

**Gemeinde Kiebitzreihe
Kreis Steinburg
Bebauungsplan Nr. 5a
2. vereinfachte Änderung**

Begründung

Auftraggeber

Dieter Tiedemann
Schulstraße 5
25368 Kiebitzreihe

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Wiebke Becker, Stadtplanerin
Dipl.-Geogr. K. Hachmann-Fichtner, Landschaftsplanung
Bokel, den 02.11.2011



**Ingenieurgesellschaft
Klütz & Collegen GmbH**

Mühlenstraße 17
25364 Bokel
Tel. 04127 / 97 96 - 0
Fax 04127 / 97 96 - 14

Inhalt

O:\Daten\210044\Stadtplanung\5_Genehmigung\Begrueundung_Kiebitzreihe_B5a_Aend2_Endfassung.doc

1	Planungsanlass	3
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Plangeltungsbereich	4
4	Übergeordnete Planungen	4
5	Festsetzungen	5
5.1	Art und Maß der Nutzung	5
5.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
5.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	6
5.4	Gestaltung baulicher Anlagen	7
5.5	Denkmalschutz	7
6	Erschließung	7
7	Grünordnung	7
8	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	8
8.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	8
8.2	Bestandsaufnahme und Bewertung	8
8.3	Faunistische Potenzialabschätzung / artenschutzrechtliche Betrachtung	9
8.4	Auswirkungen und Maßnahmen	10
9	Kosten	11

1 Planungsanlass

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 5a in der Gemeinde Kiebitzreihe sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die bereits bestehende Wohnbebauung zu verdichten. Das Ziel besteht darin, eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in zweiter Baureihe zu ermöglichen. Dazu soll insbesondere die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, die sich bisher auf eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Schulstraße beschränkt, großzügiger gefasst werden.

2 Rechtsgrundlagen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans 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 (GVOBl. Schl.-H. S.6) sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 als Satzung aufgestellt.

Die 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 rd. 0,4 ha große Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 124/121, 124/122, 124/123, 124/124 und 157/1 der Flur 5, Gemarkung Altenmoor.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- Die Schulstraße im Nordwesten, sowie
- Wohngrundstücke im Nordosten, im Südosten und im Südwesten.

Das Plangebiet wird bereits wohnbaulich genutzt (Schulstraße 5, 5a und 7).

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 Zentralorts 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.

Innenentwicklungspotentiale stellen unter dem Ziel einer Reduzierung der Neuflächeninanspruchnahme sowie einer Vermeidung unnötiger Infrastrukturen und damit Infrastrukturfolgekosten eine bedeutende Stellschraube dar. Dementsprechend gilt grundsätzlich in der interkommunalen Flächenabstimmung die Leitlinie „Vorrang für Innenentwicklung“.

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

5 Festsetzungen

5.1 Art und Maß der Nutzung

Im Plangebiet wird entsprechend dem wirksamen B-Plan Nr. 5a ein allgemeines Wohngebiet – WA festgesetzt. Gem. § 4 BauNVO dienen WA-Gebiet vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Gem. § 13 BauNVO sind ebenfalls Räume für freie Berufe (z.B. Versicherungsmakler) allgemein zulässig.

Darüber hinaus können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in einem WA-Gebiet ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z.B. Pension), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden. Diese Möglichkeit wird jedoch im B-Plan Nr. 5a ausgeschlossen, somit sind diese Ausnahmen auch nicht Bestandteil dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Das Maß der Nutzung wird im Plangebiet über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse geregelt. Die entsprechenden Werte werden ebenfalls aus dem wirksamen B-Plan Nr. 5a übernommen. Danach beträgt die GRZ 0,25, die GFZ 0,4 und es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

Das Maß der Nutzung wird ergänzend über Höhenfestsetzungen geregelt. Diese werden einschließlich dem maßgebenden Bezugspunkt ebenfalls aus dem wirksamen B-Plan übernommen. Somit beträgt die Oberkante der Erdgeschoßfußböden max. 0,40 m über der mittleren Höhenlage der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsfläche, die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m über Oberkante Fußboden des Erdgeschosses betragen und die Firshöhe darf höchstens 8,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsfläche betragen.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden dabei die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (gem. Landesbauordnung min. 3 m) und einer Länge von jeweils max. 50 m errichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, nur in diesen Bereichen dürfen Hauptgebäude errichtet werden. Die Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Gebäude nicht überschritten werden, dabei ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, wie beispielsweise durch Balkone, möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden hier in Form eines großzügigen Baufensters mit je 3 m Grenzabstand im Westen, Osten und Süden festgesetzt. Der Grenzabstand nach Norden zur Schulstraße bleibt gegenüber dem bisher wirksamen B-Plan Nr. 5a unverändert. Insgesamt wird den Bauherren ein Spielraum eröffnet, um in der weiteren Planung die Positionierung der hinzutretenden Gebäude und der Stellplätze auf dem Grundstück ihren Bedürfnissen anzupassen.

5.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Entsprechend dem bisher wirksamen B-Plan Nr. 5a sind im Plangebiet Tiefgaragen ausgeschlossen. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

5.4 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden im Plangebiet ebenfalls nicht geändert. Entsprechend dem B-Plan Nr. 5a sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Mansarddach auszubilden, die Dachneigung wird auf 40° - 51° festgesetzt.

5.5 Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde des Kreises Steinburg unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Schulstraße (K 34). Die beiden rückwärtigen Grundstücke werden jeweils über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angebunden, über das auch die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig ist.

Das Plangebiet ist mit Ver- und Entsorgungsmedien voll erschlossen. Soweit ergänzend erforderlich, wird das noch nicht bebaute Flurstück ebenfalls an die vorhandenen Leitungen angebunden. Die Löschwasserversorgung ist über den Anschluss an die Trinkwasserleitung sichergestellt.

Eine Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücke mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen, die Mülleimer werden am Tag der Abholung an der Schulstraße bereitgestellt.

7 Grünordnung

Der im bisher wirksamen B-Plan Nr. 5a festgesetzte Baum ist nicht mehr vorhanden, er wurde vor einigen Jahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgrund mangelnder Vitalität aus Sicherheitsgründen gefällt.

Das ursprünglich in der Planzeichnung des B-Plans Nr. 5a festgesetzte Erhaltungsgebot für das südwestliche Plangebiet ist nicht mehr nachvollziehbar, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung enthalten dazu keine Aussagen. Da hier keine entsprechenden Grünstrukturen vorhanden sind, entfällt diese Festsetzung mit der 2. Änderung.

8 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

8.1 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 (Bundesnaturschutzgesetz) oder ob gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.v.m § 21 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz) betroffen sind. Darüber hinaus ist der europarechtliche Schutz bestimmter Gebiete zu berücksichtigen. Die aus dem Landschaftsplan zu entnehmende Ausweisung des betroffenen Bereiches ist zu beachten.

8.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der geschlossenen Ortslage von Kiebitzreihe. Es ist mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle und zwei Wohnhäusern bebaut. Das Ziel der Bebauungsplanänderung besteht darin, die Bebauung einer Teilfläche mit einem Einfamilienhaus in zweiter Baureihe zu ermöglichen. Hierfür wird lediglich der Verlauf der Baugrenze geändert, der Anteil der maximal versiegelbaren Fläche nimmt nicht zu, 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 die Schulstraße (K 34), auf allen anderen Seiten wird er von Wohngrundstücken eingefasst. Jenseits der Schulstraße, die auf ihrer Nordwestseite von einer Baumreihe begleitet wird, schließen sich weitere Wohngrundstücke an.

Dementsprechend liegt der Schwerpunkt der im Betrachtungsraum relevanten Biotoptypen auf dem Biotoptyp "Garten" (SGa), hinzu kommen die Biotoptypen "Baumreihe" (HGr), Einzelbaum" (HGb) und "Straßenverkehrsflächen" (SVs). Die Biotoptypen "Baumreihe" und "Einzelbaum" liegen außerhalb des Plangebietes in seiner direkten Umgebung.

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 Rasenflächen weisen u. a. Trockenheitszeiger wie Rotes Straußgas (*Agrostis tenuis*), Kleiner Ampfer (*Rumex acetosella*), Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) und Acker-Hornkraut (*Cerastium arvense*) auf.

Markantere Gehölze befinden sich mit einer Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) direkt jenseits der nordöstlichen Grenze sowie als Erlenbusch (*Alnus glutinosa*) nahe der südwestlichen Grenze innerhalb des Plangebietes. Letzterer ist nach Stockauschlag aufgewachsen. Die Baumreihe entlang der Schulstraße setzt sich überwiegend aus Eichen (*Quercus robur*) unterschiedlichen Alters sowie aus einzelnen Birken (*Betula pendula*) und Vogelbeeren (*Sorbus aucuparia*) zusammen.

Die Fläche des Plangebietes und seine direkte Umgebung besitzen keine besondere Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Nordwestlich der Schulstraße liegt das Landschaftsschutzgebiet "Königsmoor", die Planung hat hierauf jedoch keinen Einfluss.

8.3 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 sind die Biotoptypen "Garten", "Baumreihe" und "Einzelbaum" 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 Siedlungsbereiches, die weit verbreitet und häufig sind.

Die für diese Arten bedeutsamen Strukturen "Baumreihe" und "Einzelbaum" liegen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan-Änderung und werden erhalten. Soweit eine Rodung des Erlenbusches erforderlich werden sollte, ist diese außerhalb der Brutzeiten, gem. § 27 a LNatSchG zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März, durchzuführen.

In den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden der Hofstelle sind Tagesverstecke von Fledermäusen nicht auszuschließen. Hier sind jedoch keine baulichen Maßnahmen vorgesehen. 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.

8.4 Auswirkungen und Maßnahmen

Mit der Durchführung der Planung wird die in der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplanes eingetragene Baugrenze verschoben, damit die Erweiterung eines vorhandenen Einfamilienhauses erfolgen und ein Einfamilienhaus im rückwärtigen Bereich eines bestehenden Grundstückes entstehen kann. Die versiegelbare Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der B-Planänderung wird damit nicht vergrößert. Es findet gegenüber dem bei Aufstellung des B-Planes Nr. 5a festgestellten Eingriff kein zusätzlicher Eingriff statt. Damit entsteht kein Ausgleichserfordernis.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, ist eine eventuell notwendige Rodung des Erlenbusches im Winterhalbjahr zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März vorzunehmen.

9 Kosten

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a, 2. vereinfachte Änderung entstehen für die Gemeinde Kiebitzreihe keine weiteren Kosten. Die Planungskosten werden entsprechend vertraglicher Vereinbarungen durch den Investor getragen, öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Kiebitzreihe am 02.11.2011 gebilligt.

Kiebitzreihe, den ... 23. JAN. 2012



.....
Die Bürgermeisterin

