf den Außenbereich des Gebietes zwischen 'Kastanienweg 1' und 'Segeberger Straße 9' im Ortsteil Runder Berg der Gemeinde Nehms. Die Gemeinde behält sich vor, im Bedarfsfall Planungsinstrumente zur Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Gestaltung einzusetzen. Im Rahmen dieser Satzung werden lediglich folgende Festsetzungen getroffen:

Räumliche Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Gebietes 'Kastanienweg Nr. 1 und 2', 'Segeberger Straße Nr. 9 - 11', sowie 'Segeberger Straße Nr. 10 a' im Ortsteil Runder Berg wird gemäß den im beigefügten Lageplan (M = 1 : 2.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der festgesetzten Grenzen der Außenbereichssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zunächst nach den Festsetzungen der Außenbereichssatzung, im Übrigen nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB. Dem Zweck der Außenbereichssatzung entsprechend, das Gebiet 'Kastanienweg Nr. 1 und 2', 'Segeberger Straße Nr. 9 - 11', sowie 'Segeberger Straße Nr. 10 a' im Ortsteil Runder

Berg nicht zu einem Ortsteil i. S. d. § 34 BauGB (Innenbereichsvorschrift) und auch nicht zu einem durch Bebauungsplan planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiet zu entwickeln, werden für bestimmte Vorhaben erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen im Rahmen des § 35 BauGB (Außenbereichsvorschrift) geschaffen. So wird aus den ansonsten relevanten öffentlichen Belangen im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB, die einem Vorhaben entgegenstehen können, die 'Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung' ausgenommen.

Da die Gemeinde keinen Flächennutzungsplan besitzt, kann einem Vorhaben ohnehin nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als 'Fläche für die Landwirtschaft' widerspricht. Daher ist eine entsprechende Festsetzung nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche, unabhängig davon, ob sie Wohnzwecken oder nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dient, darf maximal 200 m² betragen. Nach § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB können in einer Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Vor dem Hintergrund der Außenbereichslage an der freien Strecke einer klassifizierten Straße sollten daher Gebäude, die zu den zum Teil größeren (ehemals) landwirtschaftlichen Gebäuden neu hinzukommen, in ihrer Grundfläche begrenzt werden.

Ergänzend werden zur Steuerung der Entwicklung entsprechende Baufenster festgesetzt, um die neuhinzukommenden Gebäude klar zu begrenzen und deren Lage zu bestimmen. Insgesamt sind drei Baufenster für neuhinzukommende Gebäude innerhalb des Satzungsgebietes vorgesehen. Zudem sollen die bestehenden Hauptgebäude mit einem Baufenster planungsrechtlich abgesichert werden. Die Feuerwehr erhält kein Baufenster, da in diesem Bereich weder eine Wohnnutzung noch die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben angestrebt wird.

Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnungen und in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. Von dieser Festsetzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB, Nachnutzung erhaltenswerter Bausubstanz, unberührt. Durch die Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung besteht, wenn die in dieser Vorschrift genannten Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind, die Möglichkeit, in Bestandsgebäuden bis zu fünf Wohneinheiten je Hofstelle neu zu schaffen. Aus diesem Grund sollte die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die nicht nachgenutzt werden sondern neu hinzukommen, begrenzt werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist ebenfalls das Flurstück 32/3 (Kastanienweg 1). Auf diesem Grundstück ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Da auf diesem Grundstück, anders als auf den übrigen Grundstücken im Satzungsgebiet, zwei Wohngebäude vorhanden sind, ist hier im Sinne der Gleichbehandlung nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

Verbandsgewässer

Das Plangebiet wird von den Rohrleitungen 560 und 563 des Gewässerpflegeverbandes Tensfelder Au - Schmalensee gequert. Der Bereich von 3 m beidseitig der Verbandsgewässer ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf nicht mit Bäumen oder stark- sowie tiefwurzelnenden Sträuchern bepflanzt werden.

Dies gilt auch für verfahrensfreie Bauvorhaben gemäß § 63 LBO. Dies ist darüber hinaus in § 6 Abs. 5 der Verbandssatzung geregelt, also insbesondere auch von Bebauung, die nach der Landesbauordnung verfahrensfrei ist. Die Satzung des Gewässerpflegeverbandes Tensfelder Au - Schmalensee in der Fassung vom 17.04.2014 ist entsprechend zu beachten.

Hinweis

Gemäß Bodenkarte stehen südlich des Satzungsgebietes Niedermoorböden an. Mächtigkeiten und Zusammensetzung von Weichschichten können kleinräumig stark schwanken. Sie sind nicht nur hinsichtlich der Standsicherheit des Baugrundes, sondern auch im Hinblick auf Methan- und Kohlendioxidvorkommen in der Bodenluft von Bedeutung. Bei Weichschichtenmächtigkeiten ab ca. 2 m im Bereich geplanter Bebauung sind zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entweder vorsorglich Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen oder zur Überprüfung einer eventuellen Gasbildung zunächst Bodenluftuntersuchungen durchzuführen. Hinweise zum sicheren Bauen bei Bodenluftbelastungen natürlichen Ursprungs können dem Leitfaden der Stadt Hamburg 'Methan aus Weichschichten' entnommen werden.

8. Verhältnis der Außenbereichssatzung zum Naturschutzrecht

Die vorliegende Satzung zieht keine Zulässigkeit von Vorhaben nach sich, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründen. Ebenso werden infolge der Satzung keine Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 b BauGB berührt. Schutzgüter im Sinne der vorgenannten Regelung sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der 'Natura 2000-Gebiete' im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die vorliegende Satzung beachtet das Minimierungsgebot gemäß § 1 a (2) Satz 2 BauGB, indem sie die dargestellten Flächen auf das gebotene Maß begrenzt und nur solche Flächen und Grundstücksteile in die Satzung aufnimmt, die bereits jetzt am Bebauungszusammenhang teilnehmen.

Bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB keine Anwendung. Erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgt dann einzelfallbezogen zum einen die Bilanzierung des baulichen Eingriffs, zum anderen die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen.

Südlich der 'Segeberger Straße' (K 43) befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) ist im Lageplan nachrichtlich dargestellt. Bauliche Vorhaben sind in dem Bereich des LSG's auf ein Minimum zu beschränken und mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) entsprechend abzustimmen. Für die Erweiterung des im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Feuerwehrgerätehauses hat die untere Naturschutzbehörde im Jahr 2020 eine naturschutzrechtliche Genehmigung erteilt.

Im Satzungsgebiet befinden sich Knicks. Zu beachten ist, dass es sich bei den vorhandenen Knicks um nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützte

Biotope handelt, deren Beeinträchtigung oder Zerstörung verboten ist. Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten. Eine mögliche Gefährdung sowie Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen gemäß den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' sind im Rahmen der konkreten Planung und Bauausführung zu beachten. Sollte eine Beeinträchtigung der Knicks nicht ausgeschlossen werden können oder eine Beseitigung erforderlich werden, ist eine gesonderte naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 21 Abs. 2 LNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erforderlich.

Südlich des Plangebietes befindet sich Wald. Das Plangebiet wird geringfügig von dem gesetzlich geforderten Waldabstand von 30 m im äußersten Süden tangiert. Der Waldabstand ist nachrichtlich im Lageplan dargestellt. Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Die Vorgabe gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.

9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden / Erschließung

Die Satzung bewirkt eine Klärung von Zulässigkeitsvoraussetzungen, ohne in die städtebauliche Steuerung einzutreten. Maßnahmen zur Bodenneuordnung sind daher nicht erforderlich. Soweit Veränderungen der örtlichen Situation erfolgen, kann die Satzung entsprechend angepasst werden.

Die Satzung trifft keine Aussagen über das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung. Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich daher auch an § 35 Abs. 2, letzter Teil, BauGB. Seitens der Gemeinde ist es, vorbehaltlich anderer Beschlüsse, nicht beabsichtigt, weitere öffentliche Erschließungsanlagen zu errichten.

10. Hinweise / weitere Fachbelange

Bodendenkmale

Das Satzungsgebiet befindet sich anteilig in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d. h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Im Rahmen von Erdarbeiten ist § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. 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.

Niedermoorböden

Gemäß Bodenkarte stehen südlich des Satzungsgebietes Niedermoorböden an. Mächtigkeiten und Zusammensetzung von Weichschichten können kleinräumig stark schwanken. Sie sind nicht nur hinsichtlich der Standsicherheit des Baugrundes, sondern auch im Hinblick auf Methan- und Kohlendioxidvorkommen in der Bodenluft von Bedeutung. Bei Weichschichtenmächtigkeiten ab ca. 2 m im Bereich geplanter Bebauung sind zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entweder vorsorglich Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen oder zur Überprüfung einer eventuellen Gasbildung zunächst Bodenluftuntersuchungen durchzuführen. Hinweise zum sicheren Bauen bei Bodenluftbelastungen natürlichen Ursprungs können dem Leitfaden der Stadt Hamburg 'Methan aus Weichschichten' entnommen werden.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie ungewöhnlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Segeberg anzuzeigen.

Eingriffsfristen

Die Beseitigung von Gehölzen ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Die Verdichtungen im Unterboden

sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV [LABO2002].)

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

Störfallbetrieb

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u. a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Städte und Gemeinden sollen sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren.

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Wohnnutzungen und kleine Handwerksbetriebe bergen keine Risiken für die Umwelt. In räumlicher Nähe befindet sich kein Störfallbetrieb, der auf das Plangebiet einwirken könnte.

11. Kosten

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 27. Januar 2021 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 13. August 2021 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nehms hat diese Begründung zur Außenbereichssatzung für das Gebiet 'Kastanienweg Nr. 1 und 2', 'Segeberger Straße Nr. 9 - 11', sowie 'Segeberger Straße Nr. 10 a' im Ortsteil Runder Berg in ihrer Sitzung am 05. Dezember 2022 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Nehms, den 21.02.2023


.....
Ernst-August Lawerentz
(Bürgermeister)