



## Satzung der Gemeinde Quarnbek über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für den südöstlichen Bereich des Ortsteiles Stampe

Stand: Ausfertigung, 22.06.2017



**PLANUNGSBÜRO**  
**FÜR STADT UND REGION**  
 CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG  
 FON 0461 • 254 81 FAX 0461 • 263 48 INFO@GRZWO.DE

## 1. Grundlagen / Voraussetzungen

Die Gemeinde kann nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Satzung die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen. Mit dieser sogenannten „Klarstellungssatzung“ wird die Grenzlinie zwischen „Innenbereich“ und Außenbereich entsprechend der Bestandssituation nachvollzogen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass die Satzung die gesamte Ortslage abdeckt; vielmehr kann sie sich auch nur auf Teilbereiche beziehen, also einen Teilbereich eines Ortsteils. Es werden also keine erstmaligen, neuen Baurechte begründet, sondern die Gemeinde stellt nur klar, wo bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht (und wo eben nicht).

Zur Abrundung kann die Gemeinde nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die bebaute Ortslage einbeziehen (sog. Ergänzungssatzung). Mit dieser Ergänzungssatzung wird für die betroffene Fläche erstmals Baurecht im Rahmen der Zulässigkeitsregelungen nach § 34 BauGB begründet. Voraussetzung ist, dass die einzubeziehende Fläche durch die angrenzende Bebauung entsprechend geprägt ist, so dass ein hinreichender Maßstab für die Beurteilung von Baugesuchen nach § 34 BauGB gegeben ist.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und im Zweifelsfall in die von der Gemeinde gewünschte Richtung zu lenken, können einzelne Regelungen nach § 9 BauGB wie auch gestalterische Regelungen (Örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) getroffen werden.

## 2. Planungserfordernis

Die Gemeinde Quarnbek will mit Hilfe dieser Satzung ein Instrumentarium schaffen, welches Zweifel über die Zulassungsvoraussetzungen von Bauvorhaben innerhalb der bestehenden bebauten Bereiche bereits im Vorwege ausräumt. Damit verfügen sowohl die Gemeinde selbst (gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB) als auch die Baugenehmigungsbehörden über eine Beratungs- und Entscheidungsgrundlage bei der Beurteilung von Baugesuchen.

Weiterhin nutzt die Gemeinde Quarnbek durch Einbeziehung einer bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Fläche die Möglichkeit der Abrundung der Ortslage Stampe. Damit wird – wenn auch im geringen Umfang – der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung getragen. Mit der Einbeziehung gelten auch für die einbezogene Fläche die Zulässigkeitsregeln des § 34 BauGB.

Die Klarstellungssatzung und die Ergänzungssatzung werden gem. § 34 Abs. 4 S. 2 BauGB miteinander verbunden.

### **3. Planungsinhalte**

#### **3.1 Klarstellungssatzung**

Festgelegt wird in der Planzeichnung die Grenze der Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für den südöstlichen Bereich des Ortsteiles Stampe. Innerhalb des Geltungsbereiches sind hinsichtlich der wesentlichen städtebaulichen Merkmale (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen) durchweg homogene Strukturen gegeben. Daher kann mit Anwendung des Zulässigkeitsrechts des § 34 BauGB den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den planerischen Zielsetzungen der Gemeinde entsprochen werden. Insofern wird kein Erfordernis gesehen, von ergänzenden Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB Gebrauch zu machen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung als Wohnbaufläche –W– dargestellt.

#### **3.2 Ergänzungssatzung**

Zur Abrundung der Ortslage wird die auf der Nordseite der Dorfstraße (Gemeindestraße) belegene Fläche (ca. 1.200 m<sup>2</sup>) des Flurstückes 83/13 in den Ortsteil Stampe einbezogen. Der südöstliche Bereich des Ortsteils Stampe ist von der Gebietscharakteristik insgesamt als Wohngebiet anzusprechen. Westlich der einbezogenen Fläche grenzt Wohnbebauung (eingeschossige Einfamilienhäuser) an. Auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Süden befinden sich eingeschossige Wohnhäuser. Östlich des Geltungsbereichs liegt eine mit Sträuchern und Nadelgehölzen bewachsene Fläche, die für den südlichen Ortsteil Stampe in Richtung Osten eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung gegenüber dem offenen Landschaftsraum bildet. Die einbezogene Fläche ist durch die direkt angrenzende Bebauung im Westen sowie durch die südlich der Straße gelegene Einfamilienhausbebauung stark geprägt. Dies wird durch die deutliche Abgrenzung des Flurstücks gegenüber dem offenen Landschaftsraum im Osten noch unterstützt.

Um eine geordnete, den Zielsetzungen der Gemeinde entsprechende bauliche Entwicklung der einbezogenen Flächen zu gewährleisten, sind nur wenige Festsetzungen zu treffen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen dann nach § 34 BauGB.

Die Festsetzung der Grundfläche GR = 300 m<sup>2</sup> sichert eine der Ortsrandlage angemessene und ländlich-ortstypische (geringe) bauliche Dichte. Die Festsetzung der GR erfolgt absolut, um ein unangemessen großes Gebäude zu verhindern und den Charakter der Nachbarbebauung zu wahren. Die Grundfläche umfasst sowohl die Grundflächen für die Hauptnutzung als auch die Grundflächen für die Nebennutzung. Die zulässige Grundfläche setzt auch den Rahmen für den quantitativ größtmöglichen Eingriff in den Boden (vgl. Kap. 4). Die festgesetzte Grundfläche entspricht einer GRZ von 0,25 und liegt damit deutlich unterhalb der Obergrenzen für Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 (gem. § 17 BauNVO).

Bei einer vorgesehenen Grundstücksgröße von ca. 1.200 m<sup>2</sup> ist damit gleichwohl ein ausreichender Rahmen für eine zweckentsprechende Nutzung gegeben, so z.B. entsprechend folgender pauschalierter Ansätze zum Flächenbedarf:

- Hauptgebäude	150 m <sup>2</sup>
- Terrasse	30 m <sup>2</sup>
- (Doppel-) Garage / Carport	50 m <sup>2</sup>
- Geräteschuppen	15 m <sup>2</sup>
- Sonstiges (Zufahrt, Reserve z.B. für Gewächshaus usw.)	55 m <sup>2</sup>
<hr/>	
= zusammen	300 m <sup>2</sup>

Um die bauliche Einbindung des Gebäudes am Ortsrand sowie einen vertretbaren Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum zu gewährleisten, wird die Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ getroffen und die Zahl der Vollgeschosse auf I beschränkt. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei begrenzt. Die zweite Wohnung soll insbesondere die Möglichkeit bieten zur Einrichtung einer Einliegerwohnung (z. B. für pflegebedürftige Familienangehörige).

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an der Bebauung der westlich angrenzenden Grundstücke und berücksichtigt die im rückwärtigen Bereich des Grundstückes gelegene Senke.

Bezüglich der Gestaltung des Gebäudes und seiner Wirkung insbesondere in den angrenzenden freien Landschaftsraum ist die Ausbildung der „Dachlandschaft“ von besonderer Bedeutung. Daher werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die eine angemessene Gestaltung der Dächer hinsichtlich Form und Farbgebung sicherstellen sollen, ohne allerdings den Spielraum für die Berücksichtigung individueller Ansprüche und Möglichkeiten unnötig einzuschränken. Auch ist der Einsatz regenerativer Energien (Solaranlagen) berücksichtigt.

Auch die getroffene Festsetzung zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfüllt – neben der Regelung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, s.u. - ortsgestalterische Aufgaben, indem sie der Eingrünung der in Ortsrandlage liegenden zukünftigen Bebauung dient (Streuobstwiese).

Am südlichen Rand der einbezogenen Fläche befindet sich ein Knick. Dieser steht nach § 21 LNatSchG unter Schutz und wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Zum Schutz des Knick ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen sowie Nebenanlage in einer Entfernung von 2 m zum Knickfuß nicht zulässig.

Die Erschließung des zukünftigen Baugrundstücks erfolgt über das vorhandene Heckloch (ca. 7 m breit).

#### **4. Natur und Umwelt**

Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen; auch sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-/Vogelschutz) betroffen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht und zugehörigen, ergänzenden Elementen ist bei Aufstellung einer Ergänzungssatzung nicht erforderlich. Unabhängig davon sind sich aufdrängende Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in das Landschaftsbild und in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 5 S.4 BauGB).

Weiterhin werden Aussagen zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG sowie zur Abweichung des Planungszieles von der Landschaftsplanung getroffen.

#### **Natur und Landschaft**

##### **In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes**

In der Nähe des Plangebiets befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Biotopverbundflächen.

Am südlichen Rand der einbezogenen Fläche ist ein nach § 21 LNatSchG geschützter Knick gelegen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Quarnbek stellt bestandsbezogen im Plangebiet Ackerfläche dar. Für das Plangebiet selbst wird kein Entwicklungsziel dargestellt. Östlich an die einbezogene Fläche angrenzend wird im Bestandsplan ein Gehölzbiotop dargestellt mit dem Entwicklungsziel Neuanlage von Feldgehölzen (lt. Entwicklungsplan).

##### **Bestand und Bewertung**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Stampe, nördlich der Dorfstraße.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Intensivgrünlandfläche. Im Süden des Plangebiets verläuft ein Knick parallel zur Dorfstraße. Im Westen sind die angrenzenden Gartenflächen mit Wohnhaus durch eine Hecke abgetrennt. Am östlichen Rande des Plangebiets ist eine mit Sträuchern, Nadelgehölzen bewachsene Fläche gelegen. Im Norden grenzt offene Ackerfläche an.

Bis auf den Knick im Süden hat die Fläche der Abrundungssatzung aufgrund der Strukturarmut nur einen geringen Wert für Natur und Landschaft.

**Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Der Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden erfolgt entsprechend nachfolgender Aufstellung:

GR 300 m <sup>2</sup>	x Ausgleichsfaktor 0,5	=	150 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächenbedarf gesamt		=	150 m <sup>2</sup>

Für die einbezogene Fläche ergibt sich somit der o.g. Ausgleichsbedarf von 150 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich erfolgt durch die Festsetzung der Maßnahmenfläche „Obstwiese“ im nördlichen Bereich der einbezogenen. Rein auf den flächenmäßigen Ausgleichsbedarf bezogen geht diese Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup> über das erforderliche Maß hinaus, jedoch dient sie zugleich als „Standfläche“ zum Zwecke der Ortsrandeingrünung.

**5. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der einbezogenen Flächen ist durch die Lage an der öffentlichen Straße „Dorfstraße“ gegeben. Die Zufahrt erfolgt über das vorhandene Heckloch.

Die Ver- und Entsorgung der Fläche soll an die vorhandenen Netze in der Dorfstraße erfolgen.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.06.2017 gebilligt.

Quarnbek, am 19. JULI 2017 .....



*H. K. Lunge*  
.....  
- Der Bürgermeister -