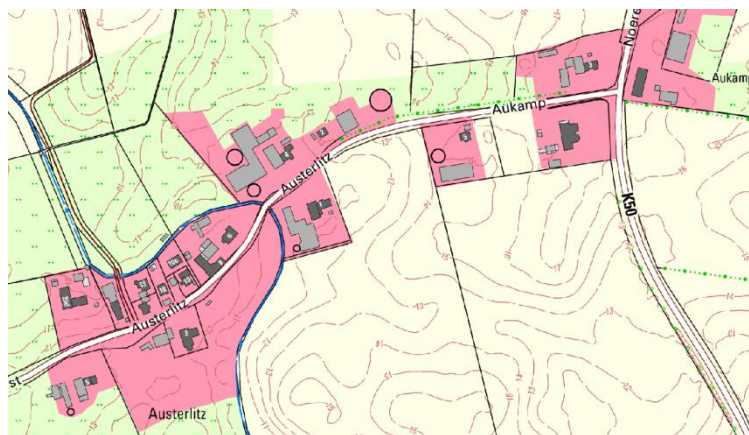


**Gemeinde Osdorf**  
Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Begründung zur  
Außenbereichssatzung**  
nach § 35 Abs. 6 BauGB

für das bebaute Gebiet  
des Ortsteils Austerlitz



## Inhaltsverzeichnis

1	Rechtliche Grundlagen .....	3
2	Verfahrensablauf .....	3
3	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
3.1	Planungsrechtliche Situation.....	3
3.2	§ 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB).....	3
3.3	Flächennutzungsplan (F-Plan).....	4
3.4	Raumordnung.....	4
4	Beschreibung des Plangebiets.....	5
4.1	Lage und Geltungsbereich.....	5
4.2	Bestand im Geltungsbereich .....	5
4.3	Erschließung .....	6
4.4	Freiraum.....	6
4.5	Gebäudebestand.....	6
5	Ziel des Planverfahrens .....	7
5.1	Materielle Rechtsgrundlagen gem. § 35 (6) Satz 1 und Satz 4 BauGB für die Satzung .....	7
5.2	Inhalt und Funktion der Außenbereichssatzung.....	8
6	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
7	Verhältnis der Außenbereichssatzung zum Naturschutzrecht .....	9
8	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden / Erschließung .....	9

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan (1976).....	4
--	---

## 1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Satzungsverfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 5. Juli 2024, die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13.12.2024 (GVOBl. Schl.-H., S. 875, 928) geändert worden ist,
- die Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H., S. 57), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.12.2024 (GVOBl. Schl.-H., S. 957) geändert worden ist.

## 2 Verfahrensablauf

Verfahrensablauf zur Aufstellung einer Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Austerlitz der Gemeinde Osdorf:

- Aufstellungsbeschluss in der Sitzung der Gemeindevertretung am (Datum wird ergänzt)
- Durchführung der Veröffentlichung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB vom (Datum wird ergänzt) bis einschließlich zum (Datum wird ergänzt)
- Satzungsbeschluss in der der Gemeindevertretung am (Datum wird ergänzt)

## 3 Übergeordnete Planungsvorgaben

### 3.1 Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Wenn für hinzukommende Vorhaben i.S. § 29 BauGB keine Privilegierungstatbestände gem. § 35 (1) oder (4) BauGB bestehen, ist die planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift im Geltungsbereich § 35 (2) iVm (3) BauGB.

### 3.2 § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Gemeinden und Städte können „für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist“ Satzungen zugunsten des Wohnungsbaus und kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe erlassen. Dies ist im § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches

(BauGB) geregelt. Mittels dieser Satzung lassen sich bestimmte öffentliche Belange ausschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten entgegengehalten werden könnten. Die Definition der Außenbereichslage bleibt jedoch weiterhin bestehen.

Durch die Satzung können bestimmte Festsetzungen getroffen werden. Falls diese für zukünftige Vorhaben nicht zutreffen, gelten weiterhin die Vorgaben des § 35 Absatz 2 und 3 BauGB, welche durch die Satzung weiterhin unberührt bleiben.

Die öffentlichen Belange, die durch die Satzung ausgeschaltet werden können, umfassen die Darstellungen des Flächennutzungsplans von Flächen für die Landwirtschaft und Wald nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB oder die Befürchtung der „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“. Durch die Satzung können diese Belange den entsprechenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden.

### 3.3 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Osdorf, der am 07. 05. 1976 wirksam wurde, stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB dar. Im Bestand herrscht keine überwiegende landwirtschaftliche Prägung vor, sondern es überwiegt die wohnbauliche Nutzung.



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan (1976)

### 3.4 Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2021 ist die Gemeinde Osdorf mit ihren Ortsteilen im Ordnungsraum verortet. In den Ordnungsräumen soll die wirtschaftliche Entwicklung durch verbesserte Infrastruktur und Anbindung

an nationale sowie internationale Verkehrs- und Warenströme gefördert werden. Es sollen ausreichend Flächen für Gewerbe, Industrie und Wohnungsbau bereitgestellt werden.

In Bezug auf die zukünftige Entwicklung muss aufgeführt werden, dass ein Ausbau der Windkraft aufgrund fehlender Potentialflächen im Gebiet des Ortsteils nicht in Frage kommt. Des Weiteren befindet sich die Gemeinde Osdorf im Planungsraum III des Regionalplans aus dem Jahr 2001. Die Regionalpläne des Landes Schleswig-Holstein befinden sich derzeit in der Neuaufstellung, bei der sich Osdorf im Planungsraum II befindet. Sowohl in der Fassung 2001 als auch in der Fassung der Neuaufstellung befindet sich Osdorf mit seinen Ortsteilen im Nahbereich des ländlichen Zentralorts Gettorf, welcher für die Grundversorgung der Gemeinde zuständig ist.

Weder durch den Landesentwicklungsplan noch durch den Regionalplan ergeben sich Vorgaben, welche im Widerspruch zur vorliegenden Außenbereichssatzung stehen. Die Vorgaben des F-Plans lassen sich durch Satz 1 des § 35 Abs. 6 ausschalten. Die Konformität möglicher Vorhaben sowie die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird sichergestellt. Durch die Planung zugunsten von Wohnnutzung und kleineren, nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben ist weder eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine Anwendbarkeit des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu erwarten. Des Weiteren kann eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB ausgeschlossen werden.

## **4 Beschreibung des Plangebiets**

### **4.1 Lage und Geltungsbereich**

Der Ortsteil Austerlitz der Gemeinde Osdorf befindet sich ca. 1,2 km nord-westlich des Ortskerns von Osdorf unweit der Gemeinde Gettorf. Der Ortsteil Austerlitz befindet sich im Nord-Westen des Gemeindegebietes Osdorf und wird vom Bach Kronsbek-Aschau durchflossen.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst den Wohngebäudebestand des Siedlungsgebietes und ist in zwei Teilbereiche gegliedert, um einen Schutzabstand zur Au zu gewährleisten.

Die Größe des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung beträgt insgesamt ca. 5,62 ha (davon Teilbereich 1 mit ca. 2,22 ha und Teilbereich 2 mit ca. 3,4 ha).

Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten über den Siedlungsbereich hinaus sind für Wohnnutzungen sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe unzulässig.

### **4.2 Bestand im Geltungsbereich**

Der Ortsteil Austerlitz ist eine von mehreren im Außenbereich liegenden Siedlungen der Gemeinde Osdorf. In Austerlitz befinden sich ca. 17 Wohngebäude sowie verschiedene Nebengebäude mit unterschiedlichster Nutzung auf Grundstücken variierender Größe. Die Bebauung ist ab den 1930er Jahren entstanden und natürlich über die Zeit gewachsen. Der Ortsteil besteht jedoch schon deutlich länger und weist die Charakteristika eines sich über

die Zeit wandelnden Straßendorfes auf. Eine einheitlich geplante Bebauung des Ortsteils hat nicht stattgefunden.

Die Bebauung entlang der zentralen Straße Austerlitz befindet sich auf beiden Straßenseiten, wobei vereinzelt Baulücken bestehen. Die Grundstücke unterscheiden sich deutlich in Zuschnitt, Bebauungsdichte sowie Anzahl der Nebenanlagen.

Zwischen Teilgebiet 1 und Teilgebiet 2 fließt der Bach Kronsbek-Aschau. Diese Fläche ist nicht Teil des Geltungsbereichs.

### **4.3 Erschließung**

Der Ortsteil Austerlitz befindet sich im Nord-Westen der Gemeinde Osdorf, westlich der nach Osdorf führenden Noerer Straße. Über die von dieser Straße abzweigenden Straße Austerlitz sowie über die Straße Hohen Borghorst wird der Ortsteil erschlossen. Die nächstgelegenen Anbindungen an das Bundesstraßennetz befinden sich im ca. 4 km entfernten Neudorf oder im in ca. 5 km Entfernung liegenden Gettorf. Die Landeshauptstadt Kiel und somit die nächstgelegene Anbindung an das Bundesautobahnnetz befindet sich etwa 21 km entfernt. Im Satzungsgebiet befindet sich die Bushaltestelle „Austerlitz“, welche sich in der Zone 37 befindet und von der Linie 833 bedient wird.

Der nächste Halt des schienengebundenen Personennahverkehrs befindet sich in Gettorf (6 km per Kfz), welcher sich auf der Strecke Kiel-Eckernförde befindet.

### **4.4 Freiraum**

Der Ortsteil befindet sich im Naturraum „Schleswig-Holsteinisches Hügelland.“ Die Landschaft ist geprägt von Feldern, Knicks, Reddern und kleinen Hainen. Des Weiteren durchfließt der Bach Kronsbek-Aschau den Ortsteil in einem weiten Mäanderbogen von Süd nach Nord. Das Gewässer weist eine tief eingeschnittene Bachsohle auf und verläuft größtenteils begradigt, wobei Felder teilweise unmittelbar an das Gewässer grenzen. Die Landschaft um die Ortschaft weist, trotz der erfolgten Begradigung des Gewässers und einiger Anzeichen für eine ebenfalls in der Vergangenheit liegende Flurbereinigung, klare Charakteristika einer alten norddeutschen Kulturlandschaft auf. Dieser Eindruck wird zudem durch die beiden Zufahrtsstraßen Austerlitz und Hohen Borghorst des Ortsteils verstärkt, die beide einen Alleecharakter aufweisen.

Einige hundert Meter nördlich des Ortsteils beginnt das Landschaftsschutzgebiet Küstenlandschaft Dänischer Wohld. Ein Naturschutzgebiet befindet sich nicht im näheren Umkreis.

### **4.5 Gebäudebestand**

Das Satzungsgebiet umfasst einen Großteil der bebauten Grundstücke des Ortsteils Austerlitz. Die Bebauung des Ortsteils Austerlitz ist um eine gleichnamige Straße gruppiert und weist somit die Charakteristika eines Straßendorfs auf. Die Bebauung des Ortes ist geprägt durch Einzelhäuser, die zum Großteil eine Wohnnutzung aufweisen.

## 5 Ziel des Planverfahrens

Die Gemeinde Osdorf hat in ihrem Beschluss vom (Datum wird ergänzt) festgehalten, dass sie eine Außenbereichssatzung aufstellen möchte, um die dörfliche Struktur und Prägung zu erhalten und zu sichern. Weiterhin sollen die Lücken in der Bebauung entlang der zentralen Straße Austerlitz auf längere Sicht verträglich durch neue Bebauung ergänzt werden, damit der Ortsteil zukünftig eine geschlossene Baureihe aufweist und zugleich Wohnraum geschaffen werden kann.

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Austerlitz sollen die Attraktivität der Siedlung erhalten sowie klare und verlässliche Zulässigkeitsgrundlagen geschaffen werden.

### 5.1 Materielle Rechtsgrundlagen gem. § 35 (6) Satz 1 und Satz 4 BauGB für die Satzung

Nachfolgend werden die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass der Satzung dargelegt:

- Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist:
  - Die Voraussetzung ist gegeben. Im Plangeltungsbereich befinden sich zwar durchaus landwirtschaftliche Hofstellen, dennoch gibt es eine Mehrheit an Gebäuden, die einer regulären Wohnnutzung dienen.
- Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden:
  - Die Voraussetzung ist gegeben. Im Geltungsbereich befinden sich ca. 17 Wohnhäuser, damit ist der Ortsteil von einer Wohnnutzung geprägt.
- Geordnete städtebauliche Entwicklung:
  - Die Voraussetzung ist gegeben. Die Gemeinde Osdorf besteht aus einem Kernort und mehreren größeren und kleineren Siedlungen. Für die geordnete bauliche Entwicklung dieser Grundstruktur ist einfaches und fallweise angewandtes Baurecht immer weniger ausreichend. Die Gemeinde Osdorf unterliegt einem erhöhten Entwicklungsdruck. Zu dessen Bewältigung im Sinne einer geordneten Entwicklung reicht § 35 (2) BauGB nicht aus. Die Gemeinde möchte deshalb eine auf einem Regelwerk basierende Handlungsgrundlage. Austerlitz ist ein historisch gewachsener Ortsteil der Gemeinde Osdorf. Es besteht eine vollständige Erschließung, deren Leistungsfähigkeit ausreicht für mögliche Nachverdichtungen auf der Grundlage der Außenbereichssatzung. Die örtliche Situation erlaubt eine Nachverdichtung, die weder für die vorhandenen Bau- und Freiraumqualitäten abträglich wäre, noch in Form von zu missbilligender Freirauminanspruchnahme dem Schutz des Außenbereichs schaden würde. Die Raumordnungspläne LEP und Regionalplan II (im Entwurf) treffen keine Aussagen, die dem Erlass einer Außenbereichssatzung entgegenstehen. Es besteht mithin der Bedarf an einer feststehenden Rechtsregelung zur geordneten Inanspruchnahme von Baurechten in der Siedlung.
- Keine Vorhaben, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung begründen:
  - Die Voraussetzung ist gegeben. Es sind weder derartige Vorhaben beabsichtigt, noch bietet sich der Geltungsbereich dafür an.

- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter oder zur Beachtung von Vermeidung von Vorkommnissen gem. § 50 (1) BImSchG:
  - Die Voraussetzung ist gegeben. Es bestehen keine derartigen Anhaltspunkte.

## 5.2 Inhalt und Funktion der Außenbereichssatzung

Gemeinden und Städte können „für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist“ Satzungen zugunsten des Wohnungsbaus und kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe erlassen. Mittels dieser Satzung bleiben folgende zwei öffentliche Belange, die ansonsten der Zulässigkeit eines sonstigen Vorhabens gem. § 35 (2) BauGB im Außenbereich entgegenstehen, bei der Zulässigkeitsprüfung unbeachtlich:

- Widerspruch zur Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald und
- Befürchtung der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung.

Das Grundanliegen des Schutzes des Außenbereichs bleibt vor diesem Planungsinstrument dennoch bestehen. Zulässig sind nur Vorhaben, welchen den anderen Belangen des § 35 (3) BauGB und weiteren Schutzansprüchen des Außenbereiches nicht entgegenstehen.

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

### Räumliche Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Geltungsbereich für die Außenbereichssatzung umfasst für den Teilbereich 1 Teile der Flurstücke 1/12, 1/27, 1/28, 1/29, 1/31, 2/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/8, 104, 106, 110 und 111.

Der Teilbereich 2 umfasst Teile der Flurstücke 1/6, 1/10, 1/23, 1/26, 1/30, 1/33, 19/6, 92, 99, 100 und 107.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan ersichtlich, welcher Bestandteil der Satzung ist.

Das Satzungsgebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 5,62 ha, wovon ca. 2,22 ha auf das Teilgebiet 1 und ca. 3,4 ha auf das Teilgebiet 2 entfallen.

Die Gliederung in Teilbereiche basiert auf der strukturellen Zäsur, die die Kronsbek-Aschau innerhalb des Siedlungsgefüges erzeugt.

Grundsätzlich ist der Geltungsbereich so gewählt worden, dass eine vertretbare Erweiterung sowie eine Verdichtung des Siedlungskörpers ermöglicht werden, ohne die Siedlung maßgeblich in den Außenbereich auszudehnen, um zeitgemäße Wohn- und Nutzungsverhältnisse zu schaffen.

### Zulässigkeit von Vorhaben

Grundsätzlich gelten die Festsetzungen vorliegender Satzung, im Übrigen die Vorgaben des § 35 Absatz 2 und Absatz 3 des BauGB.

Durch die Satzung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Sinne sichergestellt, dass eine Entwicklung unbebauter Grundstücksflächen innerhalb des Ortsteils ermöglicht und der Siedlungskörper des Ortsteils unter Wahrung des Ortsbildes abgerundet wird. Die Bestandsbebauung wird durch die Satzung abgesichert.

## 7 Verhältnis der Außenbereichssatzung zum Naturschutzrecht

Die vorliegende Satzung sieht keine Zulässigkeit von in der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder in der Anlage 1 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Landes Schleswig-Holstein (LUVPG) gelisteten Vorhaben vor. Ebenso wenig werden Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB berührt. Grundsätzlich ist der Geltungsbereich auf das notwendige Maß begrenzt, sodass eine Realisierung eventueller Bauvorhaben ausschließlich im Siedlungszusammenhang stattfinden kann, wodurch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet ist. Somit folgt die Satzung den Vorgaben des § 1a Absatz 2 BauGB.

Bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung findet die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB keine Anwendung. Die Bilanzierung des baulichen Eingriffs und die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen sowie der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag erfolgen einzelfallbezogen im Baugenehmigungsverfahren.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Knick, welcher nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) als geschütztes Biotop eingestuft wird. Die Beeinträchtigung oder Zerstörung der Knicks ist verboten. Ist eine Beeinträchtigung der Knicks notwendig oder eine Beseitigung erforderlich, ist eine gesonderte naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß §21 Absatz 2 LNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erforderlich.

Der Bach Kronsbek-Aschau durchfließt den Geltungsbereich. Hierbei handelt es sich nach Anlage der Landesverordnung zur Sondernutzung am Meeresstrand und über Schutzstreifen an Gewässern zweiter Ordnung (GewllSoNuV SH 2023) um ein Gewässer zweiter Ordnung. Für den Bach Kronsbek-Aschau gelten gemäß § 2 GewllSoNuV SH 2023 die Bestimmungen des § 35 Absatz 2 bis 5 des LNatSchG über Schutzstreifen an Gewässern. Demnach müssen neue Gebäude mit einem Abstand von mindestens 50 Metern zum Gewässer errichtet werden.

Das Satzungsgebiet befindet sich außerhalb von Gebieten, welche durch § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchst. b und g charakterisiert werden.

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und des Untergrundes zu berücksichtigen. Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

## 8 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.