

Gemeinde Quickborn

Bebauungsplan Nr. 1

für das Gebiet

„nördlich der Hauptstraße, zwischen Hauptstraße 13 und 25“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 12.04.2023
Projekt-Nr.: 21048

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Quickborn
über Teilnehmergeinschaft B-Plan Nr. 1, Gem. Quickborn
Rader Straße 1, 25712 Quickborn

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 99 890 – 00, Fax: (0 48 35) 99 890 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsplanung und Landschaftsplan	3
2.3	Flächennutzungs- und Bebauungsplanung	5
2.4	Innenentwicklung und Alternativprüfung	6
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	7
3.1	Art der Nutzung	7
3.2	Maß der Nutzung	8
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
3.4	Örtliche Bauvorschriften	9
3.5	Grünordnung	9
3.5.1	Knicks	9
3.5.2	Wallhecken	10
3.5.3	Baumreihe	10
3.5.4	Artenschutz	10
3.5.5	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	11
3.6	Denkmalschutz	12
3.7	Immissionsschutz	13
3.8	Störfallbetriebe	14
4.	Verkehrerschließung	14
5.	Technische Infrastruktur	15
5.1	Versorgung	15
5.2	Entsorgung	15
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	16
7.	Kosten der Planung	16
8.	Flächenbilanzierung	16
9.	Anlagen	17
9.1	Fachbeitrag Artenschutz	
9.2	Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale	
9.3	Bodenuntersuchung	
9.4	Ergänzung der Bodenuntersuchung	
9.5	Abwasserbeseitigung / Nachweis nach A-RW 1	
9.6	Schallimmissionsprognose	

Gemeinde Quickborn

Bebauungsplan Nr. 1

für das Gebiet

„nördlich der Hauptstraße, zwischen Hauptstraße 13 und 25“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Quickborn beabsichtigt, nördlich der Hauptstraße, zwischen Hauptstraße 13 und 25 neue Wohnbauflächen auszuweisen. Der Bebauungsplan Nr. 1 verbindet dort die bebauten Ortsteile der Gemeinde miteinander.

Aktuell sind diese Flächen überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung als Grünland und als Acker.

Konkret handelt es sich beim Betrachtungsraum für den vorliegenden Fachbeitrag um zwei Teilbereiche, von denen der westliche rund 0,3 ha groß ist. Der Teilbereich östlich des Burger Wegs hat eine Fläche von rund 0,6 ha. Das Plangebiet mit seinen zwei Teilbereichen liegt an der Hauptstraße in Quickborn zwischen den Hausnummern 13 und 25.

Der westliche Teilbereich erstreckt sich entlang des Burger Wegs in einer Tiefe von rund 40 m und entlang der Hauptstraße in einer Länge von rund 65 m. Hierbei handelt es sich konkret um die südlichen Teilflächen der Flurstücke 143 und 104 der Flur 1 in der Gemeinde und Gemarkung Quickborn.

Der östliche Teilbereich liegt an der Hauptstraße zwischen den Hausnummern 21 und 13. In Nord-Süd-Richtung ist diese Fläche rund 50 m tief, an der Hauptstraße rund 100 m breit und umfasst das Flurstück 130 und ein Teilstück des Flurstücks 131 der Flur 1 sowie Flurstück 82 der Flur 2 in der Gemeinde und Gemarkung Quickborn.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Planungsziel ist die Errichtung von sechs Baugrundstücken mit 6 Wohngebäuden. Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Der Bebauungsplan

Nr. 1 überplant den Bereich nördlich der Hauptstraße und verbindet dort die bebauten Ortsteile der Gemeinde miteinander.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde in Jahr 2019 von der Gemeinde gefasst.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Quickborn liegt im ländlichen Raum. Sie hat keine zentralörtliche Funktion.

Für die Grundversorgung ist die Gemeinde Burg als Unterzentrum verantwortlich, in deren Nahbereich die Gemeinde Quickborn liegt. Weiterhin grenzt St. Michaelisdonn als ländlicher Zentralort unmittelbar an die Gemeinde Quickborn. Dieser Ort kann ebenfalls zur Grundversorgung der Gemeinde beitragen.

Das nächst gelegene Mittelzentrum ist die Stadt Brunsbüttel. Brunsbüttel liegt Luftlinie ca. 13,5 km nördlich; die Autostrecke nach Brunsbüttel beträgt ca. 18 km.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2021)

Nach dem **Landesentwicklungsplan (LEP) 2021** liegt die Gemeinde Quickborn außerdem in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Diese Räume eignen sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur besonders für Tourismus und Erholung.

Mit der zweigleisigen Bahnstrecke Hamburg – Westerland verläuft auf zwei kurzen Abschnitten eine Hauptverkehrsachse des Bahnverkehrs durch das Gemeindegebiet von Quickborn.

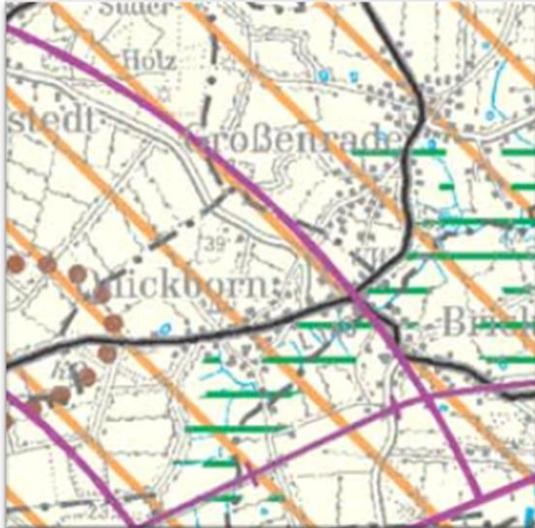


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)

Im **Regionalplan 2005** für den Planungsraum IV liegt die gesamte Gemeinde in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Die Niederung des Helmschen Bachs ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt und soll als lineare Struktur eine Achse im Biotopverbund bilden. Am Nordwestrand des Gemeindegebietes mit Fortsetzung in den Nachbargemeinden ist ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe ausgewiesen. Die L 140 und die L 297 sind als regionale Straßenverbindungen im Gemeindegebiet verzeichnet.

Kapitel 5.7 (Sachthema Windenergie an Land) vom 29.12.2020 sind für das Gemeindegebiet keine Vorranggebiete dargestellt. Das nächste Vorranggebiet liegt ca. 4,5 km in nordöstlicher Richtung entfernt zwischen Süderhastedt und Eggstedt. Weitere Vorranggebiete liegen westlich der Bahnstrecke Hamburg – Westerland ca. 7,5 bis 8 km entfernt.

Im Rahmen des Regionalplans für den Planungsraums III – West in Schleswig-Holstein,

2.2 Landschaftsplanung und Landschaftsplan

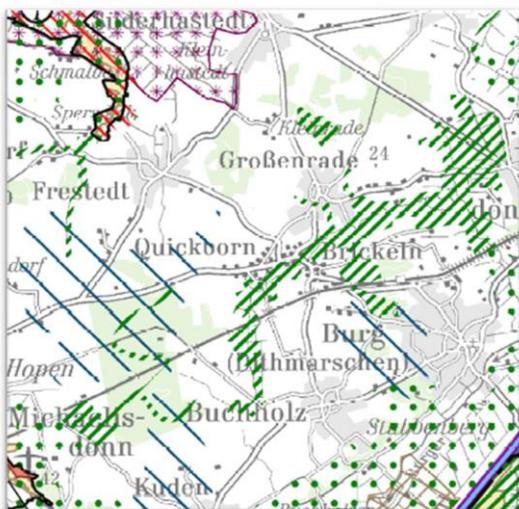


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Hauptkarte 1 (2020)

Im **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Stand 2020) sind für das Gemeindegebiet von Quickborn der Helmschen Bach und Flächen im Forst Christianslust als Verbundachsen dargestellt. Diese Verbundachsen gehören zu den Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Der gesamte westliche Gemeindebereich und insbesondere der Forst Christianslust liegen zu großen Teilen in einem geplanten Wasserschutzgebiet.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Hauptkarte 2 (2020)

Das gesamte Gemeindegebiet von Quickborn liegt nach Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans in einem großflächig dargestellten Gebiet mit besonderer Erholungseignung und in einer großflächig dargestellten Knicklandschaft als historische Kulturlandschaft.

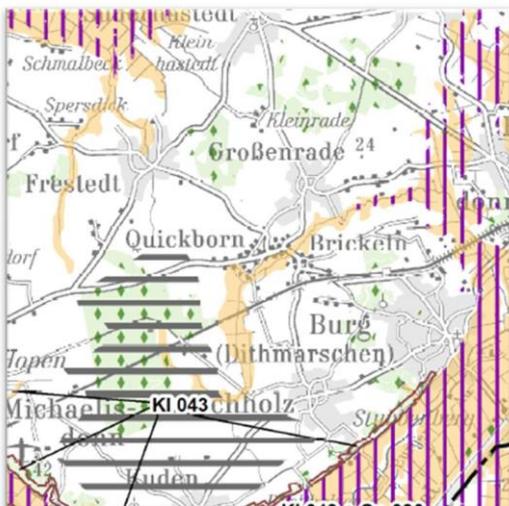


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Hauptkarte 3 (2020)

In Hauptkarte 3 ist die Bachau des Helmschen Baches als klimasensitiver Boden dargestellt. Klimasensitive Böden sind eine neue Darstellung in den Landschaftsrahmenplänen. Nach Auskunft der obersten Naturschutzbehörde handelt es sich um Böden, die einen räumlich-funktionalen Beitrag für den Klimaschutz leisten können.

Der Westteil des Gemeindegebietes, insbesondere der Forst Christianslust liegt in einem großflächigen Bereich oberflächennaher Rohstoffe.

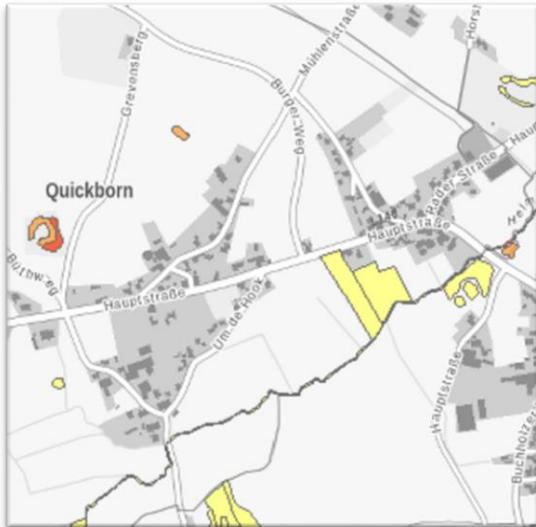


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Biotopkartierung Schleswig-Holstein (Stand: 27.08.2022)

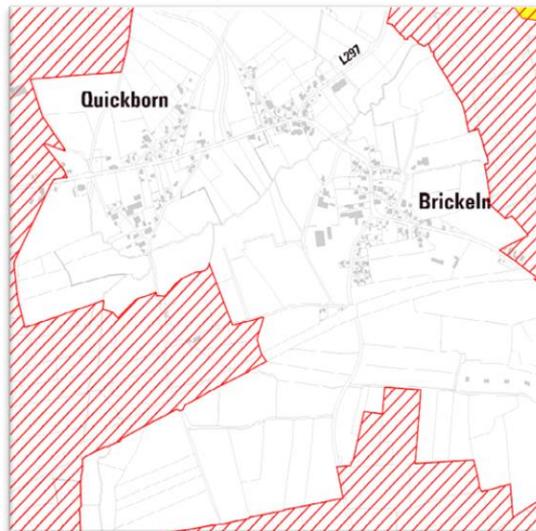


Abbildung 6: Anlage 2.4 zur Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Kliffplateau"

Laut der Biotopkartierung Schleswig – Holstein befindet sich südöstlich des Plangebiets gegenüber der Hauptstraße ein Bereich mit Wertgrünland feuchter und trockener Standorte auf einer Fläche von rund 8.000 m² bis 9.500 m² Größe.

Am 5. Mai 2022 hat der Kreis Dithmarschen sieben neue Landschaftsschutzgebiete (LSG) ausgewiesen. Das Landschaftsschutzgebiet „Kliffplateau“ umrandet den Siedlungsbereich der Gemeinde.

Die Gemeinde Quickborn hat im Jahr 2004 einen **Landschaftsplan** beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Wirtschaftsgrünland und Ackerfläche ausgewiesen. Der Landschaftsplan Entwicklungs- und Planungskonzeption weist den östlichen Teil als Eignungsflächen für Siedlungserweiterung aus.

2.3 Flächennutzungs- und Bebauungsplanung

Der Flächennutzungsplan (2022) der Gemeinde sieht für Plangebiet bereits Wohnbauflächen vor. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist insoweit nicht erforderlich.

Der Innenbereich der Gemeinde ist nach § 34 BauGB (4) Nr. 2 BauGB festgelegt. Für das Gemeindegebiet von Quickborn gibt es bislang keine Bebauungspläne.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO entwickelt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 setzt sich zusammen aus den beiden Teilbereichen WA 1 (etwa 3.050 m²) und WA 2 (ca. 5.650 m²). Die Aufstellung erfolgt auf Grundlage des § 13 b BauBG im beschleunigten Verfahren.

Gemäß § 13 b BauGB kann das beschleunigte Verfahren bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² (hier insgesamt rund 1.450 m²) im Sinne des § 13 a (1) Satz 2 angewendet werden, soweit dadurch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die genannten Kriterien zur Anwendung des § 13 b BauGB werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 erfüllt, ebenso wie die in § 13 a (1) BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren. Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten ist nicht erkennbar. Störfallbetriebe sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wird Rechnung getragen. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren werden insoweit erfüllt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Im beschleunigten Verfahren wird in der Regel kein externer Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope (z. B. Knicks) sind jedoch weiterhin ausgleichspflichtig.

2.4 Innenentwicklung und Alternativprüfung

Als Planungsziel der Bauleitplanung sieht das BauGB unter § 1 (5) Satz 3 neben anderen Zielen im Interesse einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung den Vorrang der Innenentwicklung vor. Für eine Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale sind in diesem Kontext Baulücken im unbeplanten Innenbereich sowie unbebaute Grundstücke innerhalb von rechtswirksamen Bebauungsplänen zu analysieren.

Vor diesem Hintergrund wurde im Februar 2021 eine Analyse der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Quickborn (siehe 9.2 Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale) aufgestellt. Diese sollte aufzeigen, an welchen Stellen des Gemeindegebietes sich noch Lücken ergeben, die für eine bauliche Nutzung im Sinne der Innenentwicklung beansprucht werden können. Darüber hinaus wurden auch Flächen im Außenbereich auf ihre Eignung zur baulichen Weiterentwicklung überprüft.

Mit Stand vom 31.12.2020 existierten in der Gemeinde Quickborn 92 Wohneinheiten. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen beträgt somit 9 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036.

Nach der Vorabauswertung der amtlichen Flurkarte und Luftbildern sowie der Ortsbegehungen im Jahr 2021 wurden 7 Baulücken, mit insgesamt 7 möglichen Wohneinheiten und 1 leerstehender ehemaliger Stall identifiziert. Es erfolgte eine Abfrage der besagten Baugrundstücke, Baulücken und Unternutzungen. Dabei wurde festgestellt, dass eine Baulücke, die für Wohnnutzung in Frage kommen, marktverfügbar ist.

Bei der Analyse der Innenentwicklungspotenziale wurde erarbeitet, wo mögliche Entwicklungsflächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs entstehen könnten, um eine weitere bauliche Entwicklung im Außenbereich zu ermöglichen. Vier Entwicklungsflächen haben keinen Siedlungsschwerpunkt (Fläche A, F, G und I), eine Entwicklungsfläche hat nicht genügend Waldabstand (Fläche H) und auf einer Entwicklungsfläche befindet sich ein Biotop (Fläche C).

Aufgrund der mangelnden Standortalternativen entsprechend dem wohnbaulichen Bedarf der Gemeinde hat die Gemeinde sich für die Bebauung der Flächen B und E entschieden. Diese liegen in zentralem Raum, zwischen den beiden Ortsteilen der Gemeinde. Die Entwicklung der Flächen B und E schafft somit eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Gemeindegebietes in Verbindung mit einer Stärkung des Siedlungskernes. Die Gemeinde favorisiert ein Zusammenwachsen der beiden Ortsteile. Dabei soll der Lückenschluss jedoch vorrangig nördlich der Landesstraße hergestellt werden. Das Landschaftsfenster im Süden der Gemeinde soll als charakteristisch und ortsprägend erhalten werden.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art der Nutzung

Im Plangebiet soll ein Wohngebiet für die Umsetzung von Einfamilienhausbauten entstehen. Dementsprechend wird als Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Es sind sechs Baugrundstücke geplant.

Um den dringenden Wohnbedarf zu berücksichtigen, soll der wohnbaulichen Entwicklung Vorrang eingeräumt werden.

Die Nutzungen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO sind deshalb nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn auf dem jeweiligen Baugrundstück die Wohnnutzung in Grundfläche und Baumasse überwiegt. Gebäude für Ferienwohnungen gemäß § 13 a Satz 1 BauNVO sind unzulässig.

Die Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Der Bedarf ist aufgrund der raumstrukturellen Anforderungen nicht zu erwarten.

3.2 Maß der Nutzung

Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche, WA 1 und WA 2. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,2 in allen Teilgebieten festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf ein Geschoss begrenzt. Zudem wird eine maximale Firsthöhe von 9,0 m und die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) auf 4,0 m festgesetzt. Maßgeblich ist hierbei der höchste Punkt des vorhandenen Geländes innerhalb der Grundfläche eines Gebäudes. Die Höhenschichtlinien der Planzeichnung sind in Zweifelsfällen heranzuziehen. Aufgrund der Ortsüblichkeit soll die Größe der Baugrundstücke mindestens 1.000 m² betragen.

Die Festsetzung der Firsthöhen und Traufhöhen soll mit der Festlegung auf ein ortsübliches Maß die Einfügung des neuen Gebietes in die Umgebung und das Ortsbild gewährleisten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hierbei dürfen Gebäude nur mit einem seitlichen Grenzabstand zueinander errichtet werden und eine maximale Gebäudelänge von 50,0 m darf nicht überschritten werden.

Im Plangebiet sind Einzelhäuser zulässig. Zur Sicherung des Planungsziels dürfen je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen errichtet werden.

Die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksfläche.

Die Baugrenzen im Teilbereich WA 1 halten einen Abstand von 20,0 m zum Fahrbahnrand sowie mindestens 5,0 m zur nördlichen, westlichen und östlichen Plangebietsgrenze ein. Der Abstand der Baugrenze zur südlich des Plangebiets gelegenen L 140 ist durch die Anbauverbotszone definiert.

Im WA 2 wird für die Baugrenze im Norden ein Abstand von 10,0 m zur geplanten Wallhecke eingehalten. Die Baugrenzen im westlichen Teilbereich des WA 2 halten einen Abstand von 20,0 m und im östlichen Teilbereich einen Abstand von 15,0 m zum Fahrbahnrand. Der Abstand der Baugrenzen zu dem Wohnbereich im Osten und Westen beträgt 5,0 m. Der Teilbereich WA 2 wird durch eine landwirtschaftliche Straße geteilt. Die Abstände der Baugrenzen zur geplanten Zufahrtstraße werden in einer Größe von 3,0 m festgelegt.

Im Übrigen erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen mit dem Ziel, ein möglichst großes Maß an Gestaltungsfreiheit in Bezug auf die Anordnung der baulichen Anlagen und Nutzungen zu belassen.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Quickborn stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 zur Wahrung eines regionstypischen und einheitlichen Ortsbildes örtliche Bauvorschriften hinsichtlich der Dachneigung auf.

Die Pultdächer der Gebäude sind mit einer maximalen Neigung von bis zu 15° zulässig. Die Flachdächer dürfen die zulässige Traufhöhe von 4,0 m nicht überschreiten. Staffelgeschosse sind bei Flachdächern unzulässig.

Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken, sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² dürfen nicht verwendet werden.

Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung der örtlichen Bauvorschriften stellt nach § 84 (1) Nr. 1 LBO eine Ordnungswidrigkeit dar.

3.5 Grünordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet ist beabsichtigt, vorhandene Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes zu bewahren sowie die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Hierzu zählen die unten aufgeführten Festsetzungen zur Anpflanzung von Knicks und Wallhecken sowie der Erhaltung von Knicks inklusive entsprechender Abstandsregelungen.

Im Teilgebiet WA 1 wird die Fläche durch einen Graben und einen Knick geteilt. Südlich wird die Fläche des allgemeinen Wohngebietes im Teilgebiet WA 2 durch Gräben von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und von Nachbarbebauung abgegrenzt.

Die Gräben gilt es zu erhalten. Im Rahmen der Erschließung ist jedoch eine teilweise Verrohrung des Grabens notwendig.

Im Norden als Abgrenzung zu dem landwirtschaftlichen Flächen werden zu Einbindung im landwirtschaftlichen Bild eine Baumreihe und eine Wallhecke festgesetzt.

3.5.1 Knicks

Die im Plangebiet vorhandenen Knick entlang der Hauptstraße sind gemäß § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Lücken im Bewuchs sind je laufenden Meter Knick mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind im Abstand von mindestens 3,0 m zu den vorhandenen Knicks bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO auf dem Baugrundstück unzulässig. Auch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht gestattet. Zulässig ist die Errichtung von offenen Einfriedungen im Abstand von 1,0 m vom festgesetzten Knickwallfuß der vorhandenen.

Im Süden des Plangebietes WA 2 muss für die Errichtung der Zufahrt 5,0 Meter Knick beseitigt werden. Hierfür wird ein entsprechender Ausgleich vorgesehen.

3.5.2 Wallhecken

Im Norden des Plangebietes ist zur Einbindung in das Landschaftsbild eine 3,0 m breite und ca. 50,0 m bzw. 45,0 lange Wallhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufenden Meter zu bepflanzen.

3.5.3 Baumreihe

Im Teilgebiet WA 1 sind entlang der nördlichen Grenze Bäume in Zuordnung zu den ohne Normcharakter dargestellten Baumstandorten in der Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen als Hochstamm (mindestens 3 x verpflanzt) angelegt werden und einen Stammumfang von 12 bis 14 cm aufweisen. Die Baumreihe dient der Einbindung in das Ortsbild und ermöglicht gleichzeitig das Erreichen der nördlich gelegenen Grundstücksteile.

3.5.4 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Aussagen zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz), d.h. zur Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten, zu treffen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (siehe Anlage 9.1 Fachbeitrag Artenschutz).

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Potentialabschätzung zu den möglichen Vorkommen der beschriebenen Arten durchgeführt. Um die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die potentiell vorkommenden Arten zu analysieren, wurden die Auswirkungen beschrieben und definiert. Aufbauend darauf erfolgte die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens auf die jeweilige Art.

Zusammengefasst können folgende Aussagen zu den Auswirkungen und den potentiellen Beeinträchtigungen getroffen werden:

„Zum Schutz von Kammmolchen, Erdkröten und Grasfröschen während der Bauphase ist ein Amphibienzaun mit einer ‚Überwindungshilfe‘ in Richtung vom Plangebiet weg, entlang der Teilgebietsaußengrenzen zu errichten. Der im westlichen

Teilgebiet in Nord-Süd-Richtung verlaufende zentrale Graben bzw. Knick zwischen Flurstück 104 und 140 soll als zusätzlicher Migrationskorridor fungieren. Hierzu ist der Amphibienzaun beidseitig an den dem Plangebiet zugewandten Gewässerrand-Oberkanten bzw. am Knickfuß in einem Abstand von 3 m aufzustellen (vgl. Abb. 10 in Anhang 10.2).

Der Zaun ist mindestens zwei Wochen vor Vorhabenbeginn fachlich korrekt zu errichten und nach Beendigung zu entfernen.

Von einem Vorkommen von Vogelarten der Offenlandschaften (z.B. Kiebitz, Rotschenkel, Blaukehlchen und Feldlerche), Gehölzhöhlenbrütern sowie Gebäudebrütern im Geltungsbereich ist nicht auszugehen.

Bei einer Beseitigung von Gehölzen, welche als potenzielle Habitate für Vögel anzusprechen sind, ist zwecks artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme der Schutzzeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG zu beachten.

Dieser umfasst den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Mit der Beachtung dieser Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot Rechnung getragen.

Sollte die Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Schutzfristen gemäß § 39 BNatSchG (01. März bis 30. September eines Jahres) notwendig sein, so ist das Benehmen mit der UNB herzustellen und ggf. gutachterlich der Nachweis zu erbringen, dass die Belange von Gehölzbrütern nicht betroffen werden, um einen Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 und Nr. 2 auszuschließen.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden," (siehe Anlage 9.1 Facheitrag Artenschutz).

3.5.5 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Planungsziel ist die Errichtung von Wohnbauflächen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Bestehende Gehölzstrukturen mit Ausnahme der geplanten Beseitigung des Knicks werden erhalten. Eingriffe in das Knicksystem werden somit überwiegend vermieden. Die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild bleibt gewahrt.

Die Bebauung und Versiegelung werden durch Festsetzung der bebaubaren Grundfläche auf das erforderliche Maß begrenzt. Durch die Begrenzung der First- und Traufhöhe sowie eine anzulegende Wallhecke und eine Baumreihe wird eine Einbindung in das Ortsbild geschaffen.

Durch die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen nach Ziffer 3.4.4 werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zum Artenschutz unterlassen.

Während der Bauphase sind zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG die im Kapitel 3.5.4 „Artenschutz“ aufgeführten Aussagen umzusetzen. Insbesondere die Maßnahmen zum Amphibienschutz sind von Mitte Januar bis Ende November unter Beteiligung einer qualifizierten Umweltbaubegleitung (UBB) einzurichten. Die Schutzeinrichtungen sind regelmäßig (mindestens alle 2 Wochen) auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu kontrollieren.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit nicht erforderlich.

Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope, u. a. Knicks, sind hingegen weiterhin ausgleichspflichtig. Der Knick entlang der Hauptstraße (L 140) wird im Zuge der Planung auf 5,0 m Länge beseitigt. Für den Bereich, in dem der Knick vollständig entfällt, ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 zu erbringen. Für die entfallenden Knicks ist damit ein Knickaushleich von 10,0 m erforderlich.

Dieser wird der Gemeinde über die Firma ecodots im Naturraum Geest im Kreis Rendsburg-Eckernförde zur Verfügung gestellt. Über ein Sammelökokonto kann die Maßnahme auf den Flurstück 15 der Flur 11 der Gemarkung Osterrönfeld verortet werden.

3.6 Denkmalschutz

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 (2) DSchG durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden.

Der Digitale Atlas Nord der Landesregierung Schleswig-Holstein und der schleswig-holsteinischen Kommunen benennt den überplanten Bereich nicht als archäologisches Interessengebiet.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Auf § 15 DSchG wird weiterführend verwiesen.

3.7 Immissionsschutz

Teilweise landwirtschaftliche Flächen grenzen an das Plangebiet und im östlichen Teilbereich verläuft auch deren Zuwegung durch den Planbereich. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Zur Ermittlung der Verkehrsbelastung der relevanten Straßen werden aus den Verkehrszahlen entsprechend den Regeln der RLS-19 die Emissionsdaten für den Straßenverkehr berechnet.

Laut Schallimmissionsprognose (siehe Anlage 9.6) wurde auf dem Burger Weg nur ein geringes Verkehrsaufkommen festgestellt. Verkehrszählungen liegen nicht vor. Erste Berechnungen zeigten, dass die Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße (L 140) pegelbestimmend für den Verkehrslärm im Geltungsbereich ist und dass durch den Straßenverkehr auf dem Burger Weg keine signifikante Pegelerhöhung verursacht wird.

Die Berechnungen zeigen, dass tagsüber der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) im gesamten, für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bereich eingehalten oder unterschritten wird.

Nachts wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet (WA) von 45 dB(A) im gesamten, für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bereich überschritten. Der in der DIN 18005 angegebene Aufweckpegel von 45 dB(A) wird damit auf den Bauflächen überschritten.

Aus sachverständiger Sicht ist eine Wohnbebauung im gesamten, für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bereich des Geltungsbereiches möglich. Um gesunde Wohnverhältnisse im Geltungsbereich sicherzustellen, sollten Schlafräume bei den Wohnhäusern so gestaltet werden, dass zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der L 140 zugewandten Gebäudeseite vorhanden ist oder der Raum mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet wird oder die Fenster mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet sind.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges}$ gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01:

$$R'_{w,ges} = L_a - 30 \text{ dB.}$$

Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ergibt sich aus der Anlage 5 des Schallgutachtens vom 31.05.2022.

Für Außenbauteile an den der Landesstraße 140 abgewandten Gebäudeseiten ohne Sichtverbindung zur Landesstraße darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB gemindert werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

3.8 Störfallbetriebe

In der näheren Umgebung zum Plangebiet sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Das Plangebiet befindet sich insoweit nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Im Plangebiet selbst sind Störfallbetriebe nicht zulässig.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Hauptstraße (L 140) von Westen her erschlossen. Das Plangebiet ist somit an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden.

Im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft werden von der Landesstraße aus keine zusätzlichen Zufahrten ermöglicht. Es wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dieser verläuft westlich angrenzend bis zur Grenze der Anbauverbotszone und östlich angrenzend bis auf Höhe der Baugrenze.

Das Grundstück westlich der Burger Straße wird von Südwesten aus erschlossen. Der übrige Bereich innerhalb der Anbauverbotszone wird mit einem Verbot von Ein- und Ausfahrten belegt.

Für das ganz westlich liegende Grundstück wird maximal eine Zufahrt zugelassen.

Es handelt sich bei Grundstückszufahrten innerhalb der Anbauverbotszone um Sondernutzungen gemäß § 21 StrWG handelt. Diese bedürfen der Erlaubnis des Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H und sind gebührenpflichtig.

In der Planzeichnung ist die Anbauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand des Landesstraße nachrichtlich übernommen. Gemäß § 29 (1) StrWG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken gemäß § 29 (5) StrWG auch abweichend von § 29 (1) StrWG innerhalb der Anbauverbotszone zulässig.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbandes Süderdithmarschen sichergestellt.

Für die Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W 405 – Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung: DVWG, Bonn, Februar 2008) zu beachten. Die Aufstellung von Hydranten erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Universaldienstleistungen wird nach §§ 156 ff. Telekommunikationsgesetz (TKG) sichergestellt.

5.2 Entsorgung

Die Gemeinde Quickborn verfügt zur Abwasserentsorgung über ein Mischsystem mit Anschluss an die Klärtechanlage in Großenrade. Sowohl die Kläranlage als auch der Mischwasserkanal verfügen noch über ausreichend freie Kapazitäten zur Aufnahme des Schmutzwassers von den sechs geplanten Baugrundstücken des Bebauungsplanes Nr. 1.

Bezüglich der Regenwasserentsorgung sollte zunächst untersucht werden, ob eine dezentrale Versickerung der Niederschlagsabflüsse auf den Grundstücken möglich ist.

Mit Datum vom 24.06.2022 hat die Ingenieurgesellschaft ERWATEC ein Baugrundgutachten vorgelegt, welches mit Datum vom 01.08.2022 noch um weitere Bohrpunkte ergänzt wurde (Anlage 9.3 und 9.4). Die Untersuchung hat bewiesen, dass die Versickerung der Niederschlagsabflüsse auf den Grundstücken grundsätzlich möglich ist. Die Versickerung für einige Bereiche liegen im Süden entlang der Landesstraße.

Laut dem Abwasserbeseitigungskonzept (siehe Anlage 9.5 Abwasserbeseitigung / Nachweis nach A-RW1) ist eine Wahl der Versickerungsanlage unter anderem von dem Grundwasserflurabstand und bei dem westlichsten der Grundstücke von der Höhenlage der Geschiebelehmsschicht abhängig.

Für das Baugebiet ist folgende Regenwasserentsorgung vorgesehen:

- Der Niederschlagsabfluss von den Hausdächern wird in Mulden oder Rohrrigolen dezentral versickert.
- Der Niederschlagsabfluss von den Carportdächern wird in Mulden versickert.
- Der Niederschlagsabfluss von gepflasterten Privatflächen wird seitlich flächig versickert.
- Der Niederschlagsabfluss von der wassergebundenen Koppelzufahrt versickert flächig.

- Der Niederschlagsabfluss von dem vorhandenen gepflasterten Gehweg an der Hauptstraße wird weiterhin über den vorhandenen MW-Kanal abgeleitet.

Vor dem Hintergrund des Erhalts des potenziell naturnahen Wasserhaushalts wurde im Oktober 2019 im Land Schleswig-Holstein die Richtlinie „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ erlassen. Hierbei sind im Rahmen der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Abweichungen vom potenziell naturnahen Zustand des Wasserhaushalts zu erfassen und ggf. weitere Nachweise zu erbringen (vgl. Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung, Flintbek, 2019). Die Wasserhaushaltsbilanz zeigt insgesamt ein sehr gutes Ergebnis (siehe Anlage 9.5 Abwasserbeseitigung / Nachweis nach A-RW1). Es hängt unter anderem mit dem geringen Versiegelungsgrad und den großen Grundstücken zusammen.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum von 3 privaten Eigentümern. Diese haben für die gemeinsame Erschließung eine Projektgesellschaft gegründet. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Kosten der Planung

Die Eigentümer werden mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten für das Bebauungsplangebiet abschließen. Der Gemeinde entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten.

8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 8.700 m². Es gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	7.240 m ²	83,2 %
Straßenverkehrsfläche	650 m ²	7,5 %
Flächen für Landwirtschaft und Wald	400 m ²	4,6 %
Knick	120 m ²	1,4 %
Neu anzulegende Wallhecke	290 m ²	3,3 %
Summe	8.700 m²	100,0 %

Gemeinde Quickborn, ____ . ____ . ____

(Bürgermeister)

9. Anlagen

9.1 Fachbeitrag Artenschutz

Gemeinde Quickborn – Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 1, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 17.11.2022.

9.2 Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Gemeinde Quickborn – Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 03.02.2021.

9.3 Bodenuntersuchung

Bodenuntersuchung – Nr. 226090.7 in 25712 Quickborn, B-Plan Nr. 1, Erwatec Arndt Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH, Kiel, Stand: 24.06.2022.

9.4 Ergänzung der Bodenuntersuchung

Bodenuntersuchung – Nr. 227051.9 in 25712 Quickborn, B-Plan Nr. 1, Erwatec Arndt Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH, Kiel, Stand: 01.08.2022.

9.5 Abwasserbeseitigung / Nachweis nach A-RW 1

Abwasserbeseitigung / Nachweis nach A-RW 1, Bornholdt Ingenieure GmbH, Albersdorf, Stand: 01.09.2022.

9.6 Schallimmissionsprognose

Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Quickborn, Dörries Schalltechnische Beratung GmbH, Gettorf, Stand: 31.05.2022