



# Gemeinde Seeth-Ekholz (Kreis Pinneberg)



## **Begründung zur 1. Erweiterung der Klarstellungssatzung „Seether Straße“**

**Innenbereichsatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB**

Stand: 17.01.2023

**Gemeinde Seeth-Ekholt (Kreis Pinneberg)**

**Aufstellung der 1. Erweiterung der Innenbereichssatzung (Klarstellungssatzung) gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB**

für das Gebiet „Seether Straße“

**Auftraggeber:**

Gemeinde Seeth-Ekholt  
über  
Amt Elmshorn Land  
Der Bürgermeister  
Lornsenstraße 52

**Auftragnehmer:**



Kellerstraße, 25462 Rellingen  
Tel.: (04101) 852 15 72  
Fax: (04101) 852 15 73  
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de  
Internet: www.dn-stadtplanung.de

**Bearbeiter:**

Dipl.- Ing. Anne Nachtmann  
B.Sc. Julius Kolbe

Satzungsbeschluss	Inkrafttreten

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Aufgabe und Notwendigkeit für die Abgrenzung</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Darstellungssystematik</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Rechtlicher Planungsrahmen</b> .....	<b>6</b>
<b>6. Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils"</b> .....	<b>7</b>
<b>7. Zulässigkeit von Vorhaben</b> .....	<b>7</b>
<b>8. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b> .....	<b>8</b>
<b>9. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>8</b>
<b>10. Verkehrliche Erschließung</b> .....	<b>8</b>
10.1. Anbindung an das Straßennetz.....	8
10.2. Öffentlicher Nahverkehr .....	8
10.3. Wafehlernderwege.....	9
<b>11. Eingriffsregelung</b> .....	<b>9</b>
<b>12. Umweltprüfung</b> .....	<b>9</b>
<b>13. Altablagerungen</b> .....	<b>9</b>
<b>14. Denkmalschutz</b> .....	<b>9</b>
<b>15. Verfahren</b> .....	<b>10</b>
<b>16. Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>10</b>

# 1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Die Gemeinde Seeth-Ekholt liegt im südlichen Landesteil von Schleswig-Holstein, westlich im Kreis Pinneberg. Die Stadt Elmshorn (Mittelzentrum) liegt ca. 5 km westlich der Gemeinde. Die Autobahn A 23 (Hamburg - Itzehoe - Heide), die das Gemeindegebiet von Südosten nach Nordwesten quert, stellt die überregionale Verkehrsanbindung der Gemeinde sicher. Die Anschlussstelle „Elmshorn“ befindet sich außerhalb der Gemeinde, grenzt aber im Nordwesten fast unmittelbar an die Gemeinde an.

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Ekholt, Seeth und Beeklohe.

Das ca. 1,06 ha große Erweiterungsgebiet liegt im südlichen Bereich des Gemeindegebietes, im Ortsteil Seeth, nördlich der "Bundesstraße" (K21) und eingeschlossen zwischen der im Osten und Westen verlaufenden Ringstraße.

Südlich des Erweiterungsgebietes liegt der Ortsteil „Seeth“, für den im Jahre 2013 eine Klarstellungssatzung (Innenbereichssatzung) gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB „Seether Straße“ aufgestellt wurde.

Die nördlich an der "Bundesstraße" grenzenden Wohngebäude und die dazwischen liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen nun als Erweiterungsfläche der Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB dem Satzungsgebiet „Seether Straße“ angefügt werden.



**Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich**

Quelle: (Google earth, 2022)

## **2. Aufgabe und Notwendigkeit für die Abgrenzung**

---

Im Bereich des Ortsteils Seeth besteht derzeit Unsicherheit bezüglich der Abgrenzung des Innenbereichs gegenüber dem Außenbereich. Um die vorhandenen Unklarheiten zu beseitigen und um Rechtssicherheit zu bewirken, ist die Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" notwendig.

Mit Hilfe der des Erweiterungsbereiches der Klarstellungssatzung „Seether Straße“ soll somit die Abgrenzung des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich für den Bereich nördlich der Bundesstraße (K21) und zwischen der Ringstraße festgelegt werden.

## **3. Rechtsgrundlagen**

---

Für die Zulässigkeit von Vorhaben in "im Zusammenhang bebauten Ortsteilen" sind - sofern keine Bebauungspläne vorliegen - grundsätzlich die Zulässigkeitsregelungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) anzuwenden. Die Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" führt jedoch in der Umsetzung häufig zu Schwierigkeiten. Aus diesem Grund wurde die Möglichkeit geschaffen, die " im Zusammenhang bebauten Ortsteile" durch sogenannte Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB abzugrenzen. Damit sollen insbesondere planungsrechtliche Zweifelsfälle in ihrer Zuordnung zum Innenbereich nach § 34 BauGB oder zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB verbindlich geregelt werden.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Baugesetzbuch kann die Gemeinde durch eine Satzung:

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind sowie
3. einzelne Außenbereichsflächen in die „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Anders als bei den Satzungen gemäß der Nrn. 2 und 3 werden bei der Klarstellungssatzung (Nr. 1) die bestehende Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich lediglich beschreibend festgelegt, d.h. klargestellt.

Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 ist § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

## **4. Darstellungssystematik**

---

Die Innenbereichssatzung enthält als Teil A die Klarstellungssatzung bzw. in dem Fall die 1. Erweiterung der Satzung „Seether Straße“ und als Teil B den Lageplan. Die Satzung gilt für den in Teil B - Lageplan - gekennzeichneten Bereich. Daher ist Teil B - Lageplan - Bestandteil dieser Satzung.

## 5. Rechtlicher Planungsrahmen

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist für das Plangebiet nicht vorhanden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Östlich des Erweiterungsbereiches des Satzungsgebietes befindet sich ein ca. 1,3 ha großes Sonstiges Sondergebiet „Landtechnisches Lohnunternehmen“. Das Sondergebiet konnte von der Landesplanung nicht genehmigt werden. Südöstlich ist ein ca. 0,7 ha großes sonstiges Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau“ dargestellt, welches ebenfalls nicht genehmigt wurde.

Weiterhin ist die Anbauverbotszone der Kreisstraße und eine Hochspannungsleitung gekennzeichnet im F-Plan. Die Hochspannungsleitung ist in der Örtlichkeit mittlerweile nicht mehr zu finden.



Abbildung 2 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

## **6. Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils"**

---

Mit der Klarstellungssatzung werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Grenzen für "im Zusammenhang bebauten Ortsteile" durch Satzung festgelegt. Die Einbeziehung von Flächen in die Satzung, d.h. in den Innenbereich, setzt zum einen das Vorliegen eines Ortsteils und zum anderen einen Bebauungszusammenhang voraus.

Das Vorhandensein eines Ortsteils setzt voraus, dass die Bebauung ein solches Gewicht besitzt, dass sie den Bereich in ausreichender und eigenständiger Weise prägt. Gleichzeitig muss sie Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur und somit einen Ansatz für eine nach der Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung darstellen. Dabei gehören zur Bebauung in der Regel nur bauliche Anlagen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, da nur diese dem Gebiet ein bestimmtes städtebauliches Gepräge verleihen.

Der geplante Satzungsbereich befindet sich nördlich der Kreisstraße „Bundesstraße“ und nördlich des bisherigen Satzungsbereichs „Seether Straße“. Die Wohnhäuser im Erweiterungsgebiet bilden in Kombination mit der Bebauung im Ursprungs-Satzungsgebiet entlang der „Seether Straße“ ein ausreichend großes Gewicht, für die Existenz eines Ortsteils.

Die geplante Klarstellungssatzung (Erweiterung) gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 soll die rechtliche Grundlage schaffen das Gebiet in den Bebauungszusammenhang mit einzugliedern und somit eine Grenzziehung zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich vorzunehmen.

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Grenzen der Klarstellungssatzung erfolgt auf Grundlage von § 34 BauGB.

Im Zusammenhang mit der Festlegung der Grenze im Rahmen der Klarstellungssatzung ist darauf hinzuweisen, dass die festzulegende Abgrenzung nicht gleichzusetzen ist mit einer Entscheidung über die überbaubare Grundstücksfläche. Es erfolgt vielmehr lediglich eine Zuordnung der Flächen zum Innen- oder Außenbereich. So sind Vorhaben auf Grundstücken oder Grundstücksteilen, die innerhalb der Grenzen der Klarstellungssatzung liegen, auf Grundlage von § 34 zu prüfen. Dies bedeutet z.B., dass wenn eine Bebauung in zweiter Reihe nach § 34 nicht zulässig wäre, es unerheblich ist, ob der hintere Grundstücksteil gemäß Klarstellungssatzung in den Innenbereich einbezogen wird.

## **7. Zulässigkeit von Vorhaben**

---

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils, ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

## **8. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

---

Das Satzungsgebiet grenzt südlich an die Kreisstraße "Bundesstraße" (K21) Nach § 29 des Straßen- und Wegegesetzes dürfen längs einer Kreisstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt den Hochbauten gleich. Dies gilt entsprechend auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

Die jeweilige Anbauverbotszone wurde in den Lageplan nachrichtlich aufgenommen. Vorhandene Gebäude genießen Bestandsschutz.

## **9. Ver- und Entsorgung**

---

Die Wasserversorgung in der Gemeinde erfolgt über das Trinkwassernetz des Wasserverteilungszweckverbandes Rantzaue, der auch die Nachbargemeinden Alveslohe, Bevern, Bilsen, Bullenkuhlen, Heede, Hemdingen und Langeln mitversorgt.

Sämtliche Grundstücke der Gemeinde haben einen Anschluss an das vorhandene zentrale Abwassernetz der Gemeinde Seeth-Ekholt mit Weiterleitung zum Abwasserzweckverband (azv) Pinneberg in Hetlingen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Wesentlichen über die vorhandenen Vorfluter.

Die Strom- und Erdgasversorgung erfolgt über die Stadtwerke Elmshorn.

Das Plangebiet ist zum Teil bereits bebaut und erschlossen. Die Leitungen werden ggf. Vorhaben- bzw. Grundstücksbezogen erweitert.

Die Abfallbeseitigung erfolgt im Auftrag des Fachdienstes Abfall Kreis Pinneberg.

## **10. Verkehrliche Erschließung**

---

### **10.1. Anbindung an das Straßennetz**

Seeth-Ekholt ist über die Kreisstraßen K 21 und K 12 mit Elmshorn verbunden. Die Autobahn A 23 (Hamburg – Itzehoe – Heide) verläuft direkt durch das Gemeindegebiet und stellt die überregionale Verkehrsanbindung sicher. Die nächsten Anschlussstellen befinden sich in ca. 300 m (Elmshorn Süd) bzw. 1.400 m (Tornesch) von den Gemeindegrenzen.

Das Satzungsgebiet wird über die „Ringstraße“ und die „Bundesstraße“ erschlossen.

### **10.2. Öffentlicher Nahverkehr**

Durch die Buslinie 185 "Seeth-Ekholt - Elmshorn" und 185 „Schenefeld - Elmshorn“ ist die Gemeinde auch an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Der nächste Bahnhof befindet sich in Elmshorn und mit kurzen Umsteigezeiten ist ein Anschluss an das nationale Eisenbahnnetz (Hamburg) gegeben.

### **10.3. Wanderwege**

Die meisten Wanderwege verlaufen auf vorhandenen Wirtschaftswegen. Sie gelten für Radfahrer und Wanderer. Westlich des Satzungsgebietes entlang der Ringstraße verläuft ein Wander- und Radweg.

## **11. Eingriffsregelung**

---

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitverfahren zu entscheiden. Dies gilt nicht für eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Hier werden lediglich die bestehende Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich beschreibend festgelegt.

## **12. Umweltprüfung**

---

Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

## **13. Altablagerungen**

---

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenbelastungen die Belange der gesunden Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, so ist dem Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - umgehend Mitteilung darüber zu machen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container, zu schützen.

## **14. Denkmalschutz**

---

Die Satzung hat nach heutigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler.

Wenn jedoch während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle

bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 15. Verfahren

---

Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) wurde mit dem Beschluss der Gemeindevertretung Seeth-Ekholt am 14.09.2022 eingeleitet.

Die Gemeindevertretung hat die Satzung bestehend aus der Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Teil A) und dem Lageplan (Teil B), am .....als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

## 16. Abbildungsverzeichnis

---

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich .....	4
Abbildung 2 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab).....	6

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

Elmshorn, den .....

.....

Der Bürgermeister