

**Satzung der Gemeinde Seedorf  
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB  
für das Gebiet**

**"Bebauter Bereich Hornsdorf,**

**Teilfläche A: Hornstorfer Hof 1-6"**

**"Teilfläche B: Asheide 2, Seekathen 1-6, und Moorkathen 1-2  
und 4"**

**"Teilfläche C: Moorkathen 3 und 5-14"**



---

**Begründung**

---

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
  2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes
  3. Anlass, Ziele und Inhalte der Satzung
  4. Umweltbelange
  5. Erschließung, Ver- und Entsorgung
  6. Hinweise
- 

1. Allgemeines

Die Gemeinde Seedorf hat am 26.3.2026 beschlossen, für das o.g. Gebiet eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen. Mit der Satzung soll die bestandsorientierte Zulässigkeit Wohnzwecken dienender Vorhaben sowie die Nachnutzung eines Feuerwehrgebäudes planungsrechtlich gestärkt werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Landesbauordnung (LBO) vom 5.7.2024 (GVObI Schl.-H. S. 504).

### Rechtlicher Rahmen

Nach § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung festlegen, dass in deren Geltungsbereich Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, die folgenden öffentlichen Belange nicht entgegengehalten werden können:

- Darstellung im Flächennutzungsplan als Landwirtschaft oder Wald,
- Befürchtung der Entstehung einer Splittersiedlung,
- Befürchtung der Verfestigung einer Splittersiedlung.

Der Erlass einer solchen Satzung ist räumlich beschränkt auf bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die Außenbereichssatzung dient vom gesetzlichen Zweck her der erleichterten Schaffung von Ersatzbauten oder Erweiterungen sowie der baulichen Auffüllung von Lücken innerhalb bereits vorhandener Siedlungssplitter, nicht aber der räumlichen Erweiterung des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der Vorhaben getroffen werden. Die Satzung schafft zusätzlich zu den bestehenden Privilegierungs- und Begünstigungstatbeständen des § 35 Abs. 1 und 4 BauGB weitere auf die benannten Vorhaben begrenzte Teilbegünstigungen. Zusätzlich begünstigt sind nur die in der Satzung ausdrücklich genannten sonstigen Vorhaben in Verbindung mit den in der Satzung ausdrücklich genannten öffentlichen Belange. Die Beurteilung nach § 35 Abs. 1 oder 4 BauGB bleibt hiervon unberührt.

Die Satzung regelt nicht das Verhältnis der von ihr begünstigten Bauvorhaben zum Naturschutzrecht und insbesondere nicht den naturschutzrechtlichen Ausgleich für die durch diese Bauvorhaben ausgelösten Eingriffe. Das Einvernehmen der Unteren Naturschutzbehörde zu den einzelnen Bauvorhaben ist weiterhin erforderlich und im Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

Die Satzung regelt auch nicht das Verhältnis der von ihr begünstigten Bauvorhaben zu allen weiteren öffentlichen Belangen, die einem sonstigen Bauvorhaben im Außenbereich entgegenstehen können, z.B. Belang des Immissionsschutzes oder des Denkmalschutzes. Diese sind ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu beachten.

## Verfahren

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zusammen mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 im . Die abschließende Abwägung über die eingegangenen Anregungen und der Satzungsbeschluss erfolgten durch die Gemeindevertretung am .

## Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Seedorf liegt im ländlichen Raum und im Stadt-Umlandbereich des Mittelzentrums Bad Segeberg/Wahlstedt. Ihr ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde besteht aus sieben Ortsteilen, Siedlungsschwerpunkt ist der Ortsteil Schlamersdorf, der eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum wahrnimmt. Daneben bestehen mehrere Siedlungssplitter im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 stellt das Satzungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar, der Feuerwehrstandort ist durch ein Lagesymbol gekennzeichnet. Der Landschaftsplan enthält für das Satzungsgebiet kein konkretes Entwicklungsziel.



Abb. 1: Auszug F-Plan, 2005

## 2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt ca. 2,5 km nordwestlich der Ortslage Schlamersdorf. Er umfasst die histori-



Abb.2: Siedlungsstruktur 1937

schen Siedlungssplitter Hornstorfer Hof, Seekathen und Moorkathen. Hier ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden und eine überwiegend landwirtschaftliche Prägung ist nicht mehr gegeben.

Der südliche Teilbereich A umfasst die Bebauung Hornstorfer Hof 1-6. Hier bestehen 6 Wohngebäude mit insgesamt 6 Wohnungen sowie ein Feuerwehrgebäude mit separater Fahrzeughalle für ein Fahrzeug. Der nördliche Teilbereich B umfasst die Bebauung im Kreuzungsbereich Asheide/Seekathen/Moorkathen mit den Grundstücken Asheide 2, Seekathen 1-6 und Moorkathen 1 und 2-4. Hier bestehen 7 Wohngebäude mit insgesamt 7 Wohnungen sowie ein Wohnplatz, der 2016 abgebrannt ist. Der westliche Teilbereich C umfasst die Bebauung Moorkathen 3 und 5-14. Hier bestehen 8 Wohngebäude mit insgesamt 8 Wohnungen sowie ein abgebrannter Wohnplatz.

Aktive landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe sind weder im Satzungsbereich noch in dessen näherer Umgebung vorhanden, so dass eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung nicht gegeben ist. In den Teilbereichen B und C bestehen noch kleine landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe mit Rinderhaltung sowie zwei Hobbypferdehaltungen.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus dem nebenstehenden Übersichtsplan und einer separaten Karte mit dem Geltungsbereich.

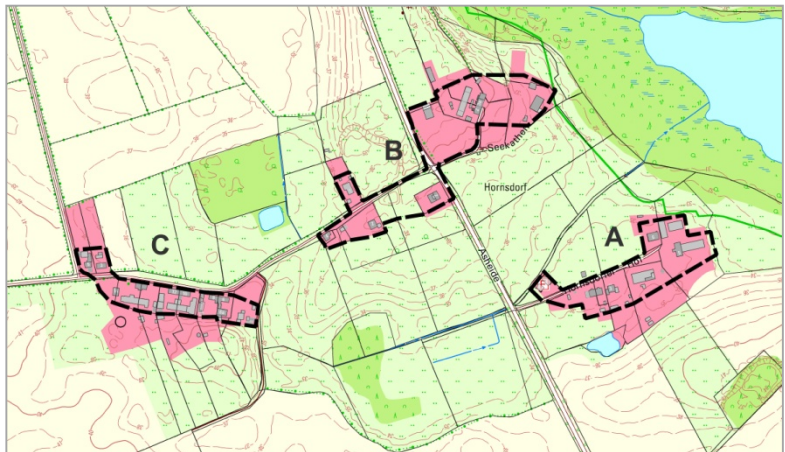


Abb. 3: Übersichtsplan Geltungsbereich

### 3. Anlass, Ziele und Inhalte der Satzung

Für die im Satzungsgebiet bestehenden Wohnplätze möchte die Gemeinde im Hinblick auf die eingeschränkten Bestands- und Eigentümerbezogenen Erneuerungs-, Erweiterungs- oder Wiederaufbaumöglichkeiten des § 35 Abs. 4 Nr. 2, 3 und 5 BauGB moderat aufweiten. Dies soll eine größere Planungssicherheit für die Eigentümer schaffen. Damit kann dem Werterhalt und eine Weiternutzung der bestehenden Wohngebäude, die überwiegend be-

reits älter sind und vielfach nicht mehr den heutigen energetischen Standards entsprechen, unterstützt werden. Es hilft, den Generationenübergang zu fördern und die Inanspruchnahme neuen Baulandes an anderer Stelle im Gemeindegebiet zu verringern.

Um eine Beibehaltung der vorhandenen städtebaulichen Struktur zu gewährleisten, werden für Neu- oder Ersatzbauten Festsetzungen getroffen. Es wird für jeden vorhandenen Wohnplatz eine überbaubare Fläche festgelegt, die im Falle des Neubaus eine Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> je Gebäude erlaubt. Je neu errichtetes Wohngebäude ist weiterhin nur eine Wohnung zulässig. Dies stellt sicher, dass kein Zuwachs an Wohnungen im Satzungsbereich erfolgt. Neue Wohngebäude dürfen maximal ein Vollgeschoss haben. Die bestandsorientierte Festsetzung von Baugrenzen stellt sicher, dass keine größeren Anbauten und auch keine zusätzlichen Bauplätze entstehen. Eine bauliche Auffüllung von Lücken durch zusätzliche Neubauten ist somit ausgeschlossen, so dass die bestehende Wohnungszahl und Siedlungsdichte nicht erhöht werden.

Bestehende Wohngebäude, die den Festsetzungen dieser Satzung nicht entsprechen, genießen weiterhin Bestandsschutz. Von der Festsetzung ebenfalls unberührt bleiben die für alle bestehenden Gebäude geltenden planungsrechtlichen Begünstigungen nach § 35 Abs. 4 BauGB unter den dort jeweils genannten Voraussetzungen, insbesondere die Nutzungsänderung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude (Nr. 1) oder die angemessene Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes auf bis zu zwei Wohnungen (Nr. 5).

Der Feuerwehrstandort im Teilbereich A, bestehend aus einem Gebäude mit Sozialräumen und Versammlungsraum und einer Fahrzeughalle, wird nach der für 2027 erwarteten Fertigstellung des neuen Feuerwehrgebäudes in Schlamersdorf seine Funktion verlieren. Die Gemeinde möchte sicherstellen, dass trotz der abgesetzten Außenbereichslage auch eine gewerbliche Nachnutzung möglich wird, vorzugsweise durch einen örtlichen Betrieb. Hierzu werden für dieses Grundstück verbunden mit entsprechenden Festsetzungen auch Vorhaben begünstigt, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

#### 4. Umweltbelange

Das Satzungsgebiet und seine Umgebung sind im Landschaftsrahmenplan 2020 als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Die bestandsorientierten Satzungsinhalte sind mit dieser Ausweisung ohne weiteres vereinbar. Schutzgebiete und Waldflächen befinden

sich nur im östlichen Anschluss an die Teilbereiche A und B. Die bestandsorientierten Satzungsinhalte haben keine Auswirkungen auf diese Flächen und ihren Schutzstatus.

In den Teilbereichen B und C befinden sich teilweise entlang der Straßen geschützte Knicks, die einschließlich des erforderlichen Schutzabstandes nachrichtlich in die Planzeichnung und den Text der Satzung übernommen werden. Entlang der Straße Asheide besteht im südlichen Anschluss an den Satzungsbereich eine geschützte Baumallee. Da die Satzungsregelungen jedoch allein bestandsorientiert sind, entstehen für diese Grünstrukturen keine Beeinträchtigungen.

Die Außenbereichssatzung schafft keine unmittelbaren Baurechte, Vorhaben sind auch weiterhin nach § 35 (2) BauGB zu beurteilen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Rahmen des einzelnen Baugenehmigungsverfahrens vorhabenbezogen abzuarbeiten. Dann ist mittels einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu klären, inwieweit die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt werden und wie mögliche Funktionsverluste zu kompensieren sind. Über die naturschutzrechtliche Zulässigkeit entscheidet die untere Naturschutzbehörde (§§ 18 (2) i.V.m. §§ 14-17 BNatSchG). Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen in die Baugenehmigung aufgenommen. Die erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt ebenfalls im Bauantragsverfahren. Dabei gilt es für jeden Einzelfall zu klären, ob durch die zu erwartenden Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG betroffen sind.

#### 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die Gemeindestraßen. Im Kreuzungsbereich Asheide/Seekathen/Moorkathen liegt die Bushaltestelle „Hornsdorf“ die von den Linien 7720 (Seedorf-Hornsmühlen - Berlin) und 7722/7725 (Seedorf-Hornsmühlen - Schlamersdorf) angefahren wird. Das Fahrplanangebot ist auf den Schülerverkehr ausgerichtet.

Die Versorgung im Satzungsgebiet mit Gas, Wasser und Strom sowie die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser bleiben unverändert. Das auf den Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten und auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert.

Die Löschwasserversorgung im Satzungsgebiet erfolgt wie bisher über die vorhandenen Löschteiche.

## 6. Hinweise

### Archäologischer Denkmalschutz

Der Satzungsbereich liegt in archäologischen Interessengebieten (Abb. 4), daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

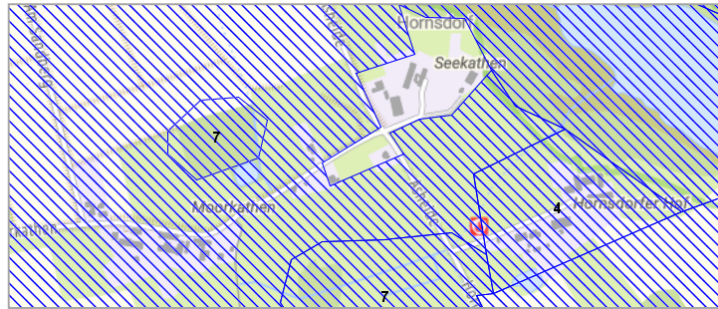


Abb. 4: archäologische Interessengebiete

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde (Archäologisches Landesamt, Schleswig) 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.

Gemeinde Seedorf  
Die Bürgermeister

(Bürgermeister)