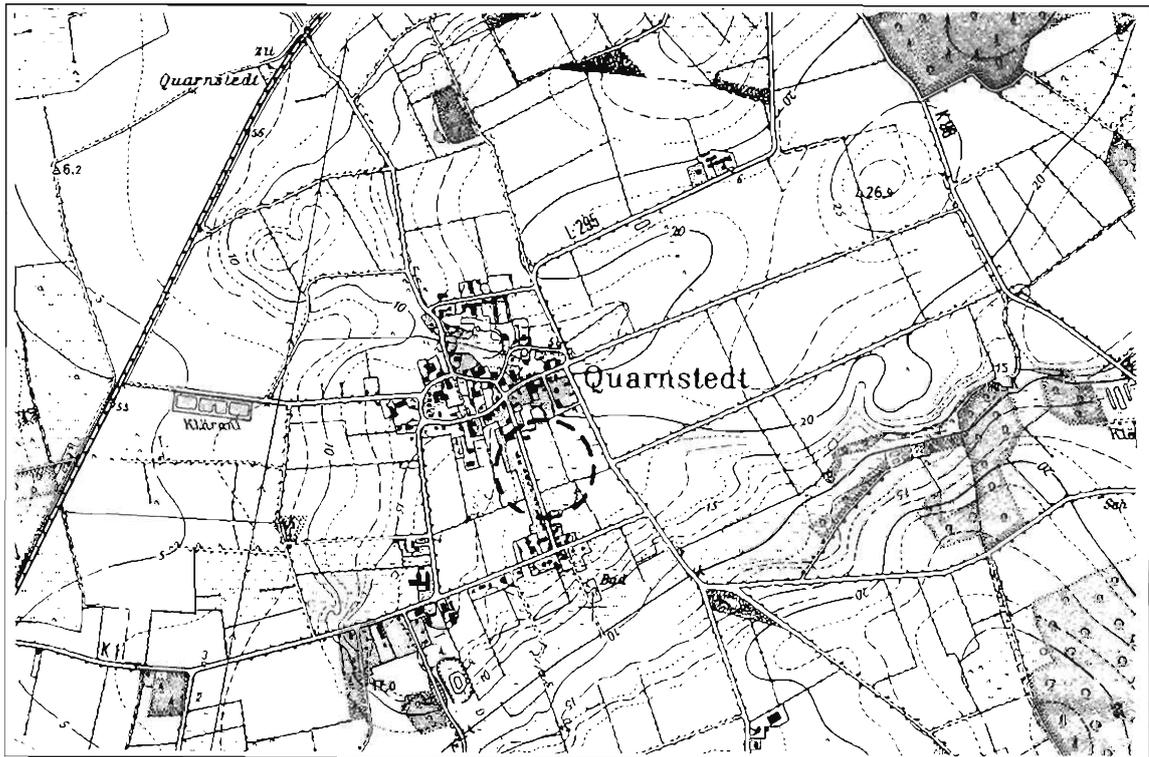


# GEMEINDE QUARNSTEDT BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „VOSSKAMP“

FÜR DAS GEBIET:

ÖSTLICH DER „SCHULSTRASSE“, SÜDLICH GEMEINDEHAUS UND FESTWIESE,  
NÖRDLICH UND WESTLICH DER FREIEN LANDSCHAFT



## BEGRÜNDUNG

Beratungs- und Verfahrensstand :  
Gemeindevertretung vom 06.12.2001  
Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :  
BIS - SCHARLIBBE,  
24613 Aukrug

Datum : 28.05.2001,  
red. ergänzt : 12.10.2001

## Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
  - 3.1 Entwicklungsgebot
  - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 3.3 Landschaftsplan
4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Verkehr
8. Ver- und Entsorgung
9. Brandschutz
10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenschätzung
11. Nachrichtliche Übernahme
  - 11.1 Knicks

## Anlagen

- „Städtebauliches Konzept“ zum Bebauungsplan Nr. 2 „Vosskamp“ vom 13.05.2001, ergänzt am 21.05.2001 im Maßstab 1:500 bzw. als Verkleinerung
- „Landschaftsplanerische Begleitung“ zum Bebauungsplan Nr. 2 „Vosskamp“ der Gemeinde Quarnstedt vom 18.05.2001, ergänzt am 12.10.2001
- Baugrundgutachten - Erschließung B-Plan Nr. 2 (Vosskamp) in der Gemeinde Quarnstedt vom 30.03.2001

## Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs.1 BauGB'98
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB'98
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB'98
- Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB'98

## 0. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Quarnstedt beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Vosskamp“ für den Bereich östlich der „Schulstraße“, südlich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung (und tatsächlichen Nutzung als) „Festwiese und Tobefläche“ sowie nördlich und westlich der freien Landschaft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines kleineren Wohnbaugebietes mit maximal 8 Wohnbaugrundstücken ausschließlich für Einfamilienhäuser zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Vosskamp“ stellt entsprechend den landesplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung zunächst den 1. Bauabschnitt einer längerfristig angelegten wohnbaulichen Entwicklung in der Gemeinde Quarnstedt dar und soll zu gegebener Zeit (vgl. hierzu landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 09.08.2001) durch anschließende, zeitlich gestaffelte Bauabschnitte im Anschluss an den Wendepunkt in nordöstliche Richtung entsprechend den Zielvorstellungen aus der Flächennutzungsplanung fortgesetzt werden.

Mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung einschließlich eines qualifizierten landschaftsplanerischen Fachbeitrages, „Landschaftsplanerische Begleitung“, soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung entsprechend den gemeindlichen Planungsabsichten in Verbindung mit den Zielsetzungen der Orts- und Landschaftsplanung (⇒ Flächennutzungs- und Landschaftsplanung) gewährleistet werden. Beide Fachplanungsebenen werden zudem frühzeitig durch eine tiefbautechnische Begleitung im Hinblick auf eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende und wirtschaftliche Erschließungsfähigkeit des Plangebiets, insbesondere zu Fragen der Regenwasserbeseitigung im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB'98 ergänzt.

Der von der Gemeindevertretung nunmehr am 06.12.2001 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 2 beinhaltet die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen auf Grundlage des gemeindlich beschlossenen städtebaulichen Konzeptes vom 21.05.2001 (siehe Anlage der Begründung) unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der gemeindlichen Gesamtabwägung zu Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange. Die Begründung ist entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt worden.

## 1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB'98) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB'98 in den Bebauungsplan übernommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO 2000) in Betracht.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB'98)

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die öffentliche Grünflächen, im Westen durch die „Schulstraße“ und die vorhandene Bebauung westlich der „Schulstraße“, im Süden und Osten durch die freie Landschaft. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung, die im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI konkretisiert werden wird, insgesamt eine Fläche von 1,03 ha, davon

9.060 m <sup>2</sup>	Allgemeine Wohngebiete (WA)
810 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen, auch besonderer Zweckbestimmung (einschließlich Freihaltetrasse)
475 m <sup>2</sup>	Grünflächen, öffentlich

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

### 3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB'98)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Vosskamp“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB'98, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, grundsätzlich eingehalten werden. Die zur Überplanung anstehende Fläche ist in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Quarnstedt in der beabsichtigten Flächengröße als Wohnbaufläche dargestellt.

Die ebenfalls in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nördlich des geplanten Wohngebietes dargestellte Sportplatzfläche ist aufgrund der tatsächlichen Nutzung als Festwiese (z.B. überregionaler Flohmarkt) und Tobe- und Spielfläche nicht korrekt dargestellt worden. Dies wurde im Rahmen der Planbearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2 zusammen mit der Gemeindevertretung erarbeitet.

Hier wird durch eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Klarstellung in der vorgenannten Nutzungsart vorgenommen, da auch seitens der Gemeindevertretung auch langfristig nicht das städtebauliche Ziel verfolgt werden wird, an dem bisher dargestellten Standort einen Sportplatz in dem hierfür erforderlichen Maße zu errichten. Die Gemeinde sieht in dieser Fläche in Verbindung mit dem nördlich gelegenen „Dörpshus“ (Gemeindehaus) und dem Kinderspielplatz eine Begegnungsstätte für gemeinschaftliche Aktivitäten, die jedoch aufgrund ihrer insgesamt geringen Nutzungsintensität nicht zu wesentlichen Belastungen der geplanten Wohnbauflächen südlich und auch östlich der Grünfläche führen werden.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Anzeigepflicht für den Bebauungsplan Nr. 2 „Vosskamp“ gegenüber dem Landrat des Kreises Steinburg nur dann, wenn der o.g. Bebauungsplan erst nach Rechtskraft der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

### 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB'98)

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998, kann die Gemeinde Quarnstedt für die geplante Wohngebietsausweisung von nachfolgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB'98 besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB'98. Im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz und den zugleich durchgeführten Beteiligungsschritten hat die Landesplanungsbehörde ihre landesplanerischen Vorgaben unter Berücksichtigung des Erlasses vom 15.11.1999 zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes konkretisiert.

Die Gemeindevertretung geht in ihren Planungsabsichten, die mit dem städtebaulichen Konzept und der darauf aufbauenden Bebauungsplanung nunmehr qualifiziert konkretisiert wurden, davon aus, dass die angestrebte wohnbauliche Entwicklung am südöstlichen Ortsrand in der vorgenommenen Flächengröße zu einer angemessenen und maßstäblichen Entwicklung an der „Schulstraße“ führen wird.

Als Gemeinde im ländlichen Raum ohne planerische Funktionen ist auf Grundlage des Landesraumordnungsplanes 1998 von einer 20%-igen Steigerung des Wohnungsbestandes (zum 31.12.1994) auszugehen. Der hieraus resultierende landesplanerisch vertretbare Entwicklungsrahmen für den Planungszeitraum von 1995 bis 2010 wurde laut Erlass der Landesplanungsbehörde vom 15.11.1999 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit etwa 29 Wohneinheiten festgelegt, wobei durch die Entwicklung in den Jahren von 1995 bis 1998 bereits 13 Wohnungen entstanden sind, so dass ein Entwicklungsrahmen bis 2010 von 16 Wohneinheiten verbleibt.

Die bauliche Entwicklung der Gemeinde Quarnstedt ist seit der landesplanerischen Stellungnahme zum Flächennutzungsplan weiter fortgeschritten. Unter Einbeziehung der Tatsache, dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf einen Planungszeitraum bis 2015 ausgerichtet wird, hat die Landesplanungsbehörde u.a. den dargestellten Wohnbauflächen im Bereich des Gemeindehauses zugestimmt.

Vor dem Hintergrund dieses begrenzten landesplanerischen Entwicklungsrahmens wird von der Gemeindevertretung eine bedarfsgerechte und zeitlich gestaffelte Bereitstellung von Wohnbauflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung angestrebt und planerisch verfolgt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit ca. 8 Einfamilienhäusern wird diesem planerischen Umstand in angemessener Weise Rechnung getragen.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses Teilbereiches in der Gemeinde entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wird durch die Darstellung des Plangebiets als potentielle Wohnbaufläche in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und in dem gemeindlich und behördlich festgestellten Landschaftsplan Rechnung getragen.

Mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 09.08.2001 wird aufgrund der vorgenannten Entwicklungen im rückliegenden Zeitraum darauf hingewiesen, dass der örtliche Bedarf mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 bis zum Jahre 2007 planerisch abgedeckt ist. Unter dieser Voraussetzung wird seitens der Landesplanungsbehörde bestätigt, dass gegen die gemeindlichen Planungen keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziel und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Zur Steuerung und Deckung des örtlichen Bedarfs für ortsansässige oder am Ort arbeitende Bauinteressenten entsprechend den landesplanerischen Zielsetzungen hat die Gemeinde die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 erworben und ist somit in der Lage, die Vergabe der Grundstücke an ihre eigene Bevölkerung hinreichend berücksichtigen zu können.

Die landesplanerisch einschränkenden Vorgaben (20%-Klausel) im Sinne des § 1 Abs.4 BauGB'98 werden durch die Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude berücksichtigt. Für eine Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohneinheit bedarf es einer besonderen städtebaulichen Begründung, die hier am Ortsrand der ländlichen Gemeinde mit der allgemein üblichen Ortsstruktur städtebaulich kaum begründbar ist. Zur Unterbindung jedoch der als Einzelhäuser „bauordnungsrechtlich zulässigen Doppelhäuser“ wird neben der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße in Rücksprache mit dem Innenministerium eine planungsrechtliche Einschränkung der zweiten Wohneinheit dahingehend getroffen, dass diese im Verhältnis zur ersten Wohneinheit nur in untergeordneter Flächengröße stehen darf. Zur weiteren Absicherung dieses gemeindlichen Planungszieles kann in diesem Sinne eine Regelung in den Grundstückskaufverträgen aufgenommen werden.

### 3.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB'98 i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden erstmalig und schwerer als bisher geplant Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass nach § 6 Abs. 1 LNatSchG die Verpflichtung besteht, umgehend bzw. gleichzeitig einen Landschaftsplan aufzustellen.

Die Gemeindevertretung hat sich bereits sehr frühzeitig und intensiv mit der Orts- und Landschaftsplanung als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Entwicklung auch bewußt über den sonst allgemein gültigen Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 befaßt.

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes wurden in Vorbereitung und parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes neben den landschaftsplanerischen Belangen auch bereits die ortsplannerischen Gesichtspunkte einer baulichen Entwicklung der Gemeinde gemeinsam bearbeitet und auf mögliche Konfliktbereiche hingewiesen und somit echte Entwicklungspotentiale aufgezeigt. Landschaftsplanerische Einschränkungen ergeben sich aufgrund der Darstellungen und Inhalte des gemeindlich und behördlich festgestellten Landschaftsplanes (Stand vom 01.03.2000) für das Plangebiet nicht.

Im Rahmen der in die städtebauliche Entwurfsplanung eng eingebundene landschaftsplanerische Begleitung wurde auf Grundlage der Zielsetzungen des Landschaftsplanes für das gemeinsam erarbeitete städtebauliche Konzept für die unvermeidbaren Eingriffe ein grünordnerisches Maßnahmenkonzept entwickelt, das für das Plangebiet vornehmlich Maßnahmen der Eingriffsminimierung und der Ortsrandbildung zum Ziel hat. Der flächenhafte Ausgleich soll außerhalb des Plangebietes an einer geeigneten Stelle im Gemeindegebiet durchgeführt werden. Die erforderlich werdende externe Ausgleichsfläche im Bereich Quarnstedt und das angestrebte Entwicklungsziel auf dieser Fläche wurden im Vorwege des eigentlichen Bebauungsplanverfahrens mit der unteren Naturschutzbehörde auf ihre Eignungs- und Umsetzungsfähigkeit hin abgestimmt.

Die Sicherung der erforderlichen Maßnahmen und der Fläche für den Naturschutz erfolgt durch die Gemeinde Quarnstedt und durch Eintragung einer eingeschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch für den Naturschutz. Der Nachweis einer zeitnahen (mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzzeiten) Umsetzung aller erforderlich werdenden Kompensations- und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden durch die landschaftsplanerische Begleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch die Gemeinde Quarnstedt sichergestellt.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption für den Bereich „Vosskamp“ durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB'98 und § 92 LBO sowie nach den landesrechtlichen Regelungen des Naturschutzes (LNatSchG) berücksichtigt.

Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher Planungsebene werden unter Einhaltung der landschaftsplanerischen Vorgaben aus der landschaftsplanerischen Begleitung nicht berührt. Im Vorhabenbereich und in der Nähe des Plangebietes sind keine FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden und gemäß Landschaftsprogramm keine zur Ausweisung vorgeschlagene Gebiete vorhanden.

Entsprechend dem Erlass des Innenministeriums vom 14.01.2000 zur Umweltverträglichkeitsprüfung im Baurecht, geändert am 26.06.2000, ist nach dem Gesetz (§ 17 UVP) eine UVP nur für den Bebauungsplan vorgesehen. Zur Prüfung von Alternativstandorten kann es jedoch empfehlenswert sein, dies auf die Flächennutzungsplanebene vorzuverlagern.

Für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 2 „Vosskamp“ galt der seinerzeit geänderte Erlass des Innenministeriums vom 26.06.2000 als Beurteilungsgrundlage, in dem die Schwellenwerte der zulässigen Grundflächen auf 30.000 m<sup>2</sup> bis 100.000 m<sup>2</sup> angegeben waren. Danach und nach dem zwischenzeitlich erfolgten Artikelgesetz ist ein Erfordernis auch für eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles nicht zu erkennen, da die zu versiegelnden Flächen innerhalb des Plangebiets weit unter diesen Schwellenwerten liegen und die umweltrelevanten Kriterien des Landschaftsplanes mit den vorgelegten Planentwürfen berücksichtigt worden sind.

#### **4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB'98)**

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen, um im Bereich östlich der „Schulstraße“ und südlich der „Festwiese“ die wohnbauliche Entwicklung fortzuentwickeln und eine Option auf eine spätere anschließende Wohngebietserweiterung in nordöstliche Richtung planungsrechtlich zu sichern.

Neben den ortsstrukturellen Belangen und der Entwicklung eines neuen Ortsrandes soll zugleich der Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken in einer landschaftlich und ortsstrukturell reizvollen Lage vornehmlich für den örtlichen Bedarf Rechnung getragen werden. Hierbei soll auch mit dem sehr großzügigen Grundstückszuschnitt dem ländlichen Charakter der Gemeindestruktur Rechnung getragen werden.

Mit Einleitung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens will die Gemeindevertretung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sichern. Dies insbesondere unter Beachtung der naturschutzfachlichen Belange aus der örtlichen Landschaftsplanung und den Anforderungen an eine wirtschaftliche und verkehrstechnisch sowie tiefbautechnisch einwandfreie Plangebietserschließung.

Ausgehend von der Grundsatzentscheidung der Gemeindevertretung im Rahmen der Landschafts- und Flächennutzungsplanung mit einer durchaus überschaubaren wohnbaulichen Entwicklung diesen Bereich am südöstlichen Ortsrand baulich neu zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen im Sinne der Eingriffsminimierung ein inhaltlich aufeinander abgestimmtes städtebauliches Konzept, wie bereits an anderer Stelle ausführlich dargelegt (s. Abb. 1, Seite 11), als Planungsgrundlage für den hier nunmehr als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 2 erarbeitet.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes mit Einmessung der innerhalb des Planbereichs vorhandenen und den angrenzenden Knicks, wurde unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes zur vorhandenen Bebauung an der „Schulstraße“ bereits in der Konzeptphase gemeinsam daraufhin gearbeitet, die vorhandenen und gliedernden Knickstrukturen in ihren strukturellen Aussagen und in ihrer gebietsbezogenen Bedeutung als Gestaltungselement in das Bauungskonzept einzubinden.

In der Konzept- und Entwurfsphase sollten daher Aussagen zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, insbesondere:

- zur Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild
- zur Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte
- zur inneren und äußeren Erschließung des Plangebiets
- zu Möglichkeiten der Eingriffsminimierung
- zum Erhalt, Schutz und Entwicklung der Knicks
- zur Grüngestaltung des Plangebiets auch an seinen Randbereichen
- zur Bildung eines neuen Ortsrandes nach Süden und zur Einbindung der geplanten Wohnbebauung in die vorhandene bzw. geplante Bebauungsstruktur
- zur Oberflächenentwässerung des Plangebiets und zu Möglichkeiten der Regenwasserableitung
- zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild innerhalb und vornehmlich außerhalb des Plangebiets
- zu Möglichkeiten einer späteren Fortführung der Erschließung für eine Wohngebietserweiterung in östlicher Richtung

Mit dem geplanten Baugebiet „Vosskamp“ soll mit einem ersten Bauabschnitt der südöstliche Ortsrand der bebauten Ortslage der Gemeinde Quarnstedt im Übergangsbereich zu der freien Landschaft abschnittsweise neu entwickelt werden und durch begleitende Maßnahmen der Landschaftspflege und der Ortsbildgestaltung

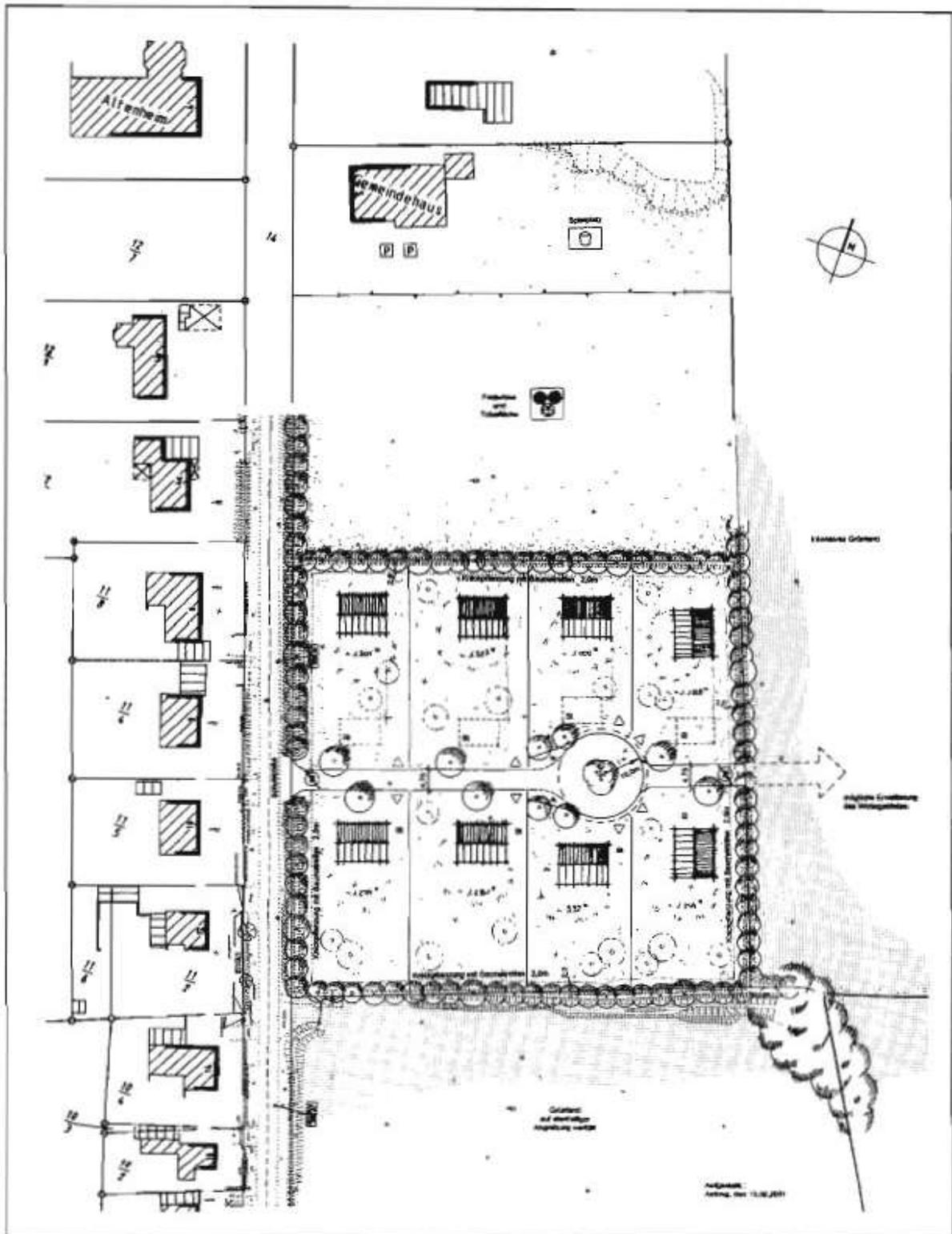


Abb. 1: „Städtebauliches Konzept“ zum Bebauungsplan Nr. 2 „Vosskamp“ vom 13.05.2001, ergänzt am 21.05.2001 als Planungsgrundlage für die Bebauungsplan - Satzung, unmaßstäblich

möglichst landschaftsverträglich in den durch Knicks räumlich gegliederten Landschaftsraum eingebunden werden. Hierbei soll sich die Neubebauung mit ihrer Bebauungsstruktur, Bebauungsdichte und einer zeitgemäßen Formensprache in die westlich angrenzende Siedlungsstruktur einfügen, wobei sich die Gemeindevertretung vom Grundsatz der „Baufreiheit“ insbesondere in Bezug auf Regelungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlage hat leiten lassen. Festsetzungen und Nutzungseinschränkungen werden zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung daher vornehmlich zum Maß und zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

Gerade durch die gemeinsame Erarbeitung eines orts- und landschaftsplanerisch aufeinander abgestimmten städtebaulichen Konzeptes als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst vermieden bzw. minimiert und zugleich die Ortsstruktur entsprechend dem in diesem Teilbereich noch ländlich geprägten Charakter der Gemeinde Quarnstedt fortentwickelt werden. Zugleich soll mit der geplanten aufgelockerten Einfamilienhausbebauung der Ortsrand an dieser Stelle in enger Verbindung mit den erforderlich werdenden landschaftspflegerischen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB'98 neu entwickelt werden.

Entsprechend der Lage der geplanten Bebauung zur freien Landschaft hin werden Grundstücksgrößen von mind. 800 m<sup>2</sup> bis mind. 950 m<sup>2</sup> geplant. Hierdurch soll nicht nur eine Art „Kettenhausbebauung“ bzw. geschlossen wirkende Straßenfront vermieden werden, sondern auch durch den sehr großzügig gewählten Grundstückszuschnitt eine dem offenen Landschaftsraum angemessene Bebauungsdichte vorgegeben werden. Außerdem kann hierdurch eine flexible Gebäudestellung und somit ein aufgelockertes und durchgrüntes Erscheinungsbild entstehen, das der besonderen Lage zur freien Landschaft hin somit möglichst gerecht werden kann. Einen nachhaltigen Einfluss auf das Erscheinungsbild der neuen Bebauung östlich der Bebauung „Schulstraße“ sollen die grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen und der Erhalt der umgebenden Knicks durch öffentliche Grünflächen haben.

Das geplante Wohngebiet „Vosskamp“ will sich durch die vorgenannten Maßnahmen der Eingriffsminimierung und der Maßnahmen zur Orts- und Landschaftsbildgestaltung sowie aufgrund der vorgesehenen Grundstücksgrößen ganz bewußt von den sonst üblichen Neubaugebieten anderer Gemeinden abheben. Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen, wie in der „Landschaftsplanerischen Begleitung“ näher beschrieben, wird wie auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet der Planungsgedanke fortgeführt, wonach durch Integration der Knicks in die Wohngebiete als prägende Leitlinien ein hohes Maß an privater und öffentlicher Wohn- und Lebensqualität geschaffen werden soll, die allen Bewohnern und Besuchern der Gemeinde Quarnstedt (Erholungsfunktion) zugute kommen wird.

Diese Maßnahmen in ihrer Gesamtheit sollen auch dazu beitragen, den Übergang von den bebauten Grundstücksflächen hin zu den südlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umgebungsbereich zur offenen Landschaft möglichst fließend zu gestalten und die möglichen Beeinträchtigungen einer wohnbaulichen Entwicklung an diesem Standort insgesamt zu minimieren.

Insgesamt wird mit dem geplanten Wohngebiet die vorhandene Siedlungsstruktur an der „Schulstraße“ weiterentwickelt und in Verbindung mit den später folgenden Bauabschnitten der südöstliche Ortsrand der Gemeinde Quarnstedt im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB'98 neu entwickelt. Dem Gebot einer städtebaulich geordneten Entwicklung folgend, sind unter anderem neben den ortsstrukturellen Erfordernissen und Bedürfnissen insbesondere die Belange der Orts- und Landschaftsbildgestaltung zu entwickeln.

Mit dem gemeindlich beschlossenen städtebaulichen Konzept (s. Abb. 1, Seite 11) wird das städtebauliche Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 8 Abs. 2 BNatSchG'98 i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB'98).

Übergeordnetes Ziel bleibt es, durch eine sich in die vorgezeichnete Ortsstruktur einfügende und ergänzende Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebiets einen Interessenausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungs- und Schutzansprüchen zu ermöglichen und den heutigen Anforderungen an die Wohn- und Aufenthaltsqualität bei gleichzeitiger Beachtung der wirtschaftlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen möglichst gerecht werden zu können.

Mit dem städtebaulichen Konzept wird eine aufgelockerte, teilweise als Wohnhof gruppierte und dem gewachsenen Ortsbild angepaßte sowie den heutigen Ansprüchen entsprechende Einfamilienhausbebauung (mit Einlieger- oder Ferienwohnung) in Weiterentwicklung der linearen, gereihten Bebauungsstruktur der „Schulstraße“ angestrebt.

Die Erschließung des kleinen Baugebietes erfolgt ausschließlich über die Gemeindestraße „Schulstraße“ mittig zu den geplanten Wohnbauflächen mit Anlage eines Wendeplatzes am östlichen Plangebietsrand sowie der Sicherung einer Freihaltetrasse für eine spätere Fortführung der Erschließung. Der Wendepplatz hätte dann später nicht mehr den Erfordernissen der Müllabfuhr zu genügen, sondern wird dann als gestaltendes Element der Verkehrsberuhigung genutzt werden können.

Das von der Gemeindevertretung beschlossene städtebauliche Konzept als Grundlage für den nunmehr als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 2 verbindet die orts- und landschaftsplanerischen sowie die verkehrstechnischen Erfordernisse in einem optimierten Gesamtkonzept, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden soll.

#### **5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB'98)**

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets sowie zum Erhalt des Ortsbildes werden für die allgemeinen Wohngebiete (WA) Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung für das Wohngebiet textlich (Teil B) festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, Anlage für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig.

In Verbindung mit einer teilgebietsbezogenen „Bauteppich-Festsetzung“ und einer Mindestgrundstücksgröße wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend der städtebaulichen Konzeption und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Wohnbebauung im Anschluss an die vorhandene Bebauung der „Schulstraße“ gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird teilgebietsbezogen für die Einzelhausbebauung durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, durch die Mindestgrundstücksgröße und durch die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB'98 qualifiziert bestimmt.

Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (zuzüglich einer Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen von 150 m<sup>2</sup> bzw. von 210 m<sup>2</sup> für südlich erschlossene Grundstücke gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) wird zur Eingriffsminimierung ausschließlich als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt. In Abhängigkeit zu der Mindestgrundstücksgröße und der Grundstücksbreiten kann somit eine verdichtete Bauweise vermieden und zugleich flexibel gehalten werden. Als Ausnahme wird im Teil B (Text) für alle Teilgebiete festgesetzt, dass die höchstzulässige Grundfläche (GR max.) baulicher Anlagen ausnahmsweise und ausschließlich nur für Terrassen mit deren Einfriedungen bis zu maximal 30 m<sup>2</sup> überschritten werden kann.

Da die dargestellte Grundstücksteilung nicht rechtsverbindlich ist und es aufgrund der großen Grundstücksflächen bei einer anderen Grundstücksteilung durchaus zu einer massiveren Bebauung führen könnte, hat die Gemeindevertretung als Selbstverpflichtung zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes beschlossen, für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 eine gestaffelte Mindestgröße der zukünftigen Wohnbaugrundstücke festzusetzen. Dies sichert in Verbindung mit den überbaubaren Flächen und den textlich festgesetzten Grundstückszufahrten eine in sich harmonische Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte, in der dann durchaus auch größere Grundstückszuschnitte möglich sind.

Bedenken gegen die vorangehend beschriebene großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurden seitens des Kreisbauamtes mit Stellungnahme vom 28.09.2001 zurückgestellt, da die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße erwarten lässt, dass eine „2. Bauflucht“ nicht entsteht.

Im Hinblick auf die bekannte Problematik der „Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser“ hat die Gemeindevertretung in dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Festsetzungen derart aufgenommen, dass für alle Baugrundstücke, wie oben ausgeführt, eine Mindestgrundstücksgröße eingehalten werden muss.

Diese Festsetzung steht in inhaltlicher Verbindung mit den Festsetzungen zur Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden, so dass mit den gewählten Festsetzungen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes nach heutiger Einschätzung hinreichend und zugleich ausreichend planungsrechtlich gesichert ist.

Mit der Beschränkung der Wohnungen auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude, wobei die 2. Wohnung nur in untergeordneter Flächengröße zur Hauptwohnung im Sinne einer Einlieger- oder Ferienwohnung zulässig ist, soll der Entstehung sogenannter „bauordnungsrechtlich zulässiger Doppelhäuser“ entgegen gewirkt werden. Diese Art der Bebauung ist aus den zuvor genannten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen an dieser exponierten Stelle im Gemeindegebiet nicht sinnvoll und würde auch bei den verhältnismäßig großen Grundstücken doch zu erheblichen Beeinträchtigungen der benachbarten Ortsstruktur im Übergangsbereich zur freien Landschaft führen.

Eine sogenannte „Teilungssatzung“ nach § 19 Abs. 2 BauGB'98, nach der die Teilung eines Grundstückes dem gemeindlichen Einvernehmen bedarf, ist aufgrund der vorgenannten Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung nach Auffassung der Gemeindevertretung zur Zeit nicht erforderlich.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude stellen insgesamt zwar ein hohes Maß an Regelungsdichte und somit auch an Einschränkungen für den privaten Bauherrn dar, schützen aber die Gemeinde Quarnstedt und letztendlich auch alle Beteiligten (Neubürger) vor einer unerwünschten und problematischen Nachverdichtung bzw. einer später steigenden Bebauungsdichte. Dies geschieht zum Schutz des vorhandenen und neu zu entwickelnden Orts- und Landschaftsbildes, zur Wahrung der an dieser Stelle im Ortsgefüge noch ländlich geprägten Siedlungsstruktur und insbesondere zur Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets.

Im Sinne des „Einfügen“ in die benachbarte Bebauungsstruktur und einer „Baufreiheit“ werden für die Teilgebiete örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. max. Firsthöhen, Dachform usw.) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze, Einfriedungen, Baum- und Gehölzpflanzungen) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie nach Auffassung der Gemeindevertretung zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich und ortsbildtypisch sind.

## 6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB'98)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Vosskamp“ ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der parallelen „Landschaftsplanerischen Begleitung“ (siehe Anlage zur Begründung) verbunden, die während des Planaufstellungsverfahrens landwirtschaftlich intensiv genutzt werden.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung aus der parallelen landschaftsplanerischen Begleitung im Rahmen der hier vorgelegten Bebauungsplanung unter Nutzung vorhandener Informationen aus der örtlichen Landschaftsplanung wurden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für die verbindliche Bauleitplanung Zielvorstellungen und Planungsvorgaben formuliert, die durch den Bebauungsplan als Satzung wie folgt konkretisiert festgesetzt werden:

- Einbindung des Wohngebiets in die Ortsstruktur
- Einfügung der baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
- Erhalt, Schutz und Entwicklung der innerhalb und außerhalb angrenzenden Knicks überwiegend als öffentliche Grünflächen mit 2,0 m breiten Saumstreifen auf den privaten Grundstücken
- Maßnahmen zur nachhaltigen Ortsrandeingrünung auf den privaten Grundstücken zur offenen Landschaft hin
- Bereicherung und Aufwertung der Wohngebietserweiterung durch ein flächenbezogenes Anpflanzungsgebot auf den privaten Grundstücken
- Reduzierung der Bodenversiegelung durch örtliche Bauvorschriften und Unterschreitung der zulässigen Grundflächenzahl
- Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild durch Vorgaben für die äußere Gestalt baulicher Anlagen

Nach § 8a BNatSchG'98 sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB'98 abschließend zu entscheiden. Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 8 BNatSchG'98 in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB'98 erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Vosskamp“ wird zur Beurteilung des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft die Aufstellung eines qualifizierten Fachplanes, „Landschaftsplanerische Begleitung“, erforderlich.

Aufgrund der geringen Flächengröße, die mit 1,03 ha deutlich unter dem Orientierungswert von 2 ha liegt, ist nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde ein Grünordnungsplan mit einem eigenständigen Verfahren nach § 6 LNatSchG nicht erforderlich. Da die geplante Wohnbaufläche als gemeindlich und behördlich festgestellt im Landschaftsplan - Entwurf dargestellt ist, sieht die Gemeindevertretung für nicht erforderlich an, die nach § 29 anerkannten Naturschutzverbände an dieser Bebauungsplanung nochmals zum gleichen Thema zu beteiligen.

Die landschaftsplanerische Begleitung stellt die mit der Bebauungsplan - Satzung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. einer Kompensation im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können (§ 1 Abs. 5 BauGB'98). Wesentliche Elemente der landschaftsplanerischen Begleitung sind durch die gemeinsame Projektbearbeitung in Form einer „integrierten Bauleitplanung“ als Gestaltungsideen in ein landschaftsverträgliches Baukonzept eingeflossen. Die „Landschaftsplanerische Begleitung zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Quarnstedt vom 18.05.2001, ergänzt am 12.10.2001“ wird der Begründung des Bebauungsplanes zur näheren Erläuterung der grünordnerischen Maßnahmen als Anlage beigefügt.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 8 BNatSchG'98 Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Ausgleichsdefizite können nach den gesetzlichen Möglichkeiten des BauGB'98 auch außerhalb des Bebauungsplangebietes an anderer Stelle im Gemeindegebiet auf sogenannten externen (Sammel-)Ausgleichsflächen bereitgestellt werden, wenn durch die Gemeinde eine öffentlich-rechtlich Sicherung der externen Ausgleichsfläche für den Naturschutz nachgewiesen werden kann. Dies ist im Rahmen der Bauleitplanung durch die landschaftsplanerische Begleitplanung nachzuweisen.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen können die verlorengegangenen Leistungen des Naturhaushalts nicht im naturwissenschaftlichen Sinne ausgeglichen oder ersetzt werden. Vielmehr handelt es sich um eine Kompensierung der örtlichen Schäden durch Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor Ort des Eingriffs.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Fortentwicklung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB'98 und nach § 92 Abs. 4 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Innerhalb der grünordnerischen Zielsetzungen werden folgende Maßnahmen für die verbindliche Bauleitplanung notwendig:

- Erhalt, Schutz und Entwicklung des innerhalb des Plangebiets vorhandenen Knicks überwiegend als öffentliche Grünflächen mit einem 2,0 m Saumstreifen auf den privaten Grundstücken, in dem bauliche Anlagen jeglicher Art und ihre Nutzung verboten sind und Erhaltungsgebot für die plangebietsbegrenzenden Knicks
- Neuanlage eines Knicks am nördlichen Plangebietsrand
- Auslösung eines Kompensationsbedarfs von 4.730 m<sup>2</sup> aus einer externen Sammelausgleichsfläche im Bereich des Quarnbaches und Sicherung der Fläche durch Eintragung einer eingeschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zugunsten des Naturschutzes
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine wesentliche Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO und durch Festsetzung einer maximalen Grundfläche zuzüglich der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO
- Minimierung der Eingriffe durch eine auf das erforderliche Maß reduzierte äußere Plangebietserschließung
- Pflanzung von Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen als straßenbegleitende Baumpflanzungen auf privatem Grundstück
- Festsetzung eines flächenbezogenen Anpflanzungsgebots für Laubbäume auf den privaten Grundstücken zur Aufwertung der örtlichen Siedlungsstruktur und zur Gliederung des Plangebiets
- Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen und zur Gestaltung privater Flächen nach § 92 Abs. 4 LBO zur Minimierung des Eingriffs ins Landschaftsbild und zur Neugestaltung des Ortsbildes

Als Empfehlungen für den privaten Grundstückseigentümer werden als weitere Maßnahmen der Eingriffsvermeidung folgende Hinweise gegeben:

- Auffangen und Wiederverwendung von unbelastetem Dachflächenwasser auf den Grundstücken
- Fassadenbegrünungen und Begrünungen von Nebenanlagen (z.B. Garage, Carport) sind als zusätzliche grüngestalterische Maßnahmen wünschenswert.

In den jeweiligen Bauanzeigen ist nachzuweisen, dass die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt in diesem Planungsfall auch für die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen.

Die in dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 2 „Vosskamp“ planzeichnerisch und textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen können die geplanten Eingriffe nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches kompensieren. Zusätzlich wird für den überwiegenden Teil des bilanzierten Ausgleichsdefizits auf einer externen Ausgleichsfläche im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde Kompensationsmaßnahmen nachgewiesen.

Bei dem angestrebten Entwicklungsziel für die externe Ausgleichsfläche sind die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Hinweise und Anregungen zu berücksichtigen.

Danach ist die Bereitstellung eines 5 m breiten Streifens für die Gewässerunterhaltung an der Quarnstedter Au, dem Verbandsgewässer N, zu berücksichtigen. Außerdem konnte im Rahmen der gemeindlichen Abwägung bei der unteren Wasserbehörde das Gewässerverzeichnis des Wasser- und Bodenverbands Quarnstedt eingesehen werden. Ein Kartenvergleich führte dazu, dass das Verbandsgewässer N 14 von Norden her die geplante externe Ausgleichsfläche quert. Entsprechend der bisherigen Regelung wurde zum Satzungsbeschluss der Textteil der „Landschaftsplanerischen Begleitung“ um eine Aussage dahingehend ergänzt, dass Unterhaltungsarbeiten in einem 5 m breiten Streifen auch an diesem Gewässer ermöglicht wird.

Das Verbandsgewässer N 15 markiert auf Grundlage der vorliegenden Karten die Westgrenze der geplanten 4.730 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche. Auch für dieses Gewässer wurde eine entsprechende Aussage in den Textteil der „Landschaftsplanerischen Begleitung“ aufgenommen. Im übrigen wird an diesem Gewässer eine Unterhaltung auch von der Westseite, dem weiterhin bestehenden Grünland, möglich sein.

Unter Berücksichtigung der jeweils 5 m breiten Unterhaltungstreifen besteht durchaus die Möglichkeit, die Ausgleichsfläche der Sukzession zu überlassen. Das Gesamtziel für die Fläche wird durch die Unterhaltungstreifen nicht wesentlich eingeschränkt. Dies wird durch die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde inhaltlich bestätigt.

Ein auch nur annähernd vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebiets ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll und auch aufgrund der Randlage des Plangebiets über das in der Bebauungsplan - Satzung hinaus gehende Maß nicht möglich. In Zustimmung und mit Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg vom 23.07.2001 wird das Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes Nr. 2 in einer Flächengröße von 4.730 m<sup>2</sup> im Bereich „Fohrwiese“ (Gemarkung Quarnstedt, Flur 3, Flurstück 15 teilweise) nachgewiesen und hieraus ausgeglichen. Diese Teilfläche wird durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch für den Naturschutz gesichert. Die außerhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB'98 in der erforderlich werdenden Flächengröße den allgemeinen Wohngebieten (privaten Grundstücksflächen) und den Verkehrsflächen als Eingriffsverursacher zugeordnet.

Die Umsetzung der Kompensations- und Eingrünungsmaßnahmen mit Ausgleichsfunktionen innerhalb und außerhalb des Plangebietes erfolgen durch die Gemeinde Quarnstedt selbst. Bei der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und der externen Kompensationsmaßnahme sollte aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht daraufhin gewirkt werden, dass die Knickneuanlage mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den jahreszeitlichen Pflanzmöglichkeiten erfolgt.

Der durch den Bebauungsplan Nr. 2 planungsrechtlich ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild erfordert insgesamt Kompensationsmaßnahmen, die auf Grundlage einer Kostenschätzung im Rahmen der landschaftsplanerischen Begleitung (Stand vom 12.10.2001) voraussichtlich Kosten von netto ca. DM 6.500,-- (gerundet € 3.320,-- ) verursachen werden.

Die Kostenschätzung beinhaltet alle Kosten für Maßnahmen, die Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Flächen im Sinne des Bebauungsplanes sind. Kosten des Grunderwerbs für die externe Ausgleichsfläche einschließlich Abzäunung, der Maßnahmen im privaten Bereich sowie gestalterische Maßnahmen zur Begrünung der Grundstücke sind den oben genannten Kosten hinzuzurechnen.

## **7. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98)**

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Straße „Schulstraße“ als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über das innerörtliche Straßennetz mit Anbindung an die L 295 in Richtung Kellinghusen und Brokstedt.

Dem Charakter der umgebenden Bebauung und der heute noch in weiten Teilen ländlich geprägten Ortsstruktur der Gemeinde Quarnstedt entsprechend werden die inneren Erschließungsflächen als Verkehrsflächen mit der geplanten Zweckbestimmung einer „Tempo 30-Zone“ festgesetzt.

Gemäß der 33. Änderung der VStVR sind „Tempo 30-Zonen“ ab 01.01.2001 innerhalb geschlossener Ortschaften ohne bauliche Maßnahmen (Veränderungen) im Straßenraum zulässig und werden durch die Straßenverkehrsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde getroffen. Von dieser neuen gesetzlichen Regelung wird die Gemeinde Quarnstedt für das Plangebiet Gebrauch machen.

Zur Durchsetzung der angestrebten Geschwindigkeitsminderung in Wohngebieten wird eine Reduzierung des Straßenprofils auf die Mindestanforderungen der EAE 85/95 vorgenommen. Unterstützend hierzu wirkt der platzartig zu gestaltende Wendepunkt und die beidseitigen straßenraumprägenden Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird zunächst für die Erschließung des Wohngebietes „Vosskamp“ als 1. Bauabschnitt eine Wendeplatzanlage im Osten (für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert) vorgesehen. Von hieraus wird der 2. Bauabschnitt zu gegebener Zeit fortgeführt. Die Erschließungsfläche wird bis zur östlichen Plangebietsgrenze bereits jetzt planungsrechtlich abgesichert, damit nicht später durch die dort angrenzenden Wohnbaugrundstücke Erweiterungsabsichten verhindert bzw. beanstandet werden können.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat das Kreisbauamt eine Vergrößerung der Erschließungsstraße auf 5,5 m empfohlen und Bedenken gegen die Ausweitung von Parkplätzen beiderseits der Wendeplatzanlage vorgebracht. Die Gemeindevertretung hat sich im Rahmen ihrer gemeindlichen Gesamtabwägung in Rückabstimmung mit der parallelen Erschließungsplanung mit den vorgenannten Anregungen auseinander gesetzt und ist zu folgenden Entscheidungen gekommen :

Gemäß der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ist für den vorliegenden Fall auch bei einer möglichen Erweiterung des Wohngebietes nach Nordosten um langfristig 10 - 15 Grundstücke eine Breite von 4,75 m völlig ausreichend. Es wird weder eine Begegnung von mehr als 30 LKW / Spitzenstunde stattfinden, noch ist überhaupt der Begegnungsfall LKW / LKW anzunehmen, da die sehr überschaubare 60 m lange Strecke zwischen „Schulstraße“ und Wendeplatz Sichtkontakt gewährleistet (5.2.1.1 EAE 85/95) und mit einem 2. Bauabschnitt zurückgebaut werden kann (mit Parkplätzen und Ausweiche). Außerdem sieht die Gemeindevertretung mit einer Vergrößerung des Straßenquerschnittes auf 5,5 m auch die Gefahr von erhöhten Fahrzeuggeschwindigkeiten.

Die Anregung bezüglich der Lage und Anzahl der vorgesehenen öffentlichen Parkplätze wird seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen. Die Anordnung der Parkplätze am Wendeplatz wurde im Rahmen der parallelen Erschließungsplanung dahingehend überprüft, ob ausreichend Raum für die Wendemanöver eines 3-achsigen Müllfahrzeuges gegeben ist. Entsprechend der Abbildung 2, Seite 22, wurde durch die Ausführungsplanung nachgewiesen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und öffentlichen Parkplatzflächen für die vorgenannten Fahrbewegungen ausreichend dimensioniert sind.

Da die privaten Grundstücksflächen äußerst großzügig zugeschnitten sind und dies über entsprechende Festsetzung planungsrechtlich abgesichert ist, geht die Gemeindevertretung davon aus, dass der überwiegende Besucherverkehr auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht und nachgewiesen werden kann. Die Gemeindevertretung sieht es nicht für erforderlich an, den Erschließungsaufwand und die damit verbundenen Erschließungskosten für diesen alleinigen Zweck bei den o.g. Rahmenbedingungen unverhältnismäßig zu erhöhen, gerade dann, wenn die privaten Grundstücke diese Aufgabe temporär mit übernehmen können.

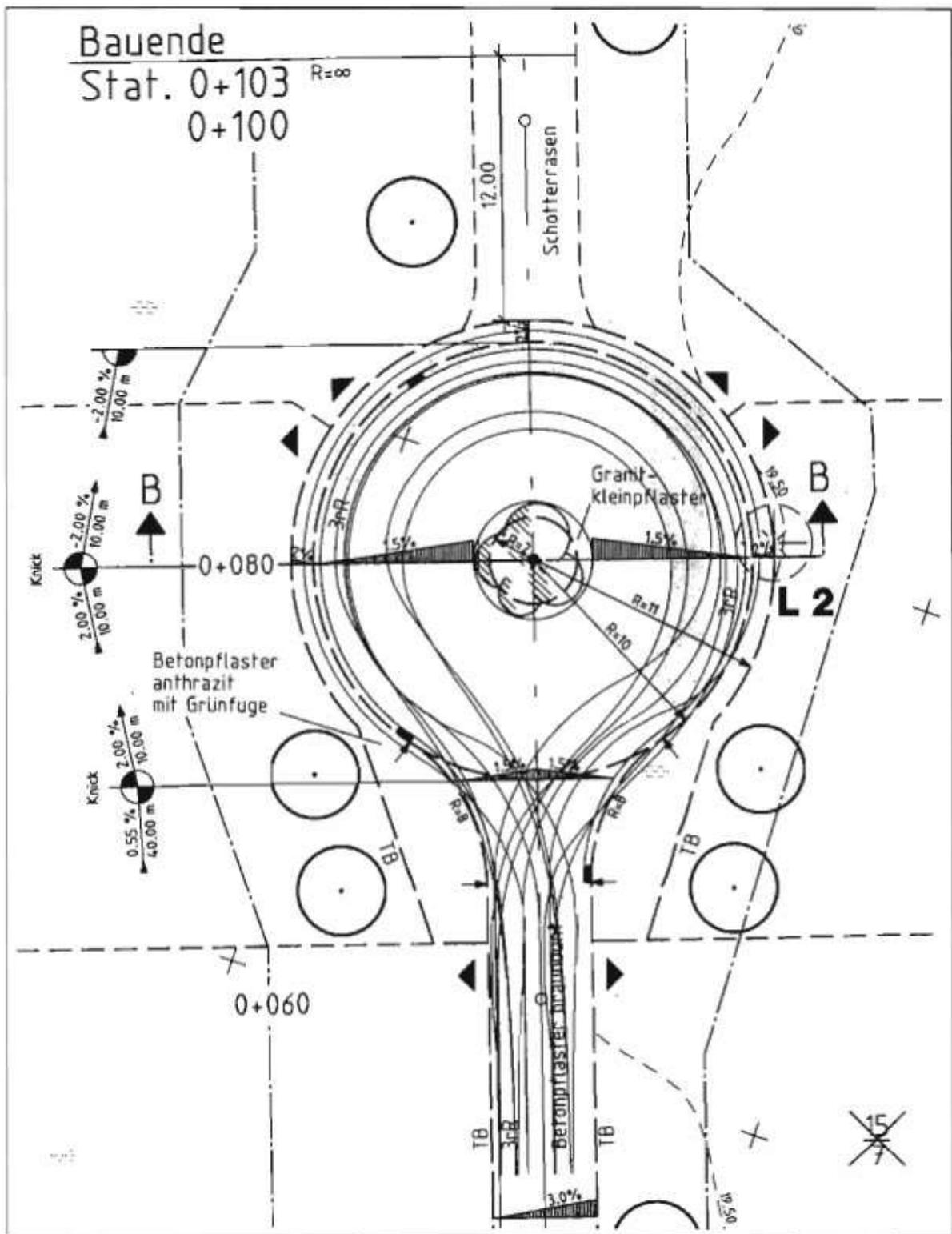


Abb. 2: Planausschnitt aus der „Ausführungsplanung - Erschließung“ zum Bebauungsplan Nr. 2 „Vosskamp“ vom 10.00.2001 die Fahrkurve eines 3-achsigen Müllfahrzeuges am Wendepplatz betreffend, unmaßstäblich

Die aus ortsplanerischer Sicht gestalterisch problematischen Wendeanlagen für die Müllfahrzeuge (mit  $r = 10,0 \text{ m} + 1,0 \text{ m}$  Sicherheitsabstand) werden durch besondere Maßnahmen im Rahmen der Erschließungsplanung auf die Bedürfnisse der Kinder und Jugendlichen gestaltet, um somit an dieser Stelle einen „Kommunikationspunkt“ zu schaffen und um reine ungenutzte Verkehrsfläche zu vermeiden. Die Anforderungen an die Müllentsorgung und die Befahrung des inneren Erschließungssystems werden vor Ort mit den Beteiligten einvernehmlich abgestimmt und die Entsorgungsbetriebe eingewiesen.

Zudem kann bei der Oberflächengestaltung der Erschließungsstraßen durch eine aufeinander abgestimmte Material- und Farbauswahl besondere Verkehrsführungen, Parkplätze, Platzbereiche oder Einengungen in Verbindung mit den Baumpflanzungen optisch besonders betont werden. Hierbei spielt unter anderem auch die Auswahl der Baumarten eine nicht unwesentliche Rolle.

An Rande des Wendeplatzes werden fahrbahnbegleitend öffentliche Parkplatzflächen entsprechend der möglichen Grundstücksparzellierung in Verbindung mit der nachgeordneten Erschließungsplanung planerisch vorgesehen (vgl. Abb. 2, Seite 22). Die Parkplätze liegen so an einer zentralen Stelle im Plangebiet, dass sie einerseits angemessene kurze Wege ermöglicht und andererseits Störungen der Nachbarschaft als gering betrachtet werden können.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Aus ortsplanerischen und landschaftspflegerischen Gründen ist darauf zu achten, dass diese möglichst nicht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen errichtet werden. Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen von maximal  $150 \text{ m}^2$  bzw.  $210 \text{ m}^2$  für südlich erschlossene Grundstücke, die eine Unterbringung der privaten Stellplätze in der Vorgarten- und/oder Gebäudezone aufgrund der Flächenbegrenzung eigentlich aus sich heraus erfordert, obliegt dem Nachweis in der jeweiligen Bauanzeige.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

## **8. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB'98)**

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Schulstraße“ angeschlossen.

### **8.1 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischwasserkanal zentral durch die Gemeinde Quarnstedt mit Abgabe an die zentrale Ortsentwässerung und Weiterleitung an die Klärtechanlage. Alle Grundstücke sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

Auf Hinweis des Wasser- und Bodenverbandes Quarnstedt wurde die Leistungsfähigkeit des Vorfluters „D“ im Rahmen der parallelen Erschließungsplanung nachgewiesen und mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinburg durch das beauftragte Ing.- Büro fachlich abgestimmt.

Demnach sind keine Regenrückhaltemaßnahmen innerhalb des Plangebietes bzw. Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken erforderlich.

## **8.2 Frischwasserversorgung**

Das Plangebiet wird an die örtliche Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Die Frischwasserversorgung dient zugleich der Löschwasserversorgung. Die Leistungsfähigkeit für die Löschwasserversorgung (800 l / min über 2h) ist bei dem derzeitigen Betriebsdruck entsprechend den Angaben des Wasserbeschaffungsverbandes „Mittleres Störgebiet“ gewährleistet.

## **8.3 Regenwasserbeseitigung**

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird, soweit es aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse nicht direkt am Ort des Niederschlags versickern kann, über den Mischwasserkanal der inneren Erschließungsstraße an das vorhandene Leitungsnetz in der „Schulstraße“ angeschlossen.

Details werden im Bauentwurf der parallelen Erschließungsplanung dargelegt und der hydraulische Nachweis geführt (vgl. Ziffer 8.1).

## **8.4 Telekommunikation**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Plangebiet, im Bereich der Straßen und Wege, Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung zu verlegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen im Rahmen der parallelen Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro in Abstimmung mit dem Versorgungsträger planerisch vorzusehen und vor Ort einzuweisen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung (Heide) schriftlich anzuzeigen.

### **8.5 Stromversorgung**

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die SCHLESWAG AG das Gemeindegebiet mit Strom.

Seitens des Versorgungsunternehmens wird darauf hingewiesen, dass sich an der westlichen Seite der „Schulstraße“ die Hauptversorgungsleitungen mit Mittel- und Niederspannungskabel, sowie eine Gasleitung befinden.

### **8.6 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Steinburg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

## **9. Brandschutz**

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Quarnstedt und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Möglichkeiten (vgl. Ziffer 8.2) mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen.

Ggf. zusätzlich erforderlich werdende Hydranten mit deren Standorten werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen im Rahmen der parallelen Erschließungsplanung für das Baugebiet „Vosskamp“.

## **10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenschätzung**

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der Straße „Vosskamp“ vorhanden.

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch die Gemeinde Quarnstedt entsprechend den tiefbautechnischen Angaben aus der gemeindlich beschlossenen Erschließungsplanung hergestellt und aus ordentlichen Haushaltsmitteln finanziert.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Widmung erforderlich.

**Kostenschätzung (Stand 27.06.2001)**

01.01. Baufeld räumen	DM	3.448,--
01.02. Erdbau	DM	3.780,--
01.03. Entwässerung der Straßen	DM	4.605,--
01.04. MW-Hauptkanal	DM	37.002,--
01.05. MW-Hausanschlüsse	DM	20.290,--
01.06. Tragschichten	DM	23.710,--
01.07. Randeinfassungen/Rinnen	DM	21.160,--
01.08. Deckschichten	DM	49.050,--
01.09. Beschilderung	DM	1.000,--
01.10. Straßenbeleuchtung	DM	5.450,--
01.11. Wasserversorgung	DM	<u>11.700,--</u>
<b>Baukosten netto :</b>	DM	181.195,--
+ 5% Baustelleneinrichtung	DM	<u>9.059,75</u>
	DM	190.254,75
+ ca. 3% Unvorhergesehenes	DM	<u>5.707,64</u>
	DM	195.962,39
+ z.Z. 16% Mehrwertsteuer	DM	<u>31.353,98</u>
<b>Baukosten brutto</b>	DM	<b>227.316,37</b>
	(gerundet)	<b>€ 116.220,--</b>

**11. Nachrichtliche Übernahme****11.1 Knicks (§ 15b LNatSchG)**

Die innerhalb des Plangebietes und an den Plangebietsrändern vorhandenen Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Die Knicks werden in gesamter Flächenlänge und Flächenausdehnung von der Gemeinde erworben und sind dementsprechend als öffentliche Grünflächen in der Bauungsplan - Satzung festgesetzt worden. Ausnahme hiervon ist der östliche Knick, der dann später (mit einem 2. Bauabschnitt) innerhalb eines größeren Wohngebietes liegen und für die Gemeinde somit schwerlich zugänglich sein wird.

Zu ihrem Schutz und zur nachhaltigen Entwicklung entsprechend den grünordnerischen Empfehlungen wird ein 2,0 m breiter Saumstreifen auf den privaten Grundstücksflächen, in dem bauliche Nebenanlagen und sonstige Nutzungen zum Schutz und zur Entwicklungsfähigkeit des Knicks verboten sind, festgesetzt. Zudem werden die Knicks durch planzeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB'98 in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit zusätzlich geschützt.

Die Pflege der öffentlichen Knicks erfolgt durch die Gemeinde. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB'98 werden die Knicks als nachrichtliche Übernahmen in die Planzeichnung aufgenommen.

Quarnstedt, den 09.01.2002

. Ausfertigung



- Bürgermeister -