

# Gemeinde Stolpe

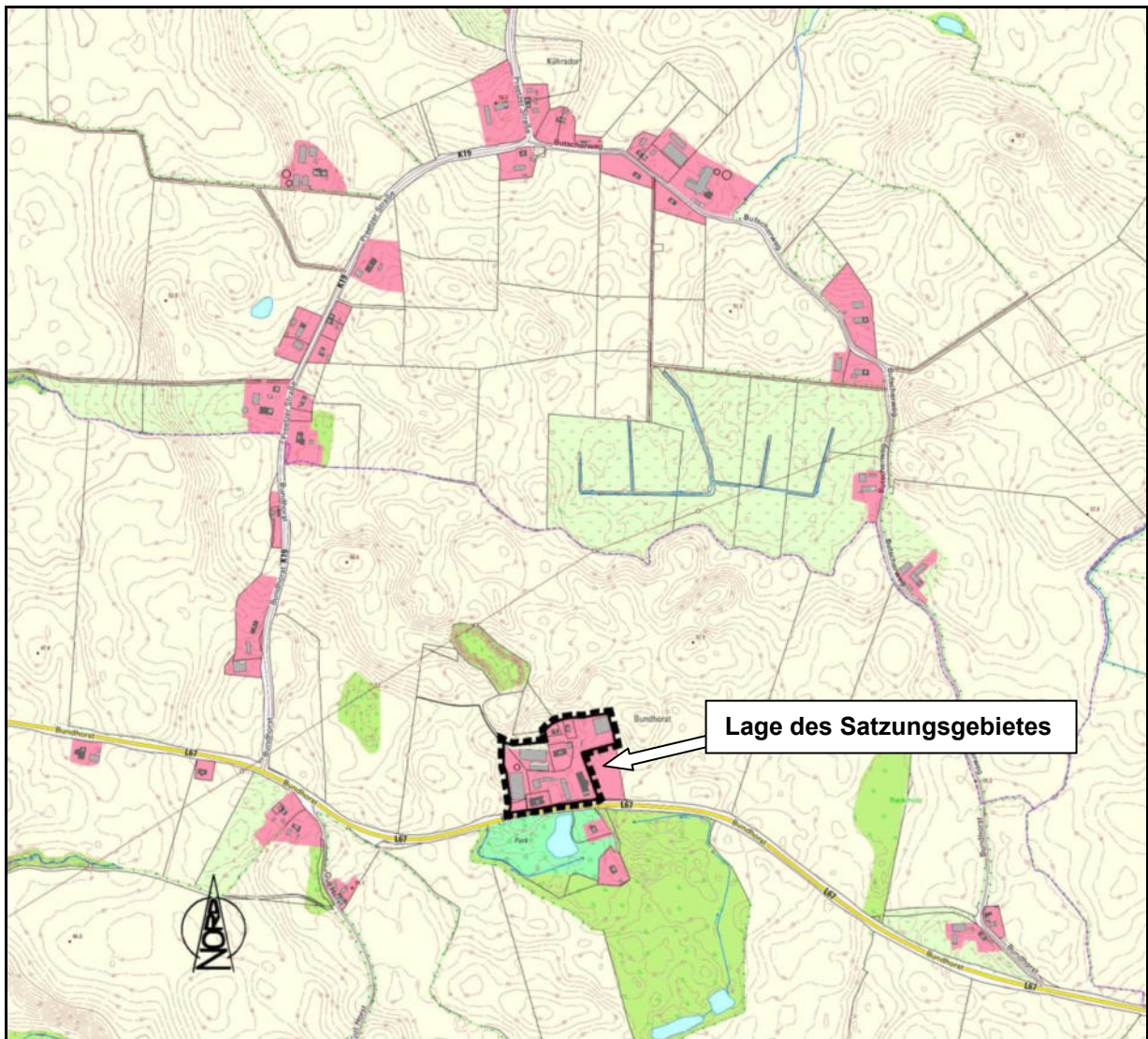
Kreis Plön

## Außenbereichssatzung

nach § 35 Abs. 6 BauGB

für die Gutsanlage Bundhorst

## Begründung



Stand: Satzung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>01. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>02. Verfahrensablauf .....</b>	<b>3</b>
<b>03. Übergeordnete Planungsvorgaben .....</b>	<b>3</b>
<b>04. Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>4</b>
04.1 Lage und Geltungsbereich .....	4
04.2 Natur und Landschaft, Gebäudebestand .....	5
04. Erschließung .....	7
<b>05. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>06. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>9</b>
<b>07. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB .....</b>	<b>9</b>
<b>08. Verhältnis der Außenbereichssatzung zum Naturschutzrecht .....</b>	<b>10</b>
<b>09. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden / Erschließung .....</b>	<b>11</b>
<b>10. Hinweise / weitere Fachbelange .....</b>	<b>11</b>
<b>11. Kosten .....</b>	<b>12</b>

## 01. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Satzungsverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. Sch.-H. S. 398),
- die Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Sch.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.09.2020 (GVOBl. S. 514).

## 02. Verfahrensablauf

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	12.05.2021
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	10.06.2021
Öffentliche Auslegung	14.06. - 16.07.2021
Satzungsbeschluss	17.08.2021

## 03. 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, einer Darstellung des Flächennutzungsplans über Flächen für Landwirtschaft oder Wald zu widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten zu lassen.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft' dar. Zudem ist ein 'Kulturdenkmal' dargestellt. Das Gut Bundhorst ist nicht mehr 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. Ziele des Landschaftsplanes aus dem Jahr 1997 stehen der Planung nicht entgegen. Dieser stellt das Plangebiet ganz überwiegend als Siedlungsgebiet dar und wird in den Bereichen, in denen das zurzeit noch nicht der Fall ist, die Grenzziehung der Außenbereichssatzung im Rahmen seiner nächsten turnusmäßigen Fortschreibung berücksichtigen. Zusätzlich sind im Landschaftsplan innerhalb des Satzungsgebietes ein eingetragenes Kulturdenkmal sowie Baumreihen und landschaftsbildprägende Einzelbäume dargestellt.

### ***Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan***



## **04. Beschreibung des Plangebietes**

### **04.1 Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die bebauten Bereiche der Gutsanlage Bundhorst der Gemeinde Stolpe, nördlich der Straße 'Bundhorst' (L 67). Die Grenzen der Satzung werden durch den bebauten Bereich bestimmt. Die Größe des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung beträgt ca. 2,47 ha und ist im Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, dargestellt. Er wurde so gewählt, dass der gesamte bauliche Bestand des Siedlungsgebietes erfasst ist mit der Folge, dass bauliche Erweiterungsmöglichkeiten über den Geltungsbereich hinaus für Wohnnutzungen und Handwerks- und Gewerbebetriebe unzulässig sind.

## **04.2 Natur und Landschaft, Gebäudebestand**

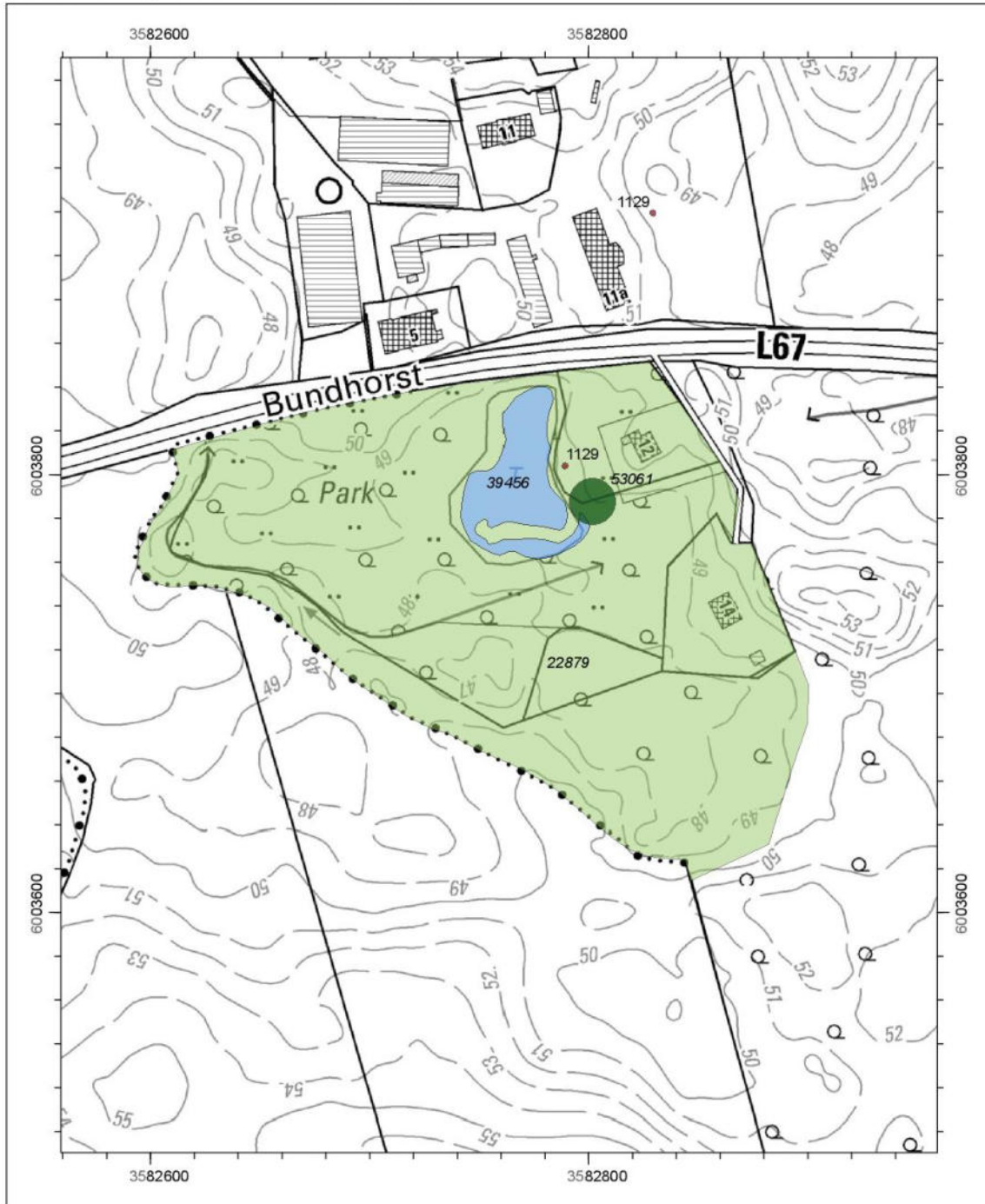
Das Satzungsgebiet umfasst das Gutsgelände des ehemaligen Guts Bundhorst. Es handelt sich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb. Die vorhandenen Hallen dienen nunmehr unter anderem dem Unterstellen von Wohnmobilen. Insgesamt befinden sich neben den Lager- und Maschinenhallen sowie den ehemaligen Stallgebäuden insgesamt 4 Wohngebäude auf der Gutsanlage. Bei einem der Gebäude handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten. Zusätzlich ist ein Bürogebäude vorhanden. An ein Wohngebäude wurden Lager-, Verkaufs- und Büroräume angebaut. In einem ehemaligen Stallgebäude wurden in den 1990er-Jahren insgesamt 11 Ferienwohnungen errichtet, die gewerblich vermietet werden.









Die Gutsanlage ist mit Baum- und Gehölzbestand sowie Parkanlagen durchzogen. In den Randbereichen befinden sich Knicks. An das Satzungsgebiet grenzen in Richtung Osten, Norden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich der L 67 befinden sich zwei weitere Wohngebäude sowie Wald.

Um sicherzustellen, dass die Planung keine Kulturdenkmäler auf der Gutsanlage beeinträchtigt, wurde vorab ein Ortstermin mit dem Landesamt für Denkmalpflege des Landes Schleswig-Holstein am 14. April 2021 durchgeführt. Anschließend hat das Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 22. April 2021 mitgeteilt, dass lediglich für den Landschaftspark des Gutes ein besonderer Denkmalwert erkannt wurde (siehe folgende Abbildung). Die im Bereich der geplanten Außenbereichssatzung liegenden Gebäude seien nicht vom Denkmalschutz betroffen. Der Landschaftspark liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung und ist nicht Gegenstand der Planung.

**Abbildung: Denkmalkartierung Gut Bundhorst**

Kreis Plön, Stolpe, Bundhorst - Landschaftspark



-  Sachgesamtheit / Mehrheit mit Objektnr.
-  Baudenkmale (Einzeldenkmale) mit Objektnr.
-  Baudenkmale (Flächen) mit Objektnr.
-  Gartendenkmale (Elemente) mit Objektnr.
-  Gartendenkmale (Flächen) mit Objektnr.
-  Gewässer mit Objektnr.
-  Gebäude (ALK)
-  Flurstücke (ALK)

Landesamt für Denkmalpflege  
Schleswig-Holstein



Stand: 22. April 2021  
Projektion: Gauß-Krüger  
Kartenhintergrund: DTK 5

Maßstab: 1:2.500



#### **04. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der Gutsanlage Bundhorst erfolgt von der Straße 'Bundhorst' (L 67). Die einzelnen Gebäude werden über private Erschließungswege erschlossen. Da es sich bei der Straße 'Bundhorst' (L 67) um eine Landstraße 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) Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m und

b) [...],

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

Die Anbauverbotszone ist im Lageplan nachrichtlich dargestellt.

Das Satzungsgebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächste Haltestelle 'Stolpe, Bundhorst Gut' befindet sich direkt angrenzend an das Satzungsgebiet. Von dort verkehren die Linien 363 und 366.

Das Satzungsgebiet ist bereits vollumfänglich erschlossen. Änderungen ergeben sich durch die Aufstellung der Satzung nicht.

#### **05. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung**

Ausgangspunkt für die Aufstellung der Außenbereichssatzung für das Gebiet der Gutsanlage Bundhorst ist die beabsichtigte städtebauliche Arrondierung der Gutsanlage, nachdem deren Funktion als landwirtschaftliche Produktionsstätte bereits vor Jahren aufgegeben worden ist. Ferner besteht der Wunsch, weitere Gebäude im direkten räumlichen Zusammenhang zu errichten. So ist es beabsichtigt, die im Jahr 2020 abgebrannte Oldtimer-Lagerhalle wiederaufzubauen und gleichzeitig noch eine weitere Halle, in der ebenfalls Wohnmobile untergestellt werden sollen, zu errichten. Beabsichtigt ist es, auf der Halle eine Photovoltaikanlage zu installieren, um durch eine nachhaltige Stromversorgung den hohen Strombedarf auf der Gutsanlage zu decken.

Da das Gut Bundhorst 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 im Interesse des Außenbereichsschutzes wünschenswerte Maßnahme, wie

beispielsweise der Abriss eines kombinierten Wohn- und Stallgebäudes mit anschließendem Neubau eines Wohngebäudes auf nur einem Viertel der Fläche, 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.

Die Gemeinde Stolpe macht für die Gutsanlage Bundhorst von dieser Möglichkeit Gebrauch. Die Tatbestandsvoraussetzung, wonach das Gebiet nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein darf, ist erfüllt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich weder ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb, noch sind in überwiegendem Maße Grünland- oder Ackerflächen Bestandteil der Satzung. Die zweite Tatbestandsvoraussetzung, es müsse Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein, liegt 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.

Durch den vorhandenen Lückenschluss 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 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, da es die einzige freie Fläche im Innenbereich der Splittersiedlung ist. Die Außenbereichssatzung ist klar abgrenzbar. Aufgrund der räumlichen Begrenzung des Außenbereichs ist genau feststellbar, dass nur in verlässlich eingrenzender Weise weitere Bauten hinzutreten werden.

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 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 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 auf der Gutsanlage Bundhorst auf der Grundlage des § 35 BauGB. Sie zielt ab auf den Umgang mit Entwicklungsmöglichkeiten aus dem Bestand und kleinteiliger Lückenschließung 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 die Gutsanlage Bundhorst ist, dass ihre städtebauliche Entwicklung mit der durch die Außenbereichssatzung begünstigten Lückenschließung abgeschlossen sein wird.

## **06. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten**

Der Gemeinde Stolpe 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.

## **07. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

Die Satzung konzentriert sich auf den Außenbereich der Gutsanlage Bundhorst in der Gemeinde Stolpe. 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 der Gemeinde Stolpe, Gebiet Gutsanlage Bundhorst, werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M = 1 : 1.000) 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 oben benannten Festsetzungen, im Übrigen nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB. Dem Zweck der Außenbereichssatzung entsprechend, das Gut Bundhorst nicht zu einem Ortsteil i. S. d. § 34 BauGB (Innenbereichsvorschrift) und auch nicht zu einem durch

Bebauungsplan planungsrechtlich ausgewiesenem Baugebiet zu entwickeln, werden für bestimmte Vorhaben erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen im Rahmen des § 35 BauGB (Außenbereichsvorschrift) geschaffen. So werden aus den ansonsten relevanten öffentlichen Belangen im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB, die einem Vorhaben entgegenstehen können, die Darstellung des Flächennutzungsplanes als 'Flächen für die Landwirtschaft' und die 'Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung' ausgenommen.

## **08. 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.

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.

Die vorhandenen Baumreihen und landschaftsbildprägenden Einzelbäume sind ebenfalls zu erhalten.

Südlich der L 67 befindet sich Wald, zu dem gemäß § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) mit hochbaulichen Anlagen ein Abstand von 30 m einzuhalten ist.

## **09. 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 in einem archäologischen Interessensgebiet. Erdarbeiten bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Ferner 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.

### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger 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 Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

Für das Grundstück Bundhorst 7 (Gemarkung Bundhorst, Flur: 2; Flurstück 4/9) ist ein Ölschaden aktenkundig. Für das Grundstück besteht ein Eintrag mit der

besonderen Kennzeichnung A2 (Archiv). Kleinräumige Bodenverunreinigungen können hier nicht vollständig ausgeschlossen werden.

#### 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.

#### Schutz des Oberbodens

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

#### 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.

#### 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.

#### 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.

## **11. Kosten**

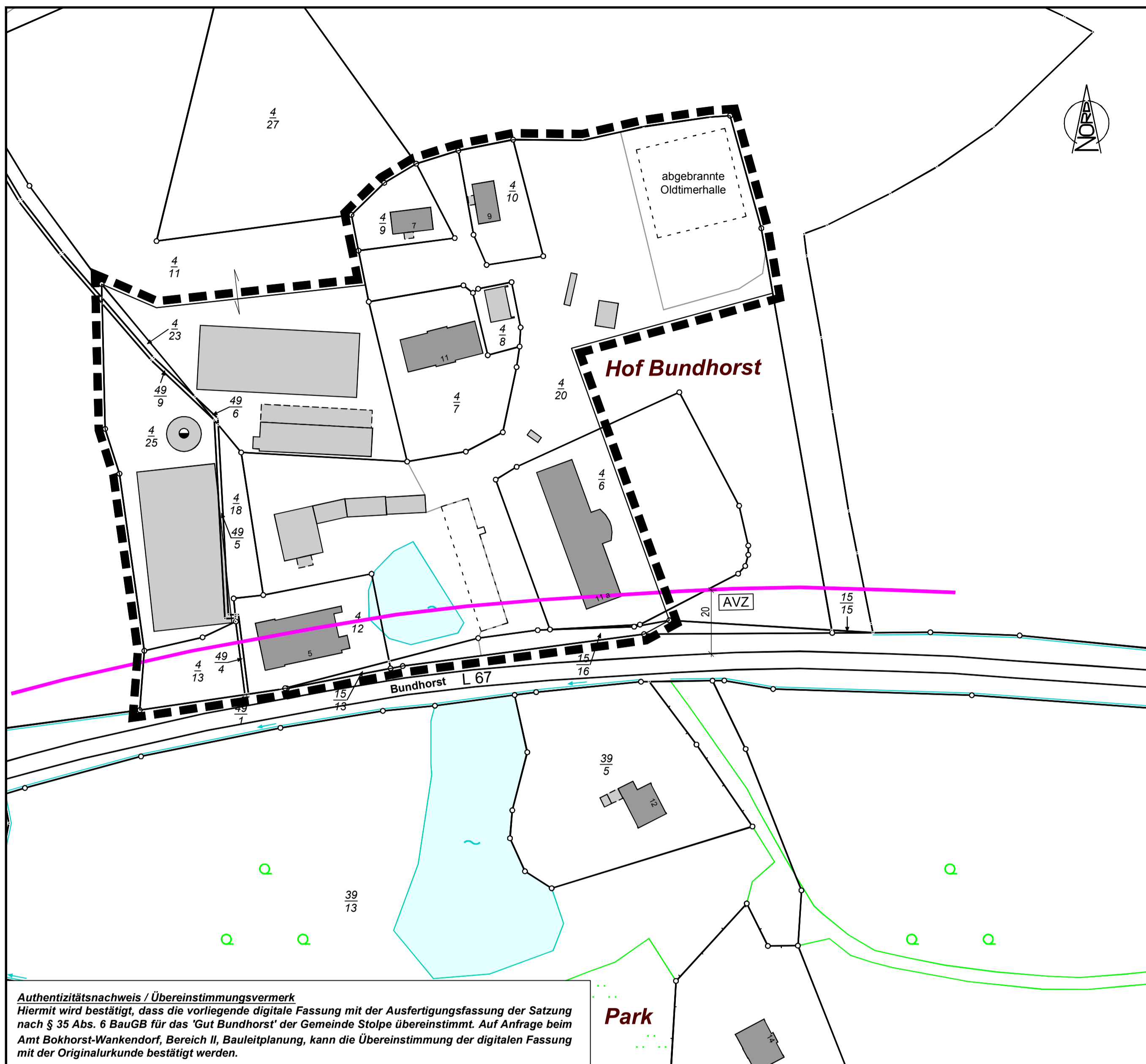
Die Gemeinde Stolpe hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit der Eigentümerin des Guts Bundhorst geschlossen. Danach trägt diese die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stolpe hat diese Begründung zur Außenbereichssatzung für das Gebiet Gut Bundhorst in ihrer Sitzung am 17.08.2021 durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Wankendorf, den 17.08.2021**

.....  
**Holger Bajorat**  
**(Bürgermeister)**

# LAGEPLAN M 1:1.000



**Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk**  
 Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für das 'Gut Bundhorst' der Gemeinde Stolpe übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Bokhorst-Wankendorf, Bereich II, Bauleitplanung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

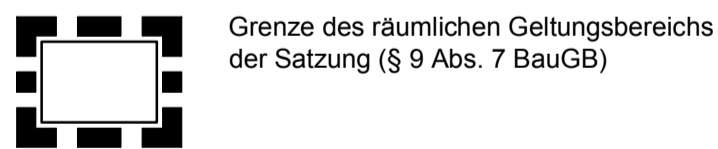
## ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

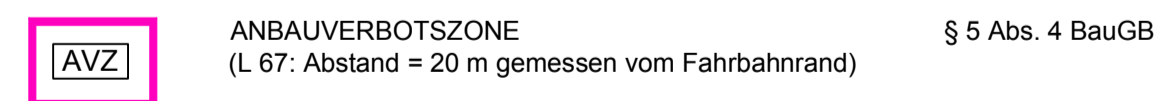
PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

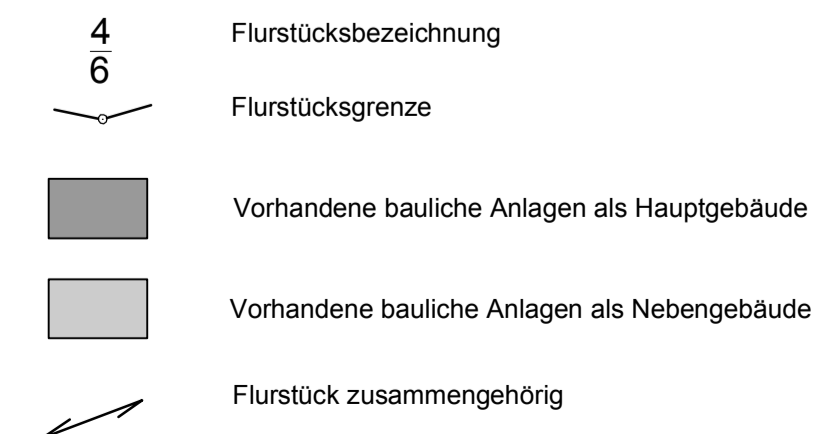
15. Sonstige Planzeichen



### II.) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 (GVBl. Sch.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.09.2020 (GVBl. S. 514), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Stolpe vom 17.08.2021 folgende Außenbereichssatzung für die Gutsanlage Bundhorst erlassen:

#### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gutsanlage Bundhorst werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M = 1 : 1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

1. Innerhalb der festgelegten Grenzen der Außenbereichssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen dieser Außenbereichssatzung, im Übrigen nach § 35 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB.

2. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

#### § 3 Inkrafttreten

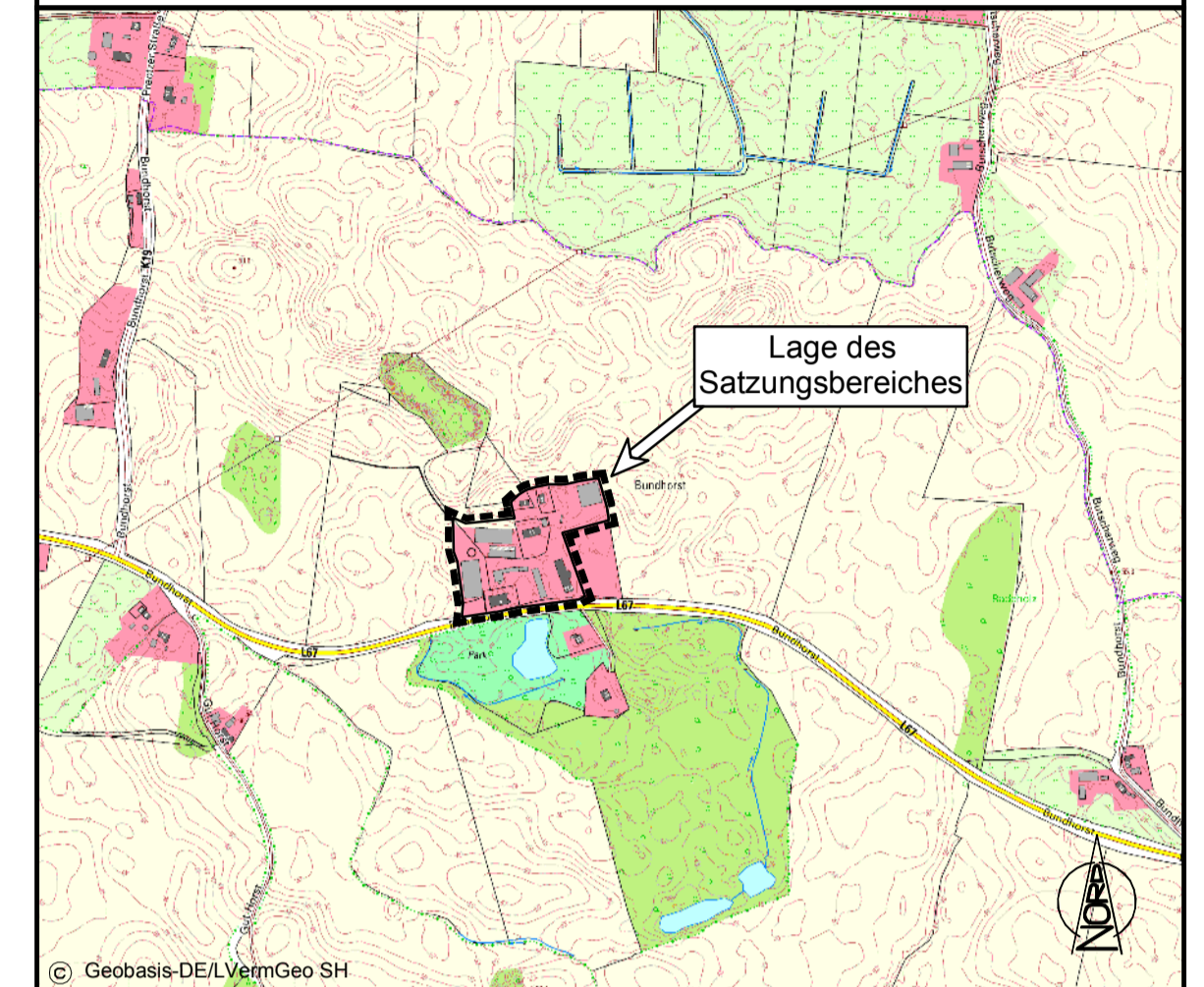
Die Satzung tritt gemäß § 10 Absatz 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

# SATZUNG DER GEMEINDE STOLPE KREIS PLÖN

nach § 35 Abs. 6 BauGB für das 'Gut Bundhorst'



## ÜBERSICHTSKARTE



Ausgearbeitet vom  
**Büro für Bauleitplanung** Assessor jur. Uwe Czierlinski  
 Kronberg 33, 24619 Bornhöved  
 Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01  
 E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 14.06.2021 bis 16.07.2021 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau am 03.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurden der Entwurf der Satzung und die ausgelegten Informationen zur Beteiligung der Öffentlichkeit unter [www.amt-bokhorst-wankendorf.de](http://www.amt-bokhorst-wankendorf.de) im gleichen Zeitraum im Internet bereit gestellt.

2. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 17.08.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3. Die Gemeindevertretung hat die Satzung, bestehend aus dem Text und der Planzeichnung, am 17.08.2021 beschlossen.

Wankendorf, den 17.08.2021

L.S.  
 Siegel

gez. Bajorat  
 Bürgermeister

4. Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wankendorf, den 17.08.2021

L.S.  
 Siegel

gez. Bajorat  
 Bürgermeister

5. Der Beschluss der Gemeindevertretung über die Außenbereichssatzung sowie die Internetadresse des Amtes und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 10.02.2022 durch Veröffentlichung im Internet und am 10.02.2022 durch Abdruck in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 11.02.2022 in Kraft getreten.

Wankendorf, den 14.02.2022

L.S.  
 Siegel

gez. Bajorat  
 Bürgermeister

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Sch.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.09.2020 (GVOBl. S. 514), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Stolpe vom ..... folgende Außenbereichssatzung für die Gutsanlage Bundhorst erlassen:

## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gutsanlage Bundhorst werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M = 1 : 1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

1. Innerhalb der festgelegten Grenzen der Außenbereichssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen dieser Außenbereichssatzung, im Übrigen nach § 35 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB.
2. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
  - einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
  - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

## **§ 3 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 10 Absatz 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.