



# Gemeinde Seedorf

## Kreis Herzogtum Lauenburg

### Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

für das Gebiet entlang Straße Zuckerhut (ab Hs.-Nr. 5) in östliche Richtung  
bis einschließlich Hs.-Nr. 17 in der Gemeinde Seedorf



**Bearbeitung:**

**PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH**

Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26  
Fax. 0451 / 610 20 27

[luebeck@prokom-planung.de](mailto:luebeck@prokom-planung.de)

Richardstraße 47  
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14  
Fax. 040 / 22 94 64 24

[hamburg@prokom-planung.de](mailto:hamburg@prokom-planung.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Planaufstellung .....</b>	<b>5</b>
1.1	Planungsanlass.....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	5
1.3	Grundlage des Verfahrens .....	5
1.4	Rechtsgrundlagen .....	6
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse.....</b>	<b>6</b>
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein .....	6
2.2	Regionalplan .....	7
2.3	Landschaftsrahmenplan .....	8
2.4	NATURA 2000-Gebiete.....	8
2.5	Flächennutzungsplan .....	9
2.6	Landschaftsplan.....	10
2.7	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen .....	10
<b>3</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>10</b>
3.1	Städtebauliche Situation.....	10
3.2	Verkehrliche Erschließung .....	10
3.3	Natur und Umwelt .....	11
3.3.1	Vegetationsbestand .....	11
3.3.2	Topografie.....	11
3.3.3	Bodenschutz / Bodenversiegelungen .....	11
3.3.4	Altlasten .....	12
3.3.5	Natur- und Artenschutz .....	12
3.3.6	Orts- und Landschaftsbild .....	12
3.3.7	Erholung .....	13
3.4	Denkmalschutz .....	13
3.5	Eigentumsverhältnisse .....	13
3.6	Ver- und Entsorgung .....	13
3.7	Immissionsschutz.....	14
<b>4</b>	<b>Ziele und Zweck der Planung .....</b>	<b>15</b>
4.1	Zulässigkeit von Vorhaben .....	15
4.2	Verhältnis der Außenbereichssatzung zum Naturschutzrecht.....	15
4.3	Gewässerschutz.....	16
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung.....</b>	<b>16</b>

<b>6</b>	<b>Kosten/Finanzwirksamkeit .....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Beschluss .....</b>	<b>17</b>

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Planungsanlass**

Teile der Ortslage Zuckerhut der Gemeinde Seedorf befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Die Flächen sind bereits seit Jahrzehnten mit Wohngebäuden bebaut und sind fester Bestandteil der Gemeinde.

Ziel der Aufstellung der Außenbereichssatzung ist es, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu erzeugen und unnötige Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden. Die geplante Satzung kann daher dazu beitragen, die Zulässigkeit von Vorhaben positiv zu steuern und mögliche Auslegungsprobleme der Zuordnung von Innen- oder Außenbereichsfläche zu beseitigen.

Eine Erweiterung des bebauten Bereiches nach Außen wird nicht ermöglicht und ist nicht Ziel der Gemeinde. Der Geltungsbereich umfasst daher ausschließlich bebaute Grundstücke bzw. deren bebauten Teile.

Hierzu hat die Gemeindevorvertretung in ihrer Sitzung vom 12.12.2024 die Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung für das Gebiet entlang Straße Zuckerhut (ab Hs.-Nr. 5) in östliche Richtung bis einschließlich Hs.-Nr. 17 in der Gemeinde Seedorf beschlossen.

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Plangeltungsbereich der Außenbereichssatzung mit einer Größe von 1 ha befindet sich in südöstlicher Ortslage der Gemeinde Seedorf. Betroffen sind die Flurstücke 2/1, 2/2, 3/2 50/2, 51/3, 55/2 und 57/2 der Flur 6.

Es wird begrenzt durch:

- Grünland und Landwirtschaft im Osten und Süden
- Wohnbauliche Nutzung im Westen
- den Priestersee im Norden.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist dem Lageplan zu entnehmen.

### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Gemeinde ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung festzulegen, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben i.S.v. § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder würden zur Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung führen.

Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von

einigem Gewicht vorhanden ist. Die vorhandene Bebauung muss eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lassen.

Für das Satzungsverfahren ist § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Insbesondere sind die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

#### **1.4 Rechtsgrundlagen**

Dem Verfahren zur Aufstellung der Satzung liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

## **2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse**

### **2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein**

Gemäß Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2021 befindet sich die Gemeinde Seedorf innerhalb des „Ländlichen Raumes“. Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung sowie in einem Vorbehaltstraum für Natur und Landschaft.

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, sollen den örtlichen Bedarf decken. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen). Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen.

Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, werden nur zur Hälfte auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet.

Der Wohnungsbestand der Gemeinde Seedorf lag nach aktuellem Kenntnisstand am 31. Dezember 2020 bei 368 Wohneinheiten. Demnach würde der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2036 bei bis zu 37 neuen Wohneinheiten liegen.

Derzeit befindet sich der Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet südlich der vorhandenen Bebauung an der "Bergstraße", westlich der vorhandenen Bebauung der Straße "Schafbreite" und nördlich der "Hauptstraße" (K 78) im Ortsteil Seedorf der Gemeinde Seedorf

in Umsetzung. Der Bebauungsplan aus dem Jahre 2022 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bis zu 27 Wohnungen.

Mit der Außenbereichssatzung wird zunächst kein eigenständiges Baurecht geschaffen. Alle Vorhaben sind weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB als Einzelfall zu prüfen. Ziel der Aufstellung der Außenbereichssatzung ist es, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu erzeugen und unnötige Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden. Die geplante Satzung kann daher dazu beitragen, die Zulässigkeit von Vorhaben positiv zu steuern und mögliche Auslegungsprobleme der Zuordnung von Innen- oder Außenbereichsfläche zu beseitigen.



Abb. 1 Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

## 2.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalplanes Schleswig-Holstein Süd (Planungsraum I) von 1998. Der Regionalplan stellt die Gemeinde als tlw. Innerhalb der Kernzone (nachrichtliche Übernahme) des Naturparks „Lauenburgische Seen“ und „Holsteinische Schweiz“ dar, sowie angrenzend an ein festgesetztes Naturschutzgebiet.

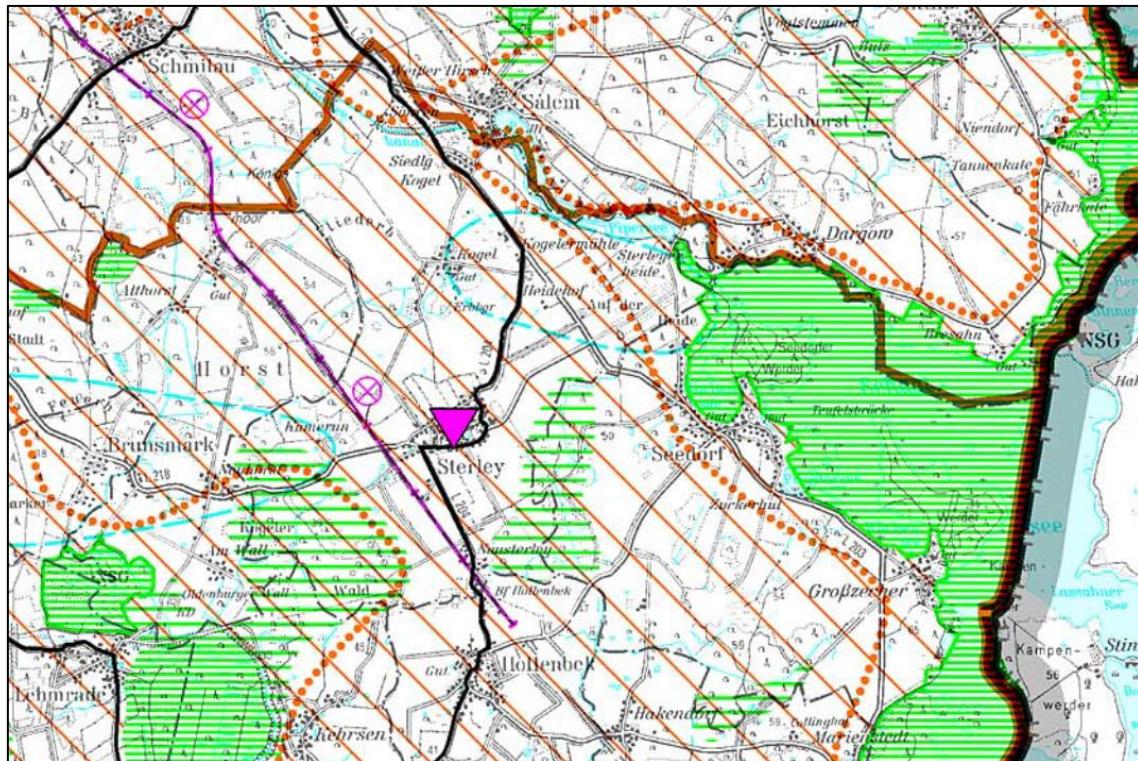


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Schleswig-Holstein Süd (1998)

### 2.3 Landschaftsrahmenplan

Gemäß den Darstellungen der Karte 1 des Landschaftsrahmenplans von 2020 liegt die Gemeinde unmittelbar an, aber nicht in einem Naturschutzgebiet und einem Schwerpunktgebiet eines Gebiets mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotoptverbundsystems. Diese Gebiete sind ebenfalls Europäisches Vogelschutzgebiet sowie FFH-Gebiet.

Gemäß Karte 2 befindet Seedorf sich in einem Gebiet, dass die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG iV.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Außerdem wird die Gemeinde als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt.

### 2.4 NATURA 2000-Gebiete

Der Plangeltungsbereich grenzt an das EU-Vogelschutzgebiet „Schaalsee-Gebiet“ (2331-491) sowie an das FFH-Gebiet „Schaalsee mit angrenzenden Wäldern und Seen“ (2331-394).

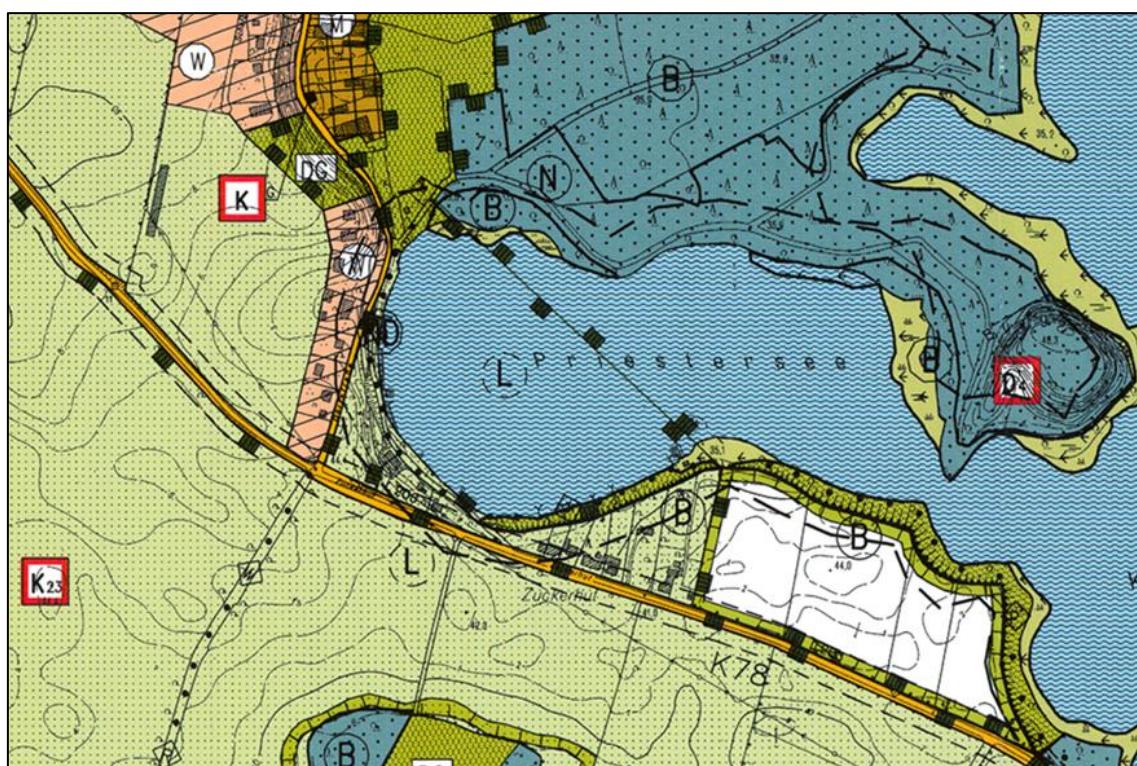
Ziel der Aufstellung der Außenbereichssatzung ist es, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu erzeugen und unnötige Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden. Die geplante Satzung kann daher dazu beitragen, die Zulässigkeit von Vorhaben positiv zu steuern und mögliche Auslegungsprobleme der Zuordnung von Innen- oder Außenbereichsfläche zu beseitigen. Mit der Außenbereichssatzung wird

zunächst kein eigenständiges Baurecht geschaffen. Alle Vorhaben sind weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB als Einzelfall zu prüfen.

Die geplante Satzung ist für den Erhaltungszustand des o.g. FFH-Gebiets und des EU-Vogelschutzgebietes daher nicht wesentlich. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes sowie der Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung in dem Plangeltungsbereich ist nicht ableitbar.

## 2.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Seedorf stellt der Plangeltungsbereich entgegen der bestehenden Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die bestehende Bebauung ist jedoch bereits dargestellt. Die angrenzenden Flächen westlich und östlich des Plangebietes sind als Wohnbaufläche bzw. als gesetzlich geschütztes Biotop inkl. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft dargestellt.



**Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Seedorf**

Gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Gemeinde ermächtigt, für bebauten Gebieten im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung festzulegen, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben i.S.v. § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder würden zur Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung führen.

## **2.6 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Seedorf finden sich für das Plangebiet keine konkreten Entwicklungsziele. Die Bebauung ist entsprechend als Bestand dargestellt. Das östliche Ende der Bestandsbebauung wird im Landschaftsplan planerisch als „Abgrenzung der baulichen Entwicklung“ definiert. Die geplante Außenbereichssatzung entspricht somit den Zielen des Landschaftsplans.

## **2.7 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen**

Der Plangeltungsbereich befindet sich außerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne.

Westlich angrenzend erfolgt parallel zur Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung die Aufstellung einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, welche voraussichtlich vor Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung rechtskräftig werden sollte.

## **3 Bestandssituation**

### **3.1 Städtebauliche Situation**

#### Innerhalb des Plangebietes

Der westliche Plangeltungsbereich wird im Süden durch die Straße Zuckerhut erschlossen. Die eingeschossige Bebauung aus Einfamilienhäusern ist hierbei bis auf wenige Ausnahmen an der Straße orientiert und bildet eine Raumkante.

#### Außerhalb des Plangebietes

Im Osten schließt die Bebauung der eigentlichen Ortslage an der Dorfstraße an. Auch hier findet sich zumeist eine straßenbegleitende Bebauung durch eingeschossige Einfamilienhäuser.

Im Westen und Süden schließen landwirtschaftlichen Flächen an. Nördlich befindet sich der Priestersee.

### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

#### MIV - Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des östlichen Plangebietes erfolgt über die Straße Zuckerhut.

Die Straße Zuckerhut verbindet die Ortschaft Seedorf mit Groß Zecher.

#### Fuß- und Radwege

Eigenständige Fuß- und Radwege bestehen innerhalb der Plangebiete nicht. Westlich des Plangebietes verläuft ein Fuß- und Radweg, der jedoch vor dem Plangeltungsbereich der Außenbereichssatzung nach Süden verschwenkt.

## ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Buslinie 8790 „Zarrentin, Markt“ der Hamburger Verkehrsverbund GmbH, ist das Plangebiet grundsätzlich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle für die genannte Verbindung liegt unmittelbar am Plangeltungsbereich an der Straße Zuckerhut.

## Ruhender Verkehr

Es befinden sich Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken.

### **3.3 Natur und Umwelt**

#### **3.3.1 Vegetationsbestand**

Innerhalb des eigentlichen Plangeltungsbereiches der Satzung befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Außerhalb befindet sich im Norden angrenzend ein Erlen-Eschen-Sumpfwald, ein sonstiges mesophiles Grünland mittlerer Standorte und sonstiges artenreiches Feuchtgrünland sowie sonstiger Sand-Magerrasen im Osten. Der Priestersee ist ebenfalls als oligo- bis mesotropes Stillgewässer ein gesetzlich geschütztes Biotop und Lebensraumtyp. Die Straße Zuckerhut und die Hauptstraße im Westen werden zudem in Teilen von Knicks begleitet.

## Gehölze

Zusätzlich zu den Knicks werden die Straßen durch Bäume und Sträuchern begleitet. Auch die Dorfstraße wird durch eine Vielzahl an Bäumen begleitet.

Der Uferbereich des Priestersees weist ebenfalls einen dichten Baumbestand auf.

## Flächen für die Landwirtschaft

Die Flächen südlich des Plangeltungsbereiches sind landwirtschaftlich geprägt und weisen intensive Bewirtschaftung sowie extensive Grünlandnutzung auf.

#### **3.3.2 Topografie**

Das Gelände ist zum Gewässer hin abschüssig. Die Straße Zuckerhut befindet sich im Osten bei ca. 42 m ü.NHN und nimmt zum Westen hin ab, nimmt bis auf 39 m ü.NHN ab bevor sie wieder zum Westen hinaufsteigt und dort bei 45,45 m ü.NHN ihren höchsten Punkt findet. Der Uferbereich des Sees befindet sich zwischen 35,30 m ü.NHN und 34,70 m ü.NHN.

#### **3.3.3 Bodenschutz / Bodenversiegelungen**

Gemäß der Bodenübersichtskarte vom Geoportal der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe befinden sich im Bereich der Plangeltungsgebiete vorherrschend Braunerden bis Podsol-Braunerden aus Geschiebedecksand über Schmelzwassersand, z.T Sandersand.

Die Böden innerhalb und direkt angrenzend an den Plangeltungsbereichen werden zum Teil mit einer sehr geringen bodenfunktionalen Gesamtleistung bewertet. Die Ertragsfähigkeit gilt als sehr gering bei einer Bodenzahl von 23. Die Gesamtfilterwirkung bewegt sich zwischen sehr gering und mittel. Der Bodenwasseraustausch wird mit mittel bis hoch bewertet. Die Sickerwasserrate beläuft sich auf gering bis mittel. Die schwach frische bodenkundliche Feuchtestufe ist für Acker und Grünlandnutzung geeignet, für intensive Grünlandnutzung im Sommer gelegentlich jedoch zu trocken. Die Nährstoffverfügbarkeit ist gering, wie auch die Feldkapazität.

#### Grundwasserverhältnisse

Die Gemeinde Seedorf befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers Boize/Schaale-West (MEL\_SU\_1\_16), der als gefährdet gilt.

#### **3.3.4 Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

#### **3.3.5 Natur- und Artenschutz**

Ziel der Aufstellung der Außenbereichssatzung ist es, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu erzeugen und unnütze Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden. Die geplante Satzung kann daher dazu beitragen, die Zulässigkeit von Vorhaben positiv zu steuern und mögliche Auslegungsprobleme der Zuordnung von Innen- oder Außenbereichsfläche zu beseitigen. Mit der Außenbereichssatzung wird zunächst kein eigenständiges Baurecht geschaffen. Alle Vorhaben sind weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB als Einzelfall zu prüfen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (§§ 44 ff. BNatSchG) ist daher nicht erforderlich. Die Beschlüsse bereiten keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor.

#### Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an den Priestersee.

Die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) zum Gewässerschutz sind einzuhalten.

#### **3.3.6 Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild wird derzeit geprägt durch das Zusammenspiel aus den einzelnen Dorfschaften, den Acker- und Grünlandflächen, den umgebenden Knicks und den Seen und Gewässern der Umgebung.

Das Plangebiet selbst weist im nördlichen Bereich zum See eine Eingrünung durch eine hohe Anzahl an Bäumen auf. Der südliche Bereich wird durch die Straße Zuckerhut dominiert.

### **3.3.7 Erholung**

Laut Regionalplan ist die gesamte Gemeinde ein Schwerpunkt für Erholung. Die Region der Lauenburgischen Seen gilt als besonders geeignet für Rad- und Wandertouren sowie Wassersport. Das eigentliche Plangebiet ist hierbei wohnbaulich genutzt und stellt selbst keine Erholungsfunktion dar.

### **3.4 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner direkten Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG).

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich in privatem Eigentum.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

#### Strom, Gas, Telekommunikation

Die Stromversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG, die Gasversorgung durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH. Der Anschluss an die kabelgebundenen Mediennetze erfolgt durch private Anbieter.

#### Frischwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung der Gemeinde Seedorf ist das Wasserwerk Sterley.

#### Schmutzwasser

Träger der zentralen Schmutzwasserentsorgung der Gemeinde ist das Amt Lauenburgische Seen.

#### Niederschlagswasser

Aufgrund der wohnbaulichen Bestandsnutzung wird das Niederschlagswasser derzeit teilweise über das Grundstück versickert. Ein Anschluss an die umgebenden Leitungen sowie technische Versickerungseinrichtungen besteht zusätzlich.

#### Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

### **3.7 Immissionsschutz**

Ziel der Aufstellung der Außenbereichssatzung ist es, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu erzeugen und unnütze Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden. Die geplante Satzung kann daher dazu beitragen, die Zulässigkeit von Vorhaben positiv zu steuern und mögliche Auslegungsprobleme der Zuordnung von Innen- oder Außenbereichsfläche zu beseitigen. Mit der Außenbereichssatzung wird zunächst kein eigenständiges Baurecht geschaffen. Alle Vorhaben sind weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB als Einzelfall zu prüfen.

#### Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU („Seveso III-Richtlinie“) dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie („Land-use-planning“) ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Innerhalb und im weiten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe oder Betriebsbereiche, welche unter den Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallIV) fallen.

Ziel der Aufstellung der Außenbereichssatzung ist es, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu erzeugen und unnütze Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden. Die geplante Satzung kann daher dazu beitragen, die Zulässigkeit von Vorhaben positiv zu steuern und mögliche Auslegungsprobleme der Zuordnung von Innen- oder Außenbereichsfläche zu beseitigen.

Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich wird mit der vorliegenden Planung nicht begründet.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

#### Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Das Plangebiet grenzt direkt an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsge-mäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

### **4 Ziele und Zweck der Planung**

Teile der Ortslage Zuckerhut der Gemeinde Seedorf befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Die Flächen sind bereits seit Jahrzehnten mit Wohngebäuden bebaut und sind fester Bestandteil der Gemeinde.

Ziel der Aufstellung der Außenbereichssatzung ist es, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu erzeugen und unnötige Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden. Die geplante Satzung kann daher dazu beitragen, die Zulässigkeit von Vorhaben positiv zu steuern und mögliche Auslegungsprobleme der Zuordnung von Innen- oder Außenbereichsfläche zu beseitigen.

Eine Erweiterung des bebauten Bereiches nach Außen wird nicht ermöglicht und ist nicht Ziel der Gemeinde. Der Geltungsbereich umfasst daher ausschließlich bebaute Grundstücke bzw. deren bebauten Teile.

Zulässig sind im Geltungsbereich der Satzung Vorhaben, die Wohnzwecken dienen (§ 2 der Außenbereichssatzung). Diesen Vorhaben kann im Geltungsbereich der Satzung nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen und dass sie die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

#### **4.1 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der festgesetzten Grenzen der Außenbereichssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zunächst nach den oben benannten Festsetzungen, im Übrigen nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB. Dem Zweck der Außenbereichssatzung entsprechend, dass das Plangebiet 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.

#### **4.2 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 Abs. 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 Abs. 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.

#### **4.3 Gewässerschutz**

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an den Priestersee.

Mit der Außenbereichssatzung wird zunächst kein eigenständiges Baurecht geschaffen. Alle Vorhaben sind weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB als Einzelfall zu prüfen. Die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) zum Gewässerschutz sind einzuhalten.

### **5 Maßnahmen zur Bodenordnung**

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.

### **6 Kosten/Finanzwirksamkeit**

Durch Aufstellung der Satzung entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes.

Die Realisierung der Satzung führt zu keinen Herstellungs- und Unterhaltungskosten.

Die Unterhalts- und Folgekosten für die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben auch nach Umsetzung bei der Gemeinde.

## **7      Beschluss**

Die Begründung der Satzung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

Seedorf, den .....

Bürgermeister  
(Jahnke)