

Gemeinde Kiebitzreihe

Kreis Steinburg

Bebauungsplan Nr. 2, 2. (vereinfachte) Änderung

für das Gebiet der Grundstücke Hauptstraße 26, Fasanenweg 8-18 (gerade Hausnummern) und Heidkamp 21

Begründung

Auftraggeber/in

Jürgen Schröder
Fasanenweg 12
25368 Kiebitzreihe

Bearbeiter/in

Dipl.-Ing. Wiebke Becker / Stadtplanerin
Dipl.-Ing. Bärbel Blunk / Stadtplanung
Dipl.-Ing. Uta Lukoschus / Landschaftsplanung
Elmshorn, den 26.11.2013



Ingenieurgemeinschaft
Reese + Wulff GmbH

Kurt-Wagener-Str. 15
25537 Elmshorn
Tel. 04121· 46915 - 0
www.ing-reese-wulff.de

Inhalt

O:\Daten\212086\Stadtplanung\5_Genehmigung\Begrueundung_Kiebitzreihe_B2_Aend2_131126.doc

1	Planungsanlass und Planungsziel	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Plangeltungsbereich	2
4	Übergeordnete Planungen	3
5	Änderungen	3
6	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	4
6.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
6.3	Faunistische Potenzialabschätzung / artenschutzrechtliche Betrachtung	5
6.4	Auswirkungen	6
7	Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben	6
8	Kosten	6

1 Planungsanlass und Planungsziel

Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet der Grundstücke Hauptstraße 26, Fasanenweg 8-18 (gerade Hausnummern) und Heidkamp 21 in der Gemeinde Kiebitzreihe soll die vorhandene Bebauung planungsrechtlich abgesichert werden. Ziel der Änderung ist die Anpassung der textlichen Festsetzungen an den tatsächlichen Bestand baulicher Anlagen, so weit es städtebaulich vertretbar ist, um den Anliegern im Plangebiet Planungssicherheit zu geben.

2 Rechtsgrundlagen

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, geändert 21. Dezember 2006 (BGBl I S. 3316), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S.6) sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 als Satzung aufgestellt.

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, dabei wird von einer Umweltprüfung abgesehen, ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

3 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 (Stand der 1. Änderung) mit rd. 0,6 ha und wird begrenzt durch

- den Fasanenweg mit angrenzender Wohnbebauung im Norden,
- den Heidkamp und vorhandene Wohngrundstücke im Osten,
- vorhandene Wohngrundstücke im Süden,
- die Hauptstraße und vorhandene Wohngrundstücke im Westen.

Im Plangebiet befindet sich Wohnbebauung mit den dazugehörigen Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden.

4 Übergeordnete Planungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** wird die Gemeinde Kiebitzreihe nicht zentralörtlich eingestuft, ihr sind keine besonderen Funktionen zugeordnet. Kiebitzreihe befindet sich im Ordnungsraum Hamburg, innerhalb des 10-km Umkreises des Mittelzentrums Elmshorn (vgl. Kap. 1.3 LEP).

Im **Regionalplan für den Planungsraum IV Schleswig-Holstein Süd-West**, Fortschreibung 2005 (RegPlan IV) wird die Gemeinde Kiebitzreihe ebenfalls nicht zentralörtlich eingestuft, ihr sind keine besonderen Funktionen zugeordnet. Kiebitzreihe gehört zum Nahbereich des ländlichen Zentralortes Horst (Holstein) und zum Stadt- und Umlandbereich des Mittelzentrums Elmshorn. Die enge Abstimmung und die Zusammenarbeit der Gemeinden Kiebitzreihe, Altenmoor und Horst mit Elmshorn im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung wird als im Interesse des gesamten Nahbereichs liegend beurteilt (vgl. Kap. 6.3.2 Nr. 6 RegPlan IV).

Die Gemeinde Kiebitzreihe ist am **Stadt-Umland-Konzept für die Stadtregion Elmshorn** (SUK Elmshorn) beteiligt, das die Weiterentwicklung der Gebietsentwicklungsplanung Elmshorn und Umland darstellt. Die Zusammenarbeit erstreckt sich auf die ganze Bandbreite kommunaler Handlungsfelder, Schwerpunktthemen sind u.a. die Siedlungsentwicklung / Flächenmanagement.

Im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde ist der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

5 Änderungen

Die 2. vereinfachte Änderung des B-Plans Nr. 2 der Gemeinde Kiebitzreihe umfasst ausschließlich Änderungen in Teil B – Textliche Festsetzungen, Änderungen in Teil A – Planzeichnung sind nicht erforderlich.

Die zurzeit rechtswirksamen Textlichen Festsetzungen lauten:

- Gestaltung der baulichen Anlagen

Es sind nur Gebäude mit Satteldach zugelassen.

- Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

- Von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksteile (Sichtdreiecke)

In den Sichtdreiecken dürfen Einfriedigungen, Hecken und Sträucher eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Die textliche Festsetzung zur Gestaltung baulicher Anlagen wird dahingehend konkretisiert, dass sich die Beschränkung auf die Dachform „Satteldächer“ nur auf die Hauptgebäude bezieht. Für Garagen / Carports und Nebengebäude sind darüber hinaus auch andere Dachformen zulässig. Damit wird ebenfalls dem baulichen Bestand Rechnung getragen.

Die zulässige Lage der Hauptgebäude ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen, die im B-Plan Nr. 2 durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert werden. Der Umfang der durch die Hauptgebäude überbaubaren Flächen ergibt sich wiederum aus der Geschossflächenzahl, die hier mit GFZ 0,3 festgesetzt ist. Entsprechend dem für diesen B-Plan geltenden § 19 Abs. 4 der BauNVO 1968 sind die Grundflächen von Nebenanlagen und baulichen Anlagen, die gem. Landesbauordnung im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind, bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen. Bei eingeschossiger Bebauung entspricht daher die GFZ 0,3 einer Grundflächenzahl GRZ 0,3, d.h. 30% der Grundstücksflächen dürfen allein durch Hauptgebäude überbaut werden.

Wird dieses Nutzungsmaß für die Hauptgebäude ausgeschöpft, sind die in Teil A – Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf vielen Grundstücken derart knapp bemessen, dass sich kein ausreichender Raum findet, um innerhalb dieses begrenzten Bereiches auch alle Stellplätze, Garagen, Geräteschuppen, Terrassen und andere Nebenanlagen im heute üblichen Umfang anzuordnen. Zu berücksichtigen sind dabei auch die Abstandserfordernisse der Landesbauordnung. Diese Problematik hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass entsprechende bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet wurden. Die entsprechende Festsetzung zu Nebenanlagen und Garagen wird daher vollständig aufgehoben.

Da alle Grundstücke des Plangebietes bereits bebaut sind und sich die vorhandene Bebauung hinsichtlich Lage der Gebäude und Dachformen harmonisch in das Ortsbild einfügt, sind die Änderungen städtebaulich vertretbar.

6 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

6.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. Abs. 8 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Insbesondere ist zu überprüfen, ob bei der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange des § 44 BNatSchG oder ob gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m § 21 LNatSchG betroffen sind.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der geschlossenen Ortslage von Kiebitzreihe und ist mit Wohngebäuden und deren Nebenanlagen bebaut. Das Ziel der Bebauungsplanänderung besteht darin, die vorhandene Bebauung, bestehend aus Wohnbebauung, Garagen und Nebenanlagen planungsrechtlich abzusichern. Hierfür werden lediglich die textlichen Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan geändert, d.h. es findet kein (erneuter) Eingriff i.S.d. § 14 BNatSchG statt. Dementsprechend wird kein Ausgleich erforderlich. Gemäß Landschaftsplan ist das Plangebiet Teil einer ausgedehnten Baufläche.

Im Nordwesten grenzt der Vorhabensbereich an den Fasanenweg, im Süden z.T. an die Hauptstraße und Westen z.T. an den Heidkamp mit angrenzender Wohnbebauung. Im übrigen Bereich wird er von Wohngrundstücken eingefasst.

Dementsprechend liegt der Schwerpunkt der im Betrachtungsraum relevanten Biotoptypen auf dem Biotoptyp "Garten" (SGa), hinzu kommt der Biotoptyp "Straßenverkehrsflächen" (SVs).

Die Gärten sind durch intensiv genutzte Rasen- und Beetflächen und durch Ziergehölze geprägt. Bei den Ziergehölzen sind sowohl Laubsträucher geringer und mittlerer Größe als auch immergrüne Gehölze vertreten. Letztere wurden mit Scheinzypresse (*Chamaecyparis lawsoniana*) und Lebensbaum (*Thuja occidentalis*) vor allem bei der Anpflanzung von Hecken verwendet. Darüber hinaus wurden einzelne Obstgehölze unterschiedlicher Art angepflanzt.

Die Fläche des Plangebietes und seine direkte Umgebung besitzen **keine besondere Bedeutung** für Naturschutz und Landschaftspflege.

6.3 Faunistische Potenzialabschätzung / artenschutzrechtliche Betrachtung

Für das Plangebiet und seine Umgebung ist unter dem Aspekt des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG eine Potenzialabschätzung für die Tierwelt durchzuführen. Dabei ist zu klären, ob gem. § 7 BNatSchG streng geschützte oder besonders geschützte Arten von der Umsetzung der Planung betroffen sein können. Im vorliegenden Fall ist der Biotoptyp "Garten" relevant.

Das Plangebiet selbst weist Biotopstrukturen auf, die als Lebensraum für Insekten, teilweise auch für Kleinsäuger, sowie als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse geeignet sind. In Bezug auf potenzielle Brutplätze sind aufgrund der intensiven Nutzung und der vorhandenen Strukturen des Betrachtungsraumes lediglich Brutvögel, die der Gilde der Gebüschbrüter zuzuordnen sind, zu erwarten. Hierbei handelt es sich in der Regel um Arten des Siedlungsreiches, die weit verbreitet und häufig sind.

Ein Verbotstatbestand i.S.d. § 44 Abs. 1 BNatSchG wird unter diesen Bedingungen nicht erfüllt. Von der Planung sind keine gem. § 30 BNatSchG i.V.m § 21 LNatSchG geschützten Biotope und keine nach europäischem Recht geschützten Gebiete betroffen.

6.4 Auswirkungen

Mit der Durchführung der Planung wird die Errichtung von Nebenanlagen (z.B. Terrassen und befestigte Wege) und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die versiegelbare Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der B-Plan-Änderung wird damit nicht vergrößert. Es findet gegenüber dem bei Aufstellung des B-Planes Nr. 2 festgestellten Eingriff kein zusätzlicher Eingriff statt. Damit entsteht kein Ausgleichserfordernis.

7 Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben

Das archäologische Landesamt kann zurzeit keine Auswirkungen auf **archäologische Kulturdenkmäler** durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. 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. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Nach Auskunft des Landeskriminalamtes liegt die Gemeinde in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet, für die durchzuführenden Arbeiten bestehen daher aus Sicht des **Kampfmittelräumdienstes** keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

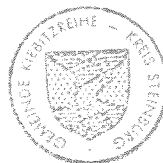
8 Kosten

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2, 2. vereinfachte Änderung entstehen für die Gemeinde Kiebitzreihe keine weiteren Kosten. Die Planungskosten werden entsprechend vertraglicher Vereinbarungen durch den Veranlasser getragen, öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Kiebitzreihe am 26.11.2013 gebilligt.

16. DEZ. 2013

Kiebitzreihe, den



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials.

.....
(Bürgermeisterin)