STAND: 28.01.2013

BEGRÜNDUNG

ZUR

KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 1 DER

GEMEINDE GÖHL FÜR DIE ORTSCHAFT QUALS

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O **O S T H O L S T E I N**
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU TEL.: 0451 / 809097-0, FAX.: 809097-11
INFO@PLOH.DE WWW.PLOH.DE

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S :

1. Vorbemerkungen 2
1.1. Planungserfordernis/ Planungsziele 2
1.2. Rechtliche Bindungen 3
2. Bestandsaufnahme 3
3. Begründung der Planinhalte 3
3.1. Flächenzusammenstellung 3
3.2. Auswirkungen der Planung 3
3.3. Inhalt der Planung 4
3.4. Erschließung 5
3.5. Stellplätze/Parkplätze 5
3.6. Grünplanung 5
3.7. Emissionen / Immissionen 7
4. Ver- und Entsorgung 8
5. Hinweise 9
5.1. Bodenschutz 9
6. Kosten 10
7. Billigung der Begründung 10

B E G R Ü N D U N G

1. Vorbemerkungen

1.1. Planungserfordernis/ Planungsziele

In der Ortschaft Quals der Gemeinde Göhl besteht der Wunsch, westlich der Dorfstraße den im Zusammenhang bebauten Ortsteil um zwei Grundstücke zu arrondieren. 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 Quals die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen und eine Teilfläche einzubeziehen.

1.2. Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan von 2010 liegt die Ortschaft Quals im Ländlichen Raum. Auch der Regionalplan 2004 ordnet Quals dem Ländlichen Raum zu. Weitere Eintragungen finden sich nicht.

Der Flächennutzungsplan stellt die gesamte Ortslage als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Gemeinde wird den Flächennutzungsplan bei Gelegenheit ändern und die bebauten Bereiche entsprechend den vorgefundenen Nutzungen als Baufläche darstellen.

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

Südwestlich von Quals liegt das EU Vogelschutzgebiet 1731-401 „Oldenburger Graben“. Der Einbeziehungsbereich weist einen Abstand von etwa 1 Km auf. Beeinträchtigungen sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

2. Bestandsaufnahme

Die Ortschaft Quals liegt östlich von Göhl beidseitig der L 59. Die Ortslage ist überwiegend mit dörflichen Einfamilienhäusern bebaut; es finden sich im mittleren und südlichen Teil der Ortschaft auch landwirtschaftliche Betriebe. Der Einbeziehungsbereich liegt westlich der Dorfstraße etwa in Ortsmitte im Anschluss an die dort westlich der Dorfstraße vorhandene Bebauung. Der Einbeziehungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Dorfstraße sind Baumpflanzungen vorhanden.

3. Begründung der Planinhalte

3.1. Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Klarstellungsbereich	ca. 7,27 ha	98 %
Einbeziehungsbereich	ca. 0,14 ha	2 %
Größe Plangebiet insgesamt:	**ca. 7,41 ha**	**100 %**

3.2. Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB legt die Gemeinde zunächst für die Ortschaft Quals 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. Südlich und nordöstlich des einbezogenen Bereichs ist Wohnbebauung vorhanden. Es sind zwei Grundstücke für eine eingeschossige Wohnbebauung geplant. Der Bereich ist nach Süden und Osten durch die dort vorhandene Bebauung abgeschirmt. Nach Norden und Westen wird eine Bepflanzung vorgesehen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Einbeziehungsbereich untergebracht. Die an der Dorfstraße vorhandenen Bäume werden erhalten. 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 Quals gegenüber eines Siedlungssplitters im Außenbereich ergibt sich aus der großen Anzahl bebauter Grundstücke, es sind 36 bebaute Grundstücke vorhanden, die mit 37 wohnbaulich genutzten Gebäuden bestanden sind. In der Ortslage sind in gewissem Umfang Infrastruktureinrichtungen vorhanden (Bushaltestelle, Spielplatz, Schank- und Speisewirtschaft). Die Ortschaft liegt innerhalb festgesetzter Ortsdurchfahrtsgrenzen der L 59.

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 zwei Baugrundstücken ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar, da eine bandartige Entwicklung nicht eingeleitet wird. Die Fläche liegt in der zentralen Ortslage Quals. Aufgrund der Prägung durch die angrenzende Nutzung können nur Wohngebäude entstehen, so dass eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträg-

lichkeitsprüfung unterliegen nicht zu besorgen ist. Eine Beeinträchtigung des EU-Vogelschutzgebietes ist aufgrund des Abstands nicht zu befürchten.

Die Gemeinde nimmt als einzelne Festsetzung nach § 9 BauGB für den Einbeziehungsbereich auf, das nur Einzelhäuser zulässig sind. Zur Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild wird zudem die Dachgestaltung festgesetzt. Weitere Festsetzungen städtebaulicher Art werden nicht erforderlich, da die angrenzende Bebauung einen Rahmen für die zulässigen Nutzungen vorgibt. Ebenfalls festgesetzt ist die erforderliche Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft und ein Erhaltungsgebot für die vorhandenen Straßenbäume. Entsprechend der zu erwartenden Lärmbelastungen durch die L 59 sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

3.4. Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke im Einbeziehungsbereich ist über die Dorfstraße vorgesehen. Auf vorhandene Bäume ist Rücksicht zu nehmen.

3.5. Stellplätze/Parkplätze

Der private ruhende Verkehr der geplanten Baugrundstücke ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Parkplätze stehen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Die Gemeinde Göhl ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.6. Grünplanung

Die grünordnerischen Festsetzungen beschränken sich auf die Erhaltung der Straßenbäume. Bei der Anordnung der Zufahrten ist darauf zu achten, dass die Bäume nicht beeinträchtigt werden.

3.6.1. Eingriff und Ausgleich

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 einer 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 (2 Grundstücke) 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 der Gebäude entsprechend der Umgebung, d.h. jeweils ca. 150 m² Grundfläche ausgegangen. Hieraus ergibt sich nach Erlass ein Ausgleich von ca. 195 m² (2*150*0,5+2*75*0,3). Die im Einbeziehungsbereich festgesetzte Maßnahmenfläche entspricht dieser Größenordnung. Dort sind Baumpflanzungen und eine extensive Wiesennutzung vorgesehen.

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 westlichen Ortsrand und ist damit aus nordwestlicher Richtung einsehbar. Eine Bepflanzung mit Bäumen ist festgesetzt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kann damit sowie durch die kleinteilige Bebauung und die Gestaltungsvorgaben 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. Vorhandene Bäume an der Dorfstraße bleiben erhalten. Durch die Ergänzungspflanzungen auf der Maßnahmenfläche und die Gestaltung der Hausgärten 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 Quals nicht zu.

3.6.2. Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Mit den Reglungen 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.

3.7. Emissionen / Immissionen

3.7.1. Emissionen

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

3.7.2. Immissionen

Das Plangebiet ist Verkehrslärm der Dorfstraße (L 59) ausgesetzt. Die Gemeinde hat die zu erwartenden Belastungen überschlägig anhand der DIN 18005 geprüft. Ausgehend von einer geplanten Wohnbebauung werden die im Beiblatt zur DIN 18005 genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete herangezogen. Diese betragen 55 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts. Für die L 59 wird entsprechend den Angaben des Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr ein DtV von 9.500 Kfz/24 h angenommen. Die Orientierungswerte werden tagsüber und nachts überschritten (62 dB(A) und 55 dB(A)), erforderlich wird jedoch nur Lärmpegelbereich III. Entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen sind festgesetzt. Aktive Maßnahmen scheiden aufgrund der Lage innerhalb der bebauten Ortslage aus. Geschützte Außenwohnbereiche sind im Schatten der Gebäude nach Südwesten möglich.

Betriebe mit Intensivtierhaltung oder gewerbliche Nutzungen mit Störpotenzial sind in Nachbarschaft des Einbeziehungsbereichs nicht vorhanden.

4. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nicht berührt. Die beiden geplanten Grundstücke im Einbeziehungsbereich werden an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Ggf. erforderliche Erweiterungen werden vorgenommen.

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden.

Das durch die Neuversiegelung anfallende Oberflächenwasser soll an die vorhandene Ver- und Entsorgung der Gemeinde angeschlossen werden. Im Rahmen dieser Maßnahme ist zu überprüfen, ob das Oberflächenwasser in ein vorhandenes Verbandsgewässer abgeleitet wird und ob die erforderlichen Einleitungserlaubnisse vorhanden sind. Die zusätzliche Einleitung stellt eine Veränderung der Einleitungserlaubnis dar. Die Änderung ist bei einer Überbauung der Flächen zu beantragen. Sollten keine Einleitungserlaubnisse für die Ortslage bestehen, sind diese zu beantragen. Es ist darauf zu achten, dass die eventuell vorgesehene Bebauung der Flächen keine negativen Auswirkungen auf anliegende Verbandsgewässer hat. Eine direkte Ableitung von Oberflächenwasser in die Verbandsgewässer ist nicht zulässig bzw. zu beantragen. Die Unterhaltungsstreifen und die Zuwegungen zum Gewässer und zu den Unterhaltungswegen müssen unverändert erhalten bleiben. Es dürfen dem WBV Oldenburg keine Kosten durch die Maßnahmen entstehen. Die Unterhaltungsarbeiten müssen weiterhin unverändert im vollen Umfang durchzuführen sein.

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Schon bei weicher Bedachung (Reetdach) von Gebäuden ist ein erhöhter Löschwasserbedarf von 96m³/h für 2 Stunden nach dem Arbeitsblatt W405 der DVGW erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zur Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung (30.08.2010, IV 334-166.701. 400) hingewiesen.

5. Hinweise

5.1. Bodenschutz

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 Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend des LAGA Merkblattes 20 zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Boden-veränderung gem. § 9 Abs.1 BBodSchV besteht. Nach Abschluss der Arbeiten 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 Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln –„ (Stand 2003).

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.

6. Kosten

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

7. Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Göhl am 28.01.2013 gebilligt.

Göhl, 08.06.2013

Bürgermeister

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 1 für die Ortschaft Quals ist am 07.06.2013 in Kraft getreten.