



**Stadt Quickborn**

Fachbereich Stadtentwicklung

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 105 "Drosselweg-Süd"**

für das Gebiet der an den Drosselweg angrenzenden Wohnbebauung südlich der  
Kampstraße

Stand: Vorlage zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, 04.08.2022

Bearbeitung:

Stadt Quickborn

Fachbereich 5 Stadtentwicklung



## Inhaltsverzeichnis:

<b>1 Planungsanlass und Planungsziele</b> .....	04
<b>2 Planverfahren</b> .....	04
<b>3 Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des Plangebietes</b> .....	05
<b>4 Bestehende planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen</b> .....	07
4.1 Regionalplan .....	07
4.2 Flächennutzungsplan .....	08
4.3 Bebauungsplan Nr. 30 A .....	09
<b>5 Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	10
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	10
5.2.2 Zahl der Vollgeschosse .....	11
5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen .....	11
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	11
5.4 Nebenanlagen .....	11
5.5 Verkehr, Erschließung, Stellplätze .....	12
5.6 Grundstücksgößen und Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude .....	12
<b>6 Ver- und Entsorgung</b> .....	12
<b>7 Altlasten</b> .....	13
<b>8 Immissionsschutz</b> .....	13
<b>9 Lage im archäologischem Interessengebiet</b> .....	13
<b>10 Waldabstand</b> .....	13
<b>11 Salzstock</b> .....	13
<b>12 Grünordnung, Natur und Umwelt</b> .....	13
12.1 Artenschutzrechtliche Prüfung .....	14
12.1.1 Artenschutz – Flora/Pflanzen .....	14
12.1.2 Artenschutz – Fauna/Tiere .....	14
12.2 Grünordnerische Festsetzungen .....	15
<b>13 Flächen und Kosten</b> .....	15

## **1 Planungsanlass und Planungsziele**

Die Bebauung am Drosselweg südlich der Kampstraße ist geprägt durch eine homogene, großzügige Einfamilienhausbebauung auf zum Teil großen Grundstücken. Die Bebauung ist überwiegend in den 1960er Jahren entstanden.

Aufgrund verstärkter Vermarktungsaktivitäten im Geltungsbereich wurde in den vergangenen Jahren deutlich, dass die in Rede stehenden Flächen von einer nicht gebietsverträglichen Verdichtung bedroht sind. Diese Verdichtungstendenzen lassen sich zum einen nicht im ausreichenden Maße durch die planungsrechtlichen Möglichkeitsräume des in weiten Teilen des Geltungsbereiches anzuwendenden § 34 Baugesetzbuch (BauGB) steuern und können zum anderen verkehrstechnisch nicht durch den Ausbauzustand des Drosselweges und seiner geringen Breite von max. 4,5 m unreguliert aufgefangen werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist somit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 105 wurde am 31.08.2020 durch die Ratsversammlung der Stadt Quickborn gefasst.

Folgende Planungsziele wurden im Aufstellungsbeschluss formuliert:

- Sicherstellung einer für den Ausbauzustand des Drosselweges angemessenen Entwicklungsperspektive der im Geltungsbereich erfassten Grundstücke unter Berücksichtigung der durch die Bestandsbauten vorgegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen.
- Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 qm je Gebäude.
- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf maximal 2.
- Die an der Kampstraße gelegenen Grundstücke sollen über die Kampstraße erschlossen werden. Eine Zuwegung über den Drosselweg darf zukünftig nicht geschaffen werden. Auf diesen Grundstücken soll im weiteren Verlauf eine höhere Bebauungs- / Nutzungsdichte mit einer Abstufung zum Drosselweg hin erarbeitet werden.

## **2 Planverfahren**

Der Bebauungsplans Nr. 105 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird hiernach der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ausgearbeitet. Zusätzlich wird von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für dieses Verfahren liegen vor, weil die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen (Vgl. § 13a Abs. 1 BauGB).

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde pandemiebedingt in Form einer digitalen Videokonferenz am 31.03.2021 durchgeführt.

### 3 Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 11.149 qm befindet sich in der zentralen Ortslage Quickborns in räumlicher Nähe zu den gängigen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 „Drosselweg Süd“ begrenzt sich auf das Gebiet der an den Drosselweg angrenzenden Wohnbebauung südlich der Kampstraße. Eine genaue Abgrenzung ist den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen:



Abb. 1: Luftbild und Geltungsbereich (ohne Maßstab)



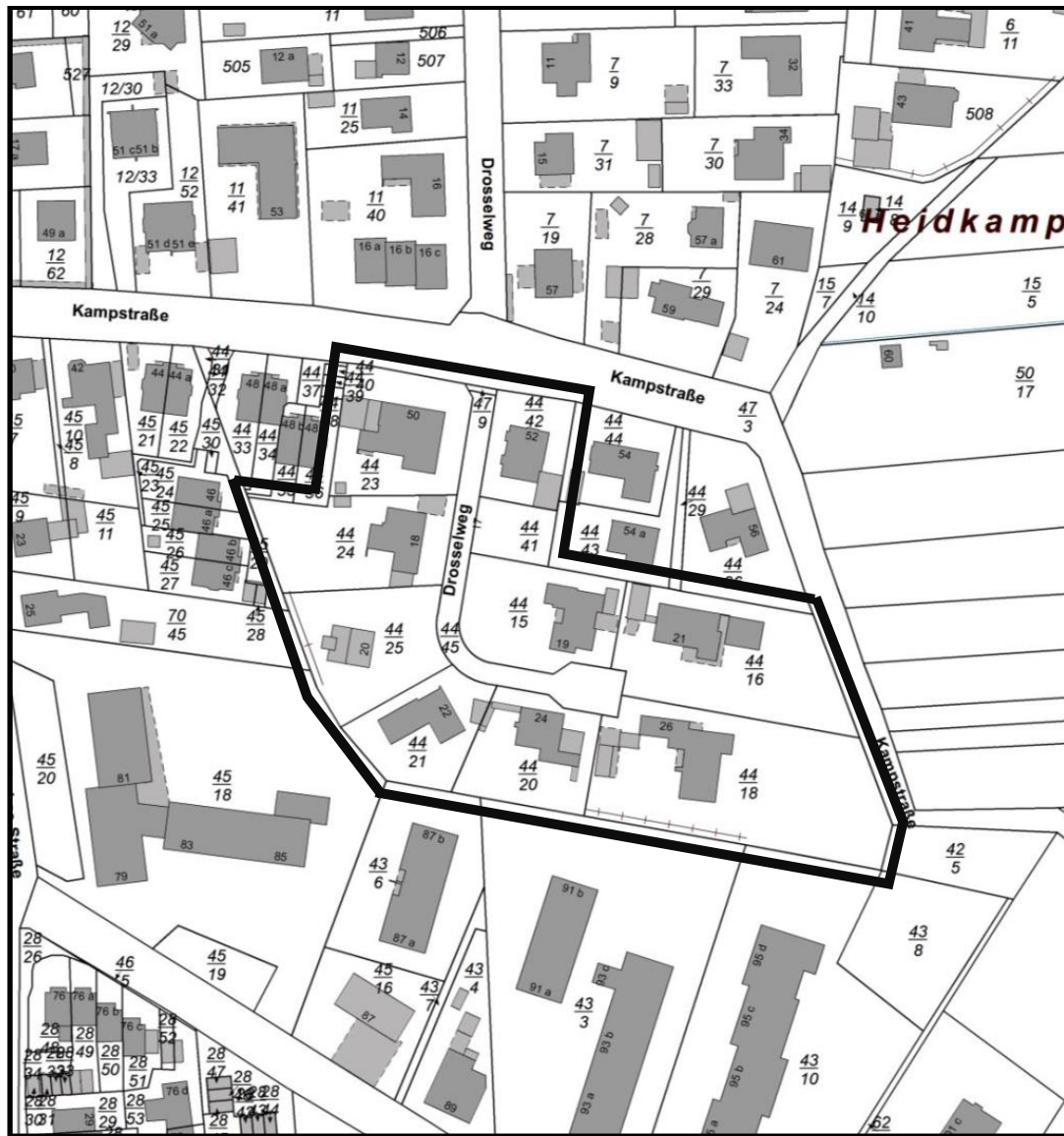


Abb. 2: Auszug Flurkarte und Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 „Drosselweg Süd“:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Quickborn	16	44/15, 44/16, 44/18, 44/20, 44/21, 44/23, 44/24, 44/25, 44/41, 44/42, 44/45, 47/9

#### 4 Bestehende planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

Nachfolgend werden die für den Geltungsbereich relevanten übergeordneten Planungsebenen beleuchtet sowie hierdurch induzierte planerische Vorgaben. Insbesondere geht es um die Vorgaben des Regionalplans sowie des Flächennutzungsplanes. Obgleich Teile des unter 4.3. genannten Bebauungsplanes Nr. 30 A im Zuge eines Satzungsbeschlusses durch den Bebauungsplan Nr. 105 überplant wird, soll das gegenwärtige Planrecht der Vollständigkeit halber aufgeführt werden.

##### 4.1 Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) ist die Stadt Quickborn als Stadtrandkern I. Ordnung kategorisiert und dargestellt. Sie befindet sich innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches auf der Achse Hamburg – Kaltenkirchen. Das gekennzeichnete Plangebiet liegt inmitten der zentralen Ortslage, östlich der dargestellten AKN-Strecke. Den Vorgaben des Regionalplanes folgend, ist eine bauliche Verdichtung, sofern sinnvoll, grundsätzlich innerhalb des Bestandes anzustreben.

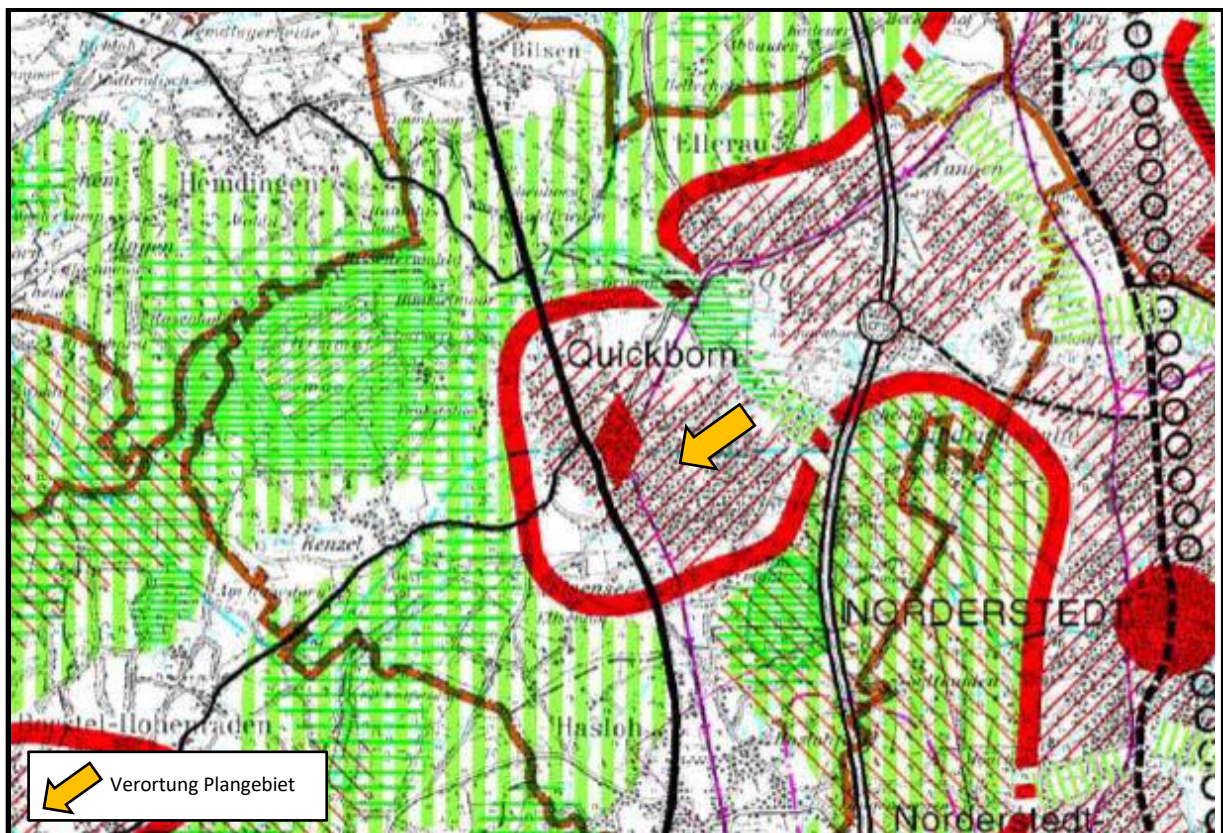


Abb. 3: Auszug Regionalplan (ohne Maßstab)



## 4.2 Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Quickborn als Wohnbaufläche i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Diese Darstellung erstreckt sich ebenso auf die südlich, westlich und nördlich des Geltungsbereichs angrenzenden Gebiete. Im Süden ist zusätzlich eine schmale streifenartige Fläche für Wald i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Die Darstellungen von Wald erstrecken sich auch auf die Bereiche östlich des Plangebietes. Sie sind zusätzlich als geschütztes Biotop i. S. d. § 17 LNatSchG dargestellt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 105 getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als reines bzw. allgemeines Wohngebiet entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

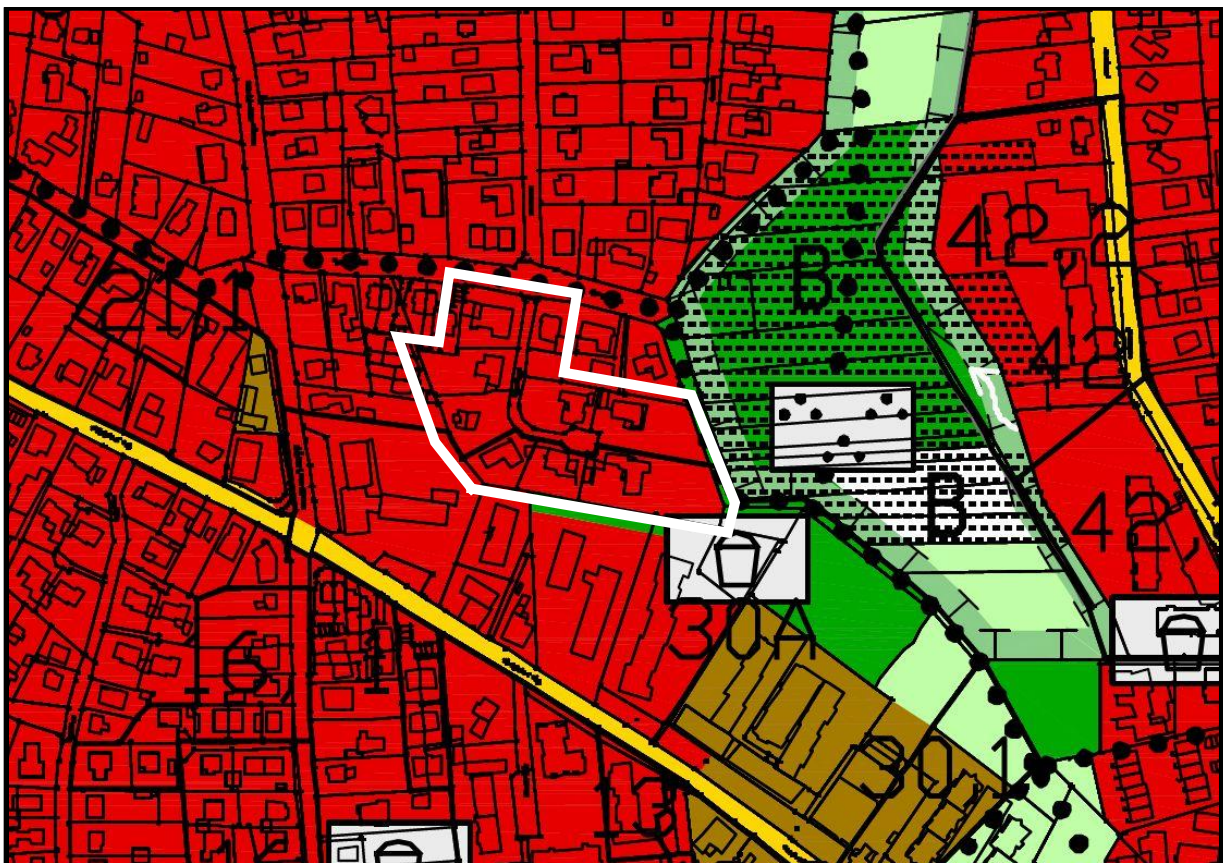
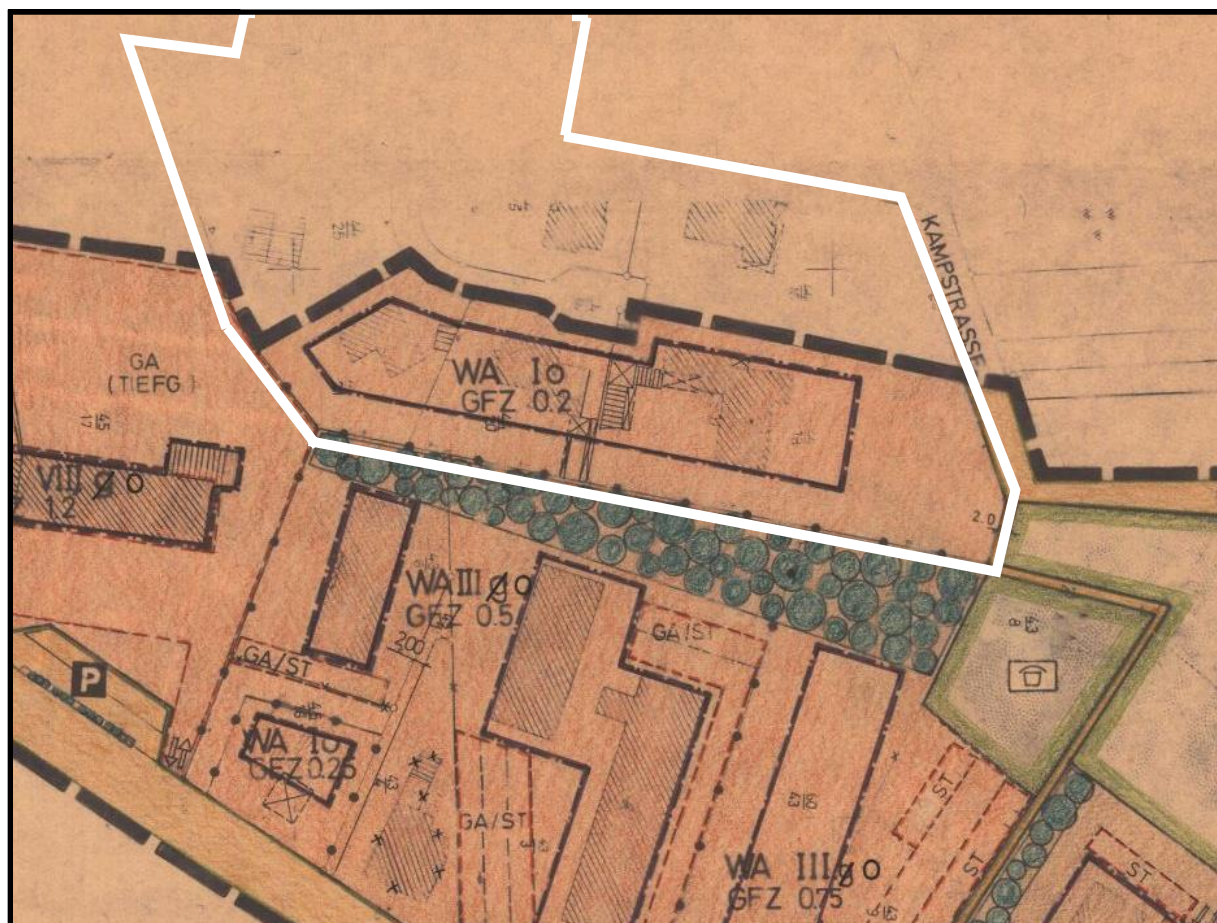


Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan und Geltungsbereich (ohne Maßstab)



### 4.3 Bebauungsplan Nr. 30 A

Wie nachfolgender Grafik zu entnehmen, sind die Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 105 südlich des Drosselweges bereits im Bebauungsplan Nr. 30 A der Stadt Quickborn planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet erfasst. Neben einer offenen Bauweise sind u. a. eine Grundflächenzahl von 0,2 sowie eine max. zulässige Anzahl von Vollgeschossen (I) festgesetzt. Als Anhaltspunkte für eine Neuüberplanung zur Kenntnis genommen, verlieren diese Festsetzungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 105 ihre bindende Wirkung.



## **5 Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Ausgehend von der baulichen Vorprägung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 „Drosselweg Süd“ wird die Art der baulichen Nutzung im nördlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO und im südlichen Bereich als Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) hebt im Bereich der über die Kampfstraße erschlossenen Grundstücke eine primäre bzw. im Wortlaut des § 4 Abs. 1 BauNVO „vorwiegende“ Wohnnutzung in den Vordergrund und wirkt somit direkt zugunsten der im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele.

Zur Sicherung der Wohnqualität durch Vermeidung einer erhöhten Verkehrsbelastung sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO) unzulässig.

Zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte und einer nicht gebietsverträglichen Steigerung (Sackgasse, mangelnder Ausbauzustand der öffentlichen Verkehrsfläche) motorisierter Individualverkehre sind die in einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen generell nicht zulässig.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die planzeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 105 begründen sich wie folgt:

#### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, welcher rechnerische Anteil eines Baugrundstückes mit Anlagen einer Hauptnutzung und Flächen von Nebenanlagen versiegelt werden darf. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet u. a. durch die Grundflächenzahl (GRZ) auf ein wohnverträgliches Maß begrenzt. Durch die Festsetzung einer Obergrenze der GRZ soll sichergestellt werden, dass im Geltungsbereich eine aufgelockerte (Wohn-)Bebauung mit entsprechendem Freiflächenanteil entsteht.

Für die Flächen im Allgemeinen Wohngebiet wird ein Wert von 0,4 angesetzt. Dieser Wert orientiert sich an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Für die übrigen Flächen (Reines Wohngebiet) wird ein Wert von 0,3 festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) entfällt für das Plangebiet.

Weitere Begrenzungen für das im Geltungsbereich zulässige Maß der baulichen Nutzung werden über die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

### **5.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eindeutig in der Planzeichnung festgesetzt. Auf den Bauflächen WA1 und WA2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Dies gründet auf einer vorgesehenen verdichtenden Entwicklungsperspektive auf den über die Kampstraße erschlossenen Grundstücken. Im Übergang zu den reinen Wohngebieten (WR 1-3) wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf 1 festgesetzt. Dies entspricht den gegenwärtigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 A und spiegelt sich in der Bestandsbebauung im südlichen Abschnitt des Drosselweges wieder.

### **5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf den nördlichen Baufeldern (WA1 und WA2) mit Blick auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf max. 9,5 m begrenzt. Die Gebäudehöhe auf den Baufeldern WR 1-3 wird entsprechend der Bestandsbebauung im Geltungsbereich auf 7,0 m begrenzt. In allen Baugebieten wird somit ein ausbaubares Dachgeschoss oder Staffelgeschoss ermöglicht.

Die zur Höhenbestimmung notwendigen Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Zusammenfassend tragen die vorgenannten Festsetzungen 5.2.2 und 5.2.3 zu einer gebietsverträglichen Höhenlandschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 unter Berücksichtigung der umgebenden Bauungsstruktur bei.

## **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden nach Möglichkeit aus bereits bestehendem Planrecht (Vgl. Punkt 4.3) entwickelt, anforderungsbedingt überarbeitet und entlang der formulierten Planungsziele einer behutsamen und angemessenen Entwicklungsperspektive festgesetzt.

## **5.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze wie bspw. Carports sind außer auf den überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür vorgesehenen und zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Durch Festsetzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) werden diese räumlich gebündelt und die seitlichen Abstandstreifen zu den Nachbargrundstücken optimal ausgenutzt. Rückliegende Grundstücksbereiche bleiben für eine gärtnerische Gestaltung und die Stellung von Nebenanlagen



vorbehalten. Eine ausreichende Versorgung mit privaten Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken ist hierdurch abgesichert

### **5.5 Verkehr, Erschließung, Stellplätze**

Der Drosselweg ist die einzige und zentrale Erschließungsstraße im Geltungsbereich. Mit Ausnahme der Baufelder WA1 und WA2 (verkehrstechnisch erschlossen über Kampfstraße; festgesetztes Zufahrtsverbot über Drosselweg) sind alle Grundstücke im Geltungsbereich über den Drosselweg erschlossen.

Als Sackgassenlage mit kleiner Wendemöglichkeit und ohne Bürgersteig ausgebildet, können bei einer stellenweisen Breite von nur ca. 4,5 m sowohl verkehrsintensivierende Bebauungen als auch schlichter Begegnungsverkehr zu Problemen der Befahrbarkeit und Verkehrsabwicklung führen. Durch die vorgegebene Begrenzung der Nutzungsdichte im Geltungsbereich wird einem nicht mehr mit dem Ausbauzustand des Drosselweges verträglichen Verkehrsaufkommen vorgebeugt (Vgl. Punkt 5.6).

Im Geltungsbereich wird der Drosselweg als Verkehrsfläche i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

### **5.6 Grundstücksgrößen und Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude**

Um Nachverdichtungsbestrebungen der durch den Drosselweg erschlossenen Grundstücke auf ein gebiets- und erschließungsverträgliches Maß zu beschränken wird festgesetzt, dass mit Ausnahme des WR3, die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 qm zu betragen hat. Im Teilgebiet WR3, mit seinen im Bestand größeren Grundstücken, beträgt die einzuhaltende Mindestgröße 1500 qm.

Überdies wird festgesetzt, dass mit Ausnahme der Bauflächen WA1 und WA2, max. zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind. Dies begünstigt zusätzlich zur Festsetzung von Mindestgrößen der Baugrundstücke eine gebietsverträgliche Nachverdichtung (Vgl. Punkt 5.5). Eine verkehrstechnische Erschließung der allgemeinen Wohngebiete erfolgt perspektivisch nur noch über die Kampfstraße, deren Ausbauzustand keine Beschränkungen für eine Anzahl von Wohneinheiten nötig macht.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, kann die Stromversorgung über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern (Vgl. Kapitel 11).

Die ausreichende Versorgung des Geltungsbereiches mit Löschwasser ist sichergestellt.

## **7 Altlasten**

Es gibt keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet. Dies ergab eine Abfrage bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg.

## **8 Immissionsschutz**

Auf Grundlage der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen u. a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der baulichen Vorprägung des Plangebietes sowie der direkten Umgebung (Wald und Wohngebiete) ist nicht mit schädlichen, immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen zu rechnen. Auf das Erstellen eines entsprechenden Gutachtens wurde daher verzichtet.

## **9 Lage im archäologischem Interessengebiet**

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Eine Abstimmung mit dem zuständigen Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein hat im Zuge des Verfahrens stattgefunden. Mit Schreiben vom 17.05.2022 konnten keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden.

## **10 Waldabstand**

Östlich, mit südöstlichen Ausläufern, grenzt das Plangebiet an eine innerstädtische Waldfläche an. Nach § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) beträgt der einzuhaltende Abstand baulicher Vorhaben zum vorhandenen Wald 30 Meter (Waldabstand). Gem. § 24 Abs. 2 Satz 2 LWaldG kann die zuständige Bauaufsichtsbehörde Unterschreitungen des Abstandes im Einvernehmen mit der Forstbehörde zulassen, wenn eine Gefährdung z.B. durch Waldbrände nach § 24 Abs. 1 LWaldG nicht zu befürchten ist. Zur Abstimmung einer Reduzierung des Waldabstandes fand am 20.10.2021 ein Ortstermin mit einem Vertreter der Unteren Forstbehörde statt. Im Ergebnis des Ortstermins konnte sich auf einen reduzierten Waldabstand verständigt werden. Dieser wurde nachrichtlich in die Planzeichnung mit aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet.

## **11 Salzstock**

Lösungsfähige Hutgesteine (Salzstock) werden im Geltungsbereich erst ab einer Tiefe von über 70 m erwartet. Auswirkungen auf das Plangebiet, bspw. in Form von Erdfällen und morphologisch auffälligen Senken sind nicht zu erwarten, aber auch nicht ausgeschlossen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist möglich und unproblematisch (Vgl. Kapitel 6).

## **12 Grünordnung, Natur und Umwelt**

Nachfolgendes Kapitel dient der Berücksichtigung von Umweltbelangen im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 105

## **12.1 Artenschutzrechtliche Prüfung**

### **12.1.1 Artenschutz – Flora/Pflanzen**

Es ist aufgrund der biogeografischen Situation, aufgrund der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in Verbindung mit den bisherigen Nutzungen ( im Wesentlichen bauliche genutzte Flächen) sowie insbesondere aufgrund der innerstädtischen Lage und der daraus resultierenden baulichen Vorprägung und der Bodenverhältnisse nicht zu erwarten, dass in dem Gebiet artenschutzrechtlich prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen, die gemäß der Bundesartenschutzverordnung besonders oder streng geschützt sind oder die in Anhang IV der FFH-Richtlinie benannt sind. Diese Pflanzenarten des Anhangs IV benötigen sehr spezielle Standorte und können hier nicht vorkommen.

Daher ist eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht zu erwarten.

### **12.1.2 Artenschutz – Fauna/Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt**

Für die überplanten Grundstücke im Geltungsbereich soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 eine für den Ausbauzustand des Drosselweges angemessene Entwicklungsperspektive unter Berücksichtigung der durch die Bestandsbauten vorgegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen sichergestellt werden. Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes resultierende bauliche Veränderungen sind lediglich innerhalb der am Bebauungsbestand orientierten festgesetzten Baufelder zu erwarten.

Die an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen bleiben unangetastet; der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand wird in Absprache mit der zuständigen Fachbehörde eingehalten (Vgl. Kapitel 10).

Vor diesem Hintergrund und der geringen Habitataignung des Plangebietes für artenschutzrechtlich relevante Arten ist festzustellen, dass keine Betroffenheiten bestehen und somit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. des § 44 BNatSchG eintreten und die diesbezüglichen Bestimmungen eingehalten werden. Dies betrifft das Tötungs- und Störungsverbot sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von Lebensstätten sowie den Verlust der ökologischen Funktion von Fortplanungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang.

Da keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten, werden auch keine planungsrechtlich zu sichernden artenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfe ausgelöst.



## 12.2 Grünordnerische Festsetzungen

Auf grünordnerische Festsetzungen wird mangels Handlungsbedarf weitestgehend verzichtet. Es gibt keine Anzeichen die ein planungsrechtliches Eingreifen bspw. zur Behebung etwaiger Missstände aktuell oder perspektivisch rechtfertigen.

Der Bebauungsplan trifft jedoch Vorgaben um einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der privaten Stellplätze und Erschließungsflächen sicherzustellen. Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, wie bspw. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung, sind in diesem Zusammenhang nicht zulässig.

## 13 Flächen und Kosten

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 11.149 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf:

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	724 m <sup>2</sup>
Wohngebiete (allgemeine und reine)	10.425 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>11.149 m<sup>2</sup></b>

Die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden von der Stadt Quickborn getragen.

Quickborn, den .....

.....  
Bürgermeister