

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 1**

### **DER GEMEINDE DAMLOS**

**FÜR**

**DIE ORTSCHAFT SEBENT**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 2 (2), 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>4</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	4
3.3	Inhalt der Planung	4
3.4	Erschließung	5
3.4.1	Stellplätze/Parkplätze	5
3.4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
3.4.3	Artenschutz	7
<b>4</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>8</b>
4.1	Emissionen	8
4.2	Immissionen	8
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
5.1	Löschwasserversorgung	10
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>10</b>
6.1	Bodenschutz	10
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>11</b>

Anlage 1: „Immissionsschutzstellungnahme zum Wiederaufbau eines Kuhstalls nach einem Brandfall“, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Lehr- und Versuchszentrum Futterkamp, 07.02.2011

## **B E G R Ü N D U N G**

Zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Damlos für die Ortschaft Sebent.

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis/Planungsziele**

In der Ortschaft Sebent der Gemeinde Damlos besteht der Wunsch, nördlich der alten Hofstraße den im Zusammenhang bebauten Ortsteil um ein Grundstück zu arondieren. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und nimmt dies zum Anlass, mit einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) für die Ortschaft Sebent die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen und eine Teilfläche einzubeziehen.

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt die Ortschaft Sebent im Ländlichen Raum, direkt an der Landesentwicklungsachse Lübeck-Puttgarden. Auch nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt Sebent im Ländlichen Raum.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Damlos stellt die gesamte Ortslage Sebent als gemischte Baufläche dar.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Damlos trifft keine konkreten Aussagen zum Einbeziehungsbereich. Schwerpunktmäßig verweist der Landschaftsplan allerdings auf den südlich von Sebent vorhandenen Grabhügel, sowie dem Damloser Wald und die Grünflächen am Oldenburger Graben. Beeinträchtigungen sind aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten.

Nördlich von Sebent liegt das EU Vogelschutzgebiet 1731-401 „Oldenburger Graben“. Der Einbeziehungsbereich weist einen Abstand von etwa 950 m auf. Beeinträchtigungen sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

### **2 Bestandsaufnahme**

Die Ortschaft Sebent liegt östlich der BAB 1, südlich von Oldenburg i.H. und nördlich der Ortschaft Damlos. Die Ortslage ist überwiegend mit dörflichen Einfamilienhäusern bebaut und wird durch die „Alte Hofstraße“ in einen nördlichen und südlichen Bereich geteilt. Beiderseits der „Alten Hofstraße“ befinden sich landwirtschaftliche

Betriebe mit Tierhaltung. Der Einziehungsbereich befindet sich nördlich der „Alten Hofstraße“ auf dem Flurstück 4/10 in Anschluss an die dort vorhandene Bebauung des ansässigen Betriebes. Der Einziehungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Klarstellungsbereich	ca. 4,85 ha
Einziehungsbereich	ca. 0,22 ha
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>ca. 5,07 ha</b>

#### **3.2 Auswirkungen der Planung**

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Einziehungssatzung nach § 34 BauGB legt die Gemeinde zunächst für die Ortschaft Sebent die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest. Dieser umfasst die bebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile. Negative Auswirkungen sind damit nicht verbunden, da lediglich die bebaute Ortslage abgegrenzt wird.

Darüber hinaus wird eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Diese einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Südöstlich und westlich des einbezogenen Bereichs ist Wohnbebauung vorhanden. Südlich des Einziehungsbereiches besteht ein nicht störender Gewerbebetrieb (Kanalbefüllung/ -spülung und Klärgrubenreinigung) der sich innerhalb des Ortes erweitern möchte. Es ist ein Grundstück zur Errichtung einer Halle zur Lagerung und Abstellung von Fahrzeugen sowie einem Reparaturbereich geplant, die dem südlich befindlichen Betrieb zugeordnet wird. Der Bereich ist nach Süden und Westen durch die dort vorhandene Bebauung abgeschirmt. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden extern erbracht, durch eine Fläche für Anpflanzungen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden verbleibende negative Auswirkungen nicht erwartet.

#### **3.3 Inhalt der Planung**

§ 34 (4) Nr. 1 BauGB ermächtigt die Gemeinden, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil klarzustellen. Für Satzungen nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB sieht das BauGB keine weiteren Festsetzungsmöglichkeiten vor. Die Ortsteilqualität Sebent gegenüber eines Siedlungssplitters im Außenbereich ergibt sich aus der großen Anzahl bebauter

Grundstücke, es sind ca. 20 bebaute Grundstücke vorhanden, die mit ca. 22 wohnbaulich genutzten Gebäuden bestanden sind.

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf nicht begründet werden. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Für den Einbeziehungsbereich können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die Vorschriften des § 1a BauGB sind zu beachten.

Die Einbeziehung des Bereichs mit einem Baugrundstück ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar, da eine bandartige Entwicklung nicht eingeleitet wird. Die Fläche liegt in der zentralen Ortslage Sebent. Aufgrund der Prägung durch die angrenzende Nutzung können nur Wohngebäude oder nicht störende Gewerbebetriebe entstehen, so dass eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht zu besorgen ist. Eine Beeinträchtigung des EU-Vogelschutzgebietes ist aufgrund des Abstands nicht zu befürchten.

Festsetzungen städtebaulicher Art werden nicht erforderlich, da die angrenzende Bebauung einen Rahmen für die zulässigen Nutzungen vorgibt.

### **3.4 Erschließung**

Die Erschließung der Baugrundstücke im Einbeziehungsbereich ist über die „Alte Hofstraße“ bzw. über die dort angrenzende Hofstelle vorgesehen.

#### **3.4.1 Stellplätze/Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr des geplanten Baugrundstückes ist auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Die Gemeinde Damlos ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

#### **3.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund ei-

ner Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Für den Einbeziehungsbereich ist mit entsprechenden Eingriffen zu rechnen. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, sowie dessen Anlage durchgeführt.

Die Gemeinde arbeitet die Belange des Naturschutzes aufgrund der geringen Größe der Eingriffsfläche (1 Grundstück) und der Annahme, dass neben den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild die anderen Schutzgüter nicht, bzw. nur in geringem Umfang beeinträchtigt werden, im Rahmen der Aufstellung der Satzung in einer überschlägigen Kurzform ab. Auf die Darstellung von naturschutzfachlichen Grunddaten sowie eine schutzgutbezogene Einzelbewertung wird verzichtet.

#### Schutzgut Boden:

Die vom Eingriff betroffenen Flächen des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet. Es kann von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Rahmen einer zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen werden. Die Planung führt in den Bereichen der nun möglichen Versiegelung zum Verlust der Bodenfunktionen. Bei der Ermittlung des notwendigen Ausgleichs wird von einer Größe des Gebäude entsprechend der Umgebung, d.h. ca. 800 m<sup>2</sup> Grundfläche ausgegangen. Hieraus ergibt sich nach Erlass ein Ausgleich von ca. 520 m<sup>2</sup> ( $1 \cdot 800 \cdot 0,5 + 1 \cdot 400 \cdot 0,3$ ). Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Die Ausgleichsmaßnahme wird extern erbracht, durch die Umwandlung einer ca. 520 m<sup>2</sup> Ackerfläche (nördlicher Rand des Flurstücks 4/15) in eine Fläche für Anpflanzungen. Die Ausgleichsfläche wird flächenhaft mit Gehölzen im Abstand von 1m x 1m bepflanzt und forstüblich gegen Verbiss eingezäunt.

#### Schutzgut Wasser:

Der Boden im Eingriffsbereich ist heute unversiegelt. Der Eingriff erfolgt durch die Versiegelung aufgrund der Bebauung. Durch die Planung der vorgesehenen Ausgleichsfläche erfolgt auch für das Schutzgut Wasser eine Aufwertung in diesem Bereich.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand und ist damit aus nördlicher und nord-

östlicher Richtung einsehbar. Westlich des Plangebietes besteht bereits ein Wohngebäude, somit rückt das geplante Gebäude nicht weiter nach Norden in die freie Landschaft. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kann damit sowie durch die kleinteilige Bebauung minimiert werden. Ein erheblicher Eingriff ist daher nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Das Plangebiet stellt sich aufgrund der derzeitigen intensive landwirtschaftliche Nutzung von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz dar. Durch die Ergänzungspflanzungen auf der externen Maßnahmenfläche sind hier Verbesserungen zu erwarten.

#### Schutzgut Klima und Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden im Regelfall bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch eine entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden. Erhebliche Beeinträchtigungen liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und/oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses trifft auf Sebent nicht zu.

#### Zusammenfassung:

Die erforderliche Ausgleichmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird extern am nördlichen Rand des Flurstücks 4/15 erbracht. Dort wird eine ca. 520 m<sup>2</sup> Ackerfläche in eine Fläche für Anpflanzungen umgewandelt. Die Ausgleichsfläche wird flächenhaft mit Gehölzen im Abstand von 1m x 1m bepflanzt und forstüblich gegen Verbiss eingezäunt. Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

### **3.4.3 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind für die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten die Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten. Da nicht in schützenswerte Gehölzstrukturen eingegriffen wird, sind Auswirkungen der Planung auf Belange des Artenschutzes nicht zu erwarten.



## 4 Immissionen und Emissionen

### 4.1 Emissionen

Das Plangebiet verursacht keine Emissionen durch Lärm, Staub, Gerüche o. ä., die zu Störungen in der Nachbarschaft führen können.

### 4.2 Immissionen

Sebent befindet sich in direkter Nachbarschaft zur BAB 1 im Westen. Im Rahmen der Lärmkartierung 2012 des Landes Schleswig-Holstein wurden die Immissionen des Verkehrslärms durch die Autobahn 1 erfasst und grafisch dargestellt. Wie den untenstehenden Grafiken zu entnehmen ist, unterschreitet der Verkehrslärm (24 h betrachtet) im Einbeziehungsbereich 55 dB(A) und nachts sogar 50 dB (A).

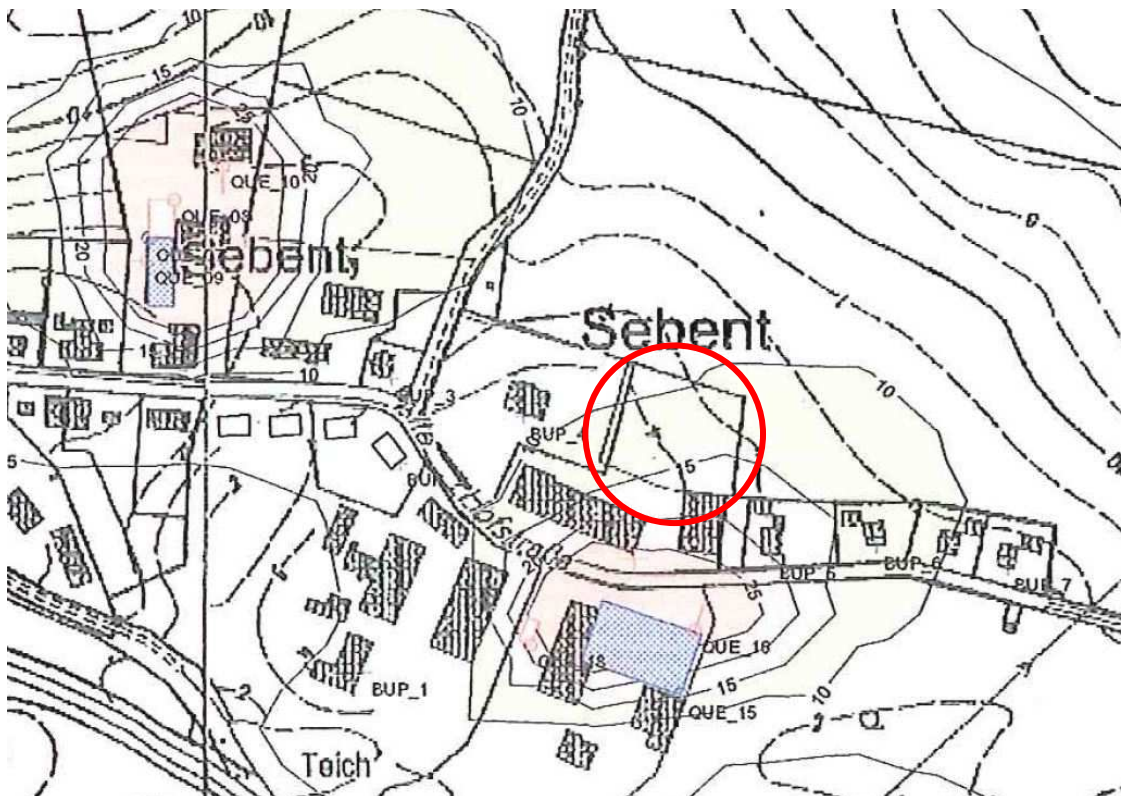


Ausschnitt Lärmkartierungen 2012, Straße 24 h (oben) und Straße nachts (unten), Quelle: MELUR SH



Die Ortschaft Sebent kann durch die Straße Sebenter Weg umfahren werden und somit ist das Plangebiet kaum Verkehrslärm aufgrund der „Alten Hofstraße“ ausgesetzt.

Ein Betrieb mit Tierhaltung ist südlich der „Alten Hofstraße“ und ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung ist westlich des Einzugsbereiches vorhanden. Nach einem Brandfall ist der Wiederaufbau eines Kuhstalls mit zusätzlicher Einrichtung einer Fahrsiloanlage und einer Lagune südlich der „Alten Hofstraße“ geplant. Dazu wurde 2011 eine Immissionsschutz-Stellungnahme zur Geruchsimmissionen auf die nächstgelegenen Wohngebäude durch die Landwirtschaftskammer erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Maßnahmen zu einer Verbesserung der bestehenden Immissionssituation bei allen angrenzenden Wohnhäusern führen.



Ausschnitt Isopletendarstellung, Kapitel 9, Immissionsschutzstellungnahme der Landwirtschaftskammer

Wie der oben stehenden Grafik zu entnehmen ist, werden auch die belästigungsrelevanten Kenngrößen von 15 % für Dorfgebiete im Einbeziehungsbereich eingehalten.

## 5 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nicht berührt.

### Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über das vorhandene Trennsystem. Die Hofstelle selbst hat einen Schmutzwasseranschluss mit einer vollbiologischen Belebzanlage für 120 EGW, sowie zwei Regenwasseranschlüsse mit Sandfängen.

## **5.1 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Damlos wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Damlos" gewährleistet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Bodenschutz**

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellie-

rung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## **7 Kosten**

Durch die Inhalte der Satzung sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

## **8 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Damlos am 20.03.2013 gebilligt.

Damlos, den 06.05.2013

Siegel

(Frank Grunert)

- Bürgermeister -

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 1 für die Ortschaft Sebent ist am 04.05.2013 in Kraft getreten.