

## Bekanntmachung Nr. 38/2000 des Amtes Horst für die Gemeinde Kiebitzreihe

Betr.: 1. Genehmigung der 7. und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kiebitzreihe

2. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Kiebitzreihe

1. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat folgende Änderungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kiebitzreihe nach § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt:

a) Mit Bescheid vom 30. 03. 2000, Az.: IV 642-512.111-61.50 die von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 06. 10. 1999 beschlossene 7. Änderung für das Mischgebiet nördlich der Bebauung an der Hauptstraße 48 und 50.

b) Mit Bescheid vom 03. 04. 2000, Az.: IV 642-512.111-61.50 die von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 06. 10. 1999 beschlossene 8. Änderung für den Bereich westlich des Gewerbe- und Mischgebietes am Sandkamp, südlich der Gemeindegrenze zur Gemeinde Horst (Holstein) und nördlich der Bebauung am Fasanenweg Nr. 29-32.

Die Erteilung der Genehmigungen wird hiermit bekanntgemacht.

2. Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 13. 12. 1999 den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Kiebitzreihe für das Gewerbe- und Mischgebiet westlich des Sandkamp, südlich der Gemeindegrenze zur Gemeinde Horst (Holstein) und nördlich der Bebauung Fasanenweg Nr. 29-32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

Dies wird hiermit bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 30. 08. 2000 in Kraft.

Alle Interessierten können den Bebauungsplan und die Begründung sowie die o. g. Änderungen des Flächennutzungsplanes mit den Erläuterungsberichten dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Horst in 25358 Horst (Holstein), Elmshorner Straße 27, Zimmer 19, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschriften und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Horst (Holstein), den 24. 08. 00

Amt Horst

Der 1. Stellvertr. des Amtsvorstehers  
- Dr. Christiansen -

Veröffentlicht am 29. 08. 00 in den Elmshorner Nachrichten.

Es wird begläubigt, daß vorstehende  
Ablichtung der / des

*Bekanntmachung Nr. 38/2000*

mit dem vorgelegten Original  
übereinstimmt.

Horst (Holstein), *05.09.00*

Amt Horst - Der Amtsvorsteher

Im Auftrage

*W. Christiansen*



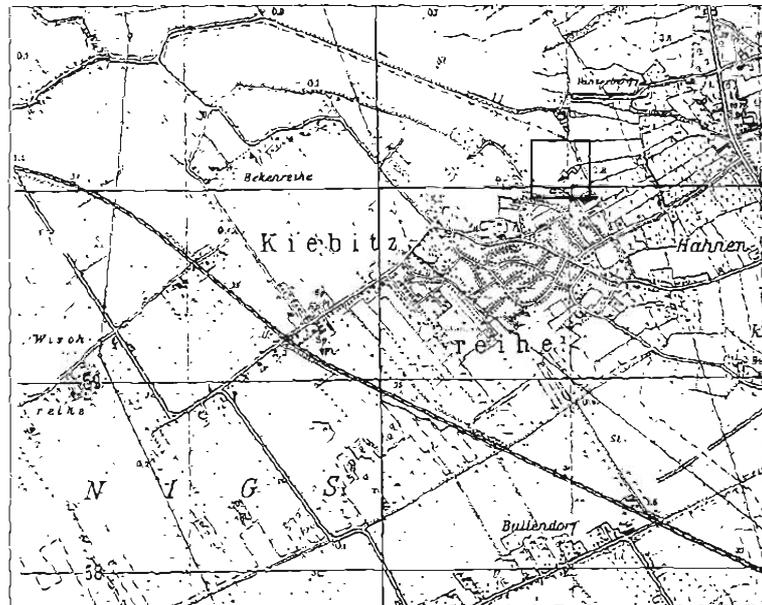
# GEMEINDE KIEBITZREIHE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 7

Für das Gewerbe- und Mischgebiet westlich des Sandkamp, südlich der Gemeindegrenze und nördlich der Bebauung Fasanenweg Nr. 29-32

einschließlich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich zwischen dem vorhandenen Regenrückhaltebecken und dem Sandkamp

## BEGRÜNDUNG



Juli 2000

AC

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND + EHLERS  
Planergruppe Julius Ehlers · Stadtplaner SRL + Architekten BDA  
Burg 7a · 25524 Itzehoe · fon 04821/682-80 · fax 04821/682-81

# GEMEINDE KIEBITZREIHE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 7

Für das Gewerbe- und Mischgebiet westlich des Sandkamp, südlich der Gemeindegrenze und nördlich der Bebauung Fasanenweg Nr. 29-32

einschließlich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich zwischen dem vorhandenen Regenrückhaltebecken und dem Sandkamp

## BEGRÜNDUNG

Auftraggeber:  
Gemeinde Kiebitzreihe

Betreuung:  
Amt Horst  
Herr Langenfeld

Planungsstand: 10.07.2000

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Gabriele Hollemeyer  
Dipl.-Ing. Martin Stepany

AC

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND + EHLERS  
Planergruppe Julius Ehlers · Stadtplaner SRL + Architekten BDA  
Burg 7a · 25524 Itzehoe · fon 04821/ 682-80 · fax 04821/ 682-81

	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1	Räumlicher Geltungsbereich - Lage in der Gemeinde	4 4
2	Planungserfordernis und planungsrechtliche Voraussetzungen	
3	Lage und Zustand des Plangebietes	6
4	Städtebauliche Zielsetzung	7
5	Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung	8
6	Grünordnung / Landschaftspflege	11
6.1	Grünplanerisches Konzept	11
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
6.3	Begründung der Festsetzungen	16
7	Erschließung	17
8	Immissionsschutz	18
9	Ver- und Entsorgung	18
10	Brandschutz	20
11	Flächenbilanz	20
12	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	20

## 1. Räumlicher Geltungsbereich - Lage in der Gemeinde

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 befindet sich im nördlichen Ortsteil der Gemeinde Kiebitzreihe, westlich des bestehenden Gewerbegebietes am Sandkamp. Es grenzt nördlich an die Bebauung am Fasanenweg (Hausnummer 29-32), westlich an die Bebauung am Sandkamp und reicht nach Norden bis zur Gemeindegrenze. Zusätzlich umfaßt der Bebauungsplan den Bereich zwischen dem Regenrückhaltebecken und dem Sandkamp aus dem östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4, für den eine Teilaufhebung vorgenommen wird. Westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 einschließlich der Teilaufhebung für einen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 umfaßt die Flurstücke 29/6, 30/12 sowie einen Teil des Flurstücks 30/13 der Flur 14 der Gemarkung Kiebitzreihe.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt ca. 2 ha.

## 2. Planungserfordernis und planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Kiebitzreihe verfügt über keine gewerblichen Bauflächen mehr. Um den Bedarf der örtlichen Betriebe decken zu können sowie den bereits im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben die erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten zu geben, soll daher das gemeindliche Gewerbe- und Mischgebiet am Sandkamp erweitert werden. Die Gemeindevertretung von Kiebitzreihe hat daher am 27.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. Die Gemeinde Kiebitzreihe wird die betreffenden Flächen erwerben.

Die Planung des Gewerbe- und Mischgebietes an dieser Stelle bietet sich an, da das vorhandene örtliche Gewerbegebiet so eine sinnvolle Erweiterung erfährt und eine verkehrliche Erschließung durch den Sandkamp bereits im Rahmen des östlich liegenden Bebauungsplanes Nr. 4 vorausschauend mit vorgesehen worden ist.

Auf der Fläche für die Verlängerung des Sandkamp, die als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzt ist, wurde zwischenzeit-

lich mit Genehmigung der Wasserbehörde ein Regenrückhaltebecken gebaut. Für die künftige Nutzung der Fläche als Erschließungsstraße ist eine Änderung des Bebauungsplanes daher nicht erforderlich. Am Birkenweg wird ein neues, größeres Regenrückhaltebecken geplant, das die Funktion des entfallenden Beckens übernimmt sowie der Oberflächenentwässerung des neuen Plangebietes dient.

#### Regionalplan

Die Gemeinde Kiebitzreihe ist von Seiten der Regionalplanung mit der Hauptfunktion Wohnen und der Nebenfunktion Gewerbe- und Dienstleistung eingestuft.

#### Gebietsentwicklungsplanung für den Siedlungsraum Elmshorn

In die Gebietsentwicklungsplanung für den Siedlungsraum Elmshorn (GEP) von 1995 ist auch die Gemeinde Kiebitzreihe mit einbezogen worden. Die GEP stellt für die Gemeinde Kiebitzreihe gewerbliche Bauflächenpotentiale von ca. 4 ha östlich des bestehenden Gewerbegebietes am Sandkamp dar. Diese Flächen sind somit mit den Interessen der Nachbargemeinden und des Mittelzentrums Elmshorn abgestimmt worden.

#### Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Kiebitzreihe befindet sich derzeit im 8. Änderungsverfahren. Damit soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 von landwirtschaftlicher Fläche in Misch- und Gewerbegebietsflächen umgewidmet werden. Der Bebauungsplan ist daher aus der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde Kiebitzreihe entwickelt.

#### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Kiebitzreihe ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 bereits als geplante Siedlungsfläche für Gewerbe dargestellt. Die Planung ist daher mit den Belangen von Natur und Landschaft abgestimmt.

Um die Einbindung des neuen Gewerbegebietes in das Landschaftsbild zu sichern, fordert der Landschaftsplan eine entsprechende Eingrünung, besonders nach Norden hin.

#### Grünordnungsplan

Aufgrund der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich und notwendig.

Durch grünordnerische Festsetzungen, die in den Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 BauGB eingehen, sollen die naturschutzfachlichen Belange (insbesondere Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen) berücksichtigt werden und darüber hinaus das zukünftige Baugebiet durch Eingrünungsmaßnahmen in das Landschaftsbild und das angrenzende Siedlungsgefüge integriert werden.

### 3. Lage und Zustand des Plangebietes

#### Lage

Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsteil der Gemeinde Kiebitzreihe, westlich des bestehenden Gewerbegebietes am Sandkamp. Es liegt direkt am Ortsrand der Gemeinde, nördlich des Gebietes beginnt das Gemeindegebiet von Horst. Das Plangebiet wird über den Sandkamp erschlossen, der in den Mühlenweg mündet und über diesen die Anbindung an die Landesstraße 100 in Horst-Hahnenkamp sowie an die Hauptstraße in Kiebitzreihe (K 34) erhält. Zusätzlich umfaßt das Plangebiet aus dem B-Plan Nr. 4 das bebaute Grundstück nördlich des Regenrückhaltebeckens, das direkt westlich an den Sandkamp grenzt.

#### Nutzung

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Entlang der nördlichen Grenze verläuft ein Knick.

#### Umgebung

Östlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbe- und Mischgebiet am Sandkamp. Dort haben sich Gewerbe- und Handwerksbetriebe verschiedener Größenordnung angesiedelt, Wohngebäude sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Direkt an das Plangebiet angrenzend liegen zwei gewerbliche Betriebe sowie nördlich ein Wohngebäude. Südlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude, die entlang des Fasanenweges liegen. Westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Nach Norden reicht das Plangebiet bis zur Grenze der Nachbargemeinde Horst, auf der nördlichen Seite der Grenze verläuft ein Graben.

#### Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über den Sandkamp gegeben. Die Verlängerung des Sandkamps in westliche Richtung ist bauleitplanerisch

im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 festgesetzt worden. Derzeit befindet sich auf dem betreffenden Flurstück der südwestlichen Verlängerung des Sandkamps ein Regenrückhaltebecken, das verlegt und entsprechend den erweiterten Anforderungen größer dimensioniert werden soll.

#### Topographie

Das Plangebiet ist insgesamt relativ eben, es fällt nach Westen und Süden hin leicht ab.

#### Landschaftliche Elemente

Im Plangebiet ist nur ein landschaftliches Element in Form des Knicks am nördlichen Gebietsrand, an der Grenze zur Nachbargemeinde Horst vorhanden. Der Knick wird von zahlreichen Überhältern, vorwiegend Eichen, bestanden.

### 4. Städtebauliche Zielsetzung

#### Bebauungskonzept

Für das Plangebiet wird eine Gliederung in zwei Bereiche vorgenommen: im nördlichen, größeren Bereich wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen, im südlichen Bereich ein Mischgebiet. Damit wird den jeweils östlich angrenzenden Nutzungen entsprochen. Durch die Ausweisung des Mischgebietes im südlichen Planbereich wird ein verträglicher Übergang zur südlich angrenzenden Wohnbebauung entlang des Fasanenweges geschaffen.

Die Grundstücke dienen zum Teil der Erweiterung der angrenzend vorhandenen Betriebe, zum Teil der Neuansiedelung örtlicher Gewerbebetriebe. Die Grundstücksgrößen sind flexibel nach Bedarf zuzuschneiden, wobei die gewerblichen Grundstücke etwas mehr Umfang benötigen werden.

Um für den Betrieb auf dem Grundstück nördlich des Regenrückhaltebeckens und westlich des Sandkamp eine Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen, wird diese Fläche, die zum Bebauungsplan Nr. 4 gehört, mit in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 7 gezogen. Dies ist erforderlich, um die Baugrenzen mit denen des westlich angrenzenden neuen Grundstücks zusammenzulegen und so einen Anbau an das bestehende Gewerbegebäude zu ermöglichen.

#### Erschließungskonzept

Zur Erschließung des Plangebietes wird der Sandkamp nach Westen verlängert. Die neue Planstra-

ße knickt nach Norden ab und verläuft entlang der westlichen Seite des Plangebietes, um für eine spätere Erweiterung des Gewerbe- und Mischgebietes ebenfalls zur Erschließung dienen zu können. Am nördlichen Ende der Straße wird eine Wendevorrichtung vorgesehen.

## 5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung

### Mischgebiet

Der südliche Bereich des Plangebietes wird als Mischgebiet festgesetzt, um die südlich angrenzende Wohnnutzung entlang des Fasanenweges zu berücksichtigen.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

### Gewerbegebiet

Der nördliche, größere Bereich des Plangebietes wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden ge-

maß § 8 Abs. 2 und § 1 Abs. 5 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Verkehrsintensive Nutzungen wie Tankstellen, Vergnügungsstätten, Lagerhäuser und -plätze sollen aus dem Gebiet herausgehalten werden, da entlang des Sandkamps als einziger Zufahrtstraße zum Gebiet auch zahlreiche Wohnhäuser liegen.

#### Einzelhandel

In dem Gewerbe- und Mischgebiet sollen keine Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, um weder das Mittelzentrum Elmshorn noch die eigene Ortsmitte von Kiebitzreihe durch mögliche konkurrierende Nutzungen zu gefährden. Um dies sicherzustellen und aufgrund der landesplanerischen Anforderungen wird Einzelhandel daher vom Grundsatz her im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Er kann jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden: Die maximale Geschosßfläche darf 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, es darf nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs gehandelt werden und der Einzelhandel muß in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Wartungs- oder Handwerksbetrieb stehen.

#### Bauweise

Für das Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Für das Gewerbegebiet wird im nördlichen Bereich (Baublock 1) ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt, im südlichen Bereich (Baublock 2) wird dagegen eine abweichende Bauweise festgesetzt, so daß auch Gebäudelängen über 50 Meter bis zu 100 Meter zulässig sind. Für den Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 (Baublock 4) wird zur Anpassung ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die vorher geltende offene Bauweise ersetzt.

#### Anzahl der Wohneinheiten

Zulässig sind im Gewerbegebiet maximal zwei Geschosse plus ausgebautem Dachgeschosß, im

Mischgebiet maximal ein Geschoß plus ausgebautem Dachgeschoß.

Die Wohnnutzung im Gewerbegebiet wird pro Betrieb auf eine Wohneinheit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter beschränkt. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Grundflächenzahl

Im Mischgebiet sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig, um eine zu hohe Verdichtung zu verhindern und gegenseitige Störungen durch die verschiedenen Nutzungen zu minimieren.

Im Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Im Mischgebiet beträgt die GRZ maximal 0,4. Die GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden.

überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von großzügigen Baufenstern festgesetzt, um bei der Einteilung der Grundstücke flexibel auf die Bedürfnisse der Betriebe eingehen zu können. Zwischen den Baublöcken 2 und 4 im Bereich der südlichen Gewerbeflächen werden die Baugrenzen zusammengezogen, da der am Sandkamp bestehende Betrieb sich baulich auf der angrenzenden Grundstücksfläche erweitern will.

Höhe baulicher Anlagen

Um die bauliche Höhe der Gebäude am Übergang des Siedlungsbereiches zur freien Landschaft zu begrenzen, darf die maximale Wandhöhe im Gewerbegebiet 7,00 Meter, im Mischgebiet 5,00 Meter nicht überschreiten. Die maximale Oberkante der Gebäude wird im gesamten Plangebiet auf maximal 11,00 Meter festgesetzt. Für den Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 (Baublock 4) wird ebenfalls die Höhe der baulichen Anlagen wie für das Gewerbegebiet geregelt. Das vorhandene Gebäude fügt sich in diese Vorgaben ein und ein Anbau auf dem neuen Grundstück in gleicher Höhe ist entsprechend ohne Probleme möglich.

Baugestalterische Festsetzungen	Um die Baukörper in dem Plangebiet, das an bestehende Wohngebiete und die freie Landschaft angrenzt, in ihren Dimensionen ein wenig zu beschränken oder zu gestalten, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein festgesetzt.
Fassadengliederung bei Gebäudelängen über 50 m	Werden im Gewerbegebiet Gebäude errichtet, deren Fassadenlänge 50 Meter überschreitet, so ist die Fassade nach spätestens 25 Metern zu gliedern. Dies kann durch einen Materialwechsel, einen Außenwandversprung von mindestens 2,00 Metern oder eine Fassadenbegrünung mit Rankgerüst und mindestens einer Kletterpflanze pro Meter durchgeführt werden.
Werbeanlagen	Werbeanlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.
Einfriedungen	Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur in Verbindung mit Laubgehölzvorpflanzungen zulässig.
<b>6. Grünordnung / Landschaftspflege</b>	Parallel zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erstellt worden, dessen wesentliche Inhalte in den Bebauungsplan übernommen und im folgenden beschrieben bzw. begründet werden.
<b>6.1 Grünplanerisches Konzept</b>	<p>Das Plangebiet wird nach Norden und Süden hin durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen eingegrünt. Nach Norden wird das Gebiet von einem Knick begrenzt, der zu erhalten ist und durch einen 5 Meter breiten Knickschutzstreifen gesichert wird. Nach Süden wird eine Anpflanzmaßnahme in 5 Meter Breite auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen, um auch eine Abgrenzung zwischen der gewerblichen Nutzung und dem südlich angrenzenden Wohnen zu schaffen.</p> <p>Im Mischgebiet ist zusätzlich entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Anpflanzfläche in 3 Meter Breite zur Eingrünung des Plangebietes zur</p>

Landschaft hin vorgesehen. Im übrigen Plangebiet erfolgt eine Grüngliederung des Plangebietes nach Westen durch eine Baumreihe, die entlang der Straße verläuft. Eine umfassendere Eingrünung ist hier nicht vorgesehen, da die angrenzenden Flächen längerfristig ebenfalls entwickelt werden sollen, so daß eine abschließende Eingrünung erst nach Fertigstellung der Gesamtentwicklung dieses Bereiches erfolgen wird.

Weitere interne Grüngliederungen oder Freiflächen sind im Gewerbe- und Mischgebiet nicht vorgesehen, um die knappen Entwicklungsflächen der Gemeinde effektiv auszunutzen.

## 6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ausweisung des Bebauungsgebietes stellt gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

### Rechtliche Grundlagen

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 8a des BNatSchG zu entscheiden. Es wird der gemeinsame Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt „Verhältnis der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ von 1998 herangezogen.

Es gelten daher die allgemeinen Planungsgrundsätze. Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen soweit es zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege erforderlich ist.

### Unvermeidbarkeit des Eingriffs

Die Bebaubarkeit des Plangebietes ist aus der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde Kiebitzreihe (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) entwickelt und dort entsprechend abgestimmt.

Die Gemeinde Kiebitzreihe verfügt über keine gewerblichen Bauflächen mehr. Um den Bedarf der örtlichen Betriebe decken zu können sowie den bereits im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben die erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten zu geben, soll daher das gemeindliche Gewerbe- und Mischgebiet am Sandkamp erweitert werden. Insofern kann festgehalten werden, daß durch die Erarbeitung des Bebauungsplanes Eingriffe geplant werden, die nicht zu vermeiden sind.

## Eingriffsumfang

Durch die Festsetzungen der Bebauungsplanung wird eine Fläche von ca. 17.950 m<sup>2</sup> für neue Nutzungen in Anspruch genommen. Dadurch werden Eingriffe in Natur und Landschaft durch Inanspruchnahme von Flächen vorbereitet.

Die Grundflächenzahl ist für die südlich gelegenen Mischgebietsgrundstücke mit 0,4 und für die nördlich gelegenen Gewerbegrundstücke mit 0,6 festgesetzt. Insgesamt können nach § 19 (4) BauNVO (Zuschlag von 50 % für Nebenanlagen) 10.970 m<sup>2</sup> (alle Grundstücke) überbaut oder versiegelt werden.

Für den Bau der Erschließungsstraße werden ca. 2.240 m<sup>2</sup> versiegelt und 510 m<sup>2</sup> befestigt.

Eine bestehende Gehölzpflanzung (300 m<sup>2</sup>) auf dem vorhandenen Gewerbegrundstück im B-Plan Nr. 4 muß aufgrund der Erweiterung der Baugrenzen bis an die westliche Grundstücksseite entfallen.

## Darstellung der Eingriffsregelung

Die geplante Erschließung des Gebietes für bauliche Nutzungen führt also zu Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers und des Landschaftsbildes. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung dieser Schutzgüter sind bei der Erstellung des Gesamtkonzeptes für das Planungsgebiet so weit wie möglich vorgesehen worden.

Der weitere Kompensationsbedarf ergibt sich aus den unvermeidlichen oder nicht weiter zu minimierenden Eingriffen. Auch hier sind soweit möglich Maßnahmen im Plangebiet selbst vorgesehen worden.

Die Bewertung der Planung hinsichtlich der Bewältigung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt von 1998 zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“.

Schutzgut Boden  
(vgl. tabellarische Eingriffs-/  
Ausgleichsbilanzierung)

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt bestehen aus Überbauung und Versiegelung von Grundstücksflächen sowie Versiegelung der Straßenverkehrsfläche.

Die Richtwerte des Runderlasses schreiben für den Ausgleich vollständig versiegelter Böden minde-

stens im Verhältnis 1:0,5 und für wasserdurchlässige Beläge im Verhältnis 1:0,3 vor.

Aus dem geplanten Eingriff und den beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen ergibt sich für das Plangebiet folgende Kompensationsberechnung:

Tab.: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden

<b>Eingriff</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>Versiegelungsgrad</b>	<b>Versieg. Fläche</b>	<b>Ausgleichsfaktor</b>	<b>Eingriffsumfang</b>
Flächenverbrauch f. Mischbaugrundstücke	4.760 m <sup>2</sup>	60 % (GRZ 0,4 + 50%)	2.856 m <sup>2</sup>	0,5	1.428 m <sup>2</sup>
Flächenverbrauch f. Gewerbegrundstücke	10.140 m <sup>2</sup>	80 % (GRZ 0,6 + 50%; max. bis 0,8)	8.112 m <sup>2</sup>	0,5	4.056 m <sup>2</sup>
Flächenverbrauch f. Verkehrsflächen (versiegelt)	2.240 m <sup>2</sup>	100 %	2.240 m <sup>2</sup>	0,5	1.120 m <sup>2</sup>
Flächenverbrauch f. Verkehrsflächen (befestigt)	510 m <sup>2</sup>	100 %	510 m <sup>2</sup>	0,3	153 m <sup>2</sup>
Beseitigung Gehölzpflanzung	300 m <sup>2</sup>	100 %	300 m <sup>2</sup>	0,5	150 m <sup>2</sup>
<b>Summe Eingriffsumfang</b>					<b>6.907 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsmaßnahme</b>					<b>Ausgleichsumfang</b>
Knickschutzstreifen mit anhängender Grünfläche					785 m <sup>2</sup>
Freiwachsende Hecken entl. d. MI-Grundstücke 530 m <sup>2</sup> x 0,75					400 m <sup>2</sup>
<b>Summe Ausgleichsumfang</b>					<b>1.185 m<sup>2</sup></b>
<b>Differenz / Notwendige Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes</b>					<b>5.722 m<sup>2</sup></b>

#### Schutzgut Wasser

Die Versiegelung des Bodens für Gebäude und Verkehrsflächen führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Über die genannten Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung sowie der Nutzung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken hinausgehende Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgut Klima / Luft	Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Gefährdungen erkennbar. Es sind also keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	Die von der Bebauung betroffene Fläche ist gemäß Runderlaß von „allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“. Kompensationsmaßnahmen für die anderen Schutzgüter (insbesondere Boden) kommen auch den Arten- und Lebensgemeinschaften zugute. Ein darüber hinausgehender Kompensationsbedarf besteht nicht.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Orts- und das Landschaftsbild kann durch die geplante Bepflanzungen mit Bäumen sowie die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen neu gestaltet werden. Ein weiterer Kompensationsbedarf ergibt sich nicht.
Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes	<p>Neben den Ausgleichs-, Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Baugebiet selbst ist unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Maßnahme außerhalb des Plangebietes bestimmt worden.</p> <p>Danach soll die bislang als intensives Grünland genutzte Fläche des Flurstücks 1, Flur 4 der Gemarkung Altenmoor in einer Größe von 7.974 m<sup>2</sup> aus der intensiven Nutzung genommen und einer extensiven Beweidung zugeführt werden.</p> <p>Unter Hinzurechnen des Ausgleichsüberschusses aus der naturnahen Gestaltung des zum Plangebiet 7 gehörigen Regenrückhaltebeckens von 720 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 8.694 m<sup>2</sup>.</p> <p>In der Gemeinde Kiebitzreihe selbst sind keine weiteren Ausgleichsfläche zu schaffen. Der Forderung der UNB, den Ausgleichswert von 5.722 m<sup>2</sup> mit dem zweifachen Wert auszugleichen, da kein naturnahes Biotop hergestellt, sondern nur eine Flächenextensivierung vorgenommen wird, wird nicht gefolgt.</p> <p>Statt dessen legt hier die Gemeinde einen Berechnungswert von 1,5 zugrunde und gibt damit den Belangen der Wirtschaft den Vorrang vor den gleichrangigen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Bei Zugrundelegung des Faktors 1,5 wären 8.583 m<sup>2</sup> Ausgleichfläche herzu-</p>

stellen; die Gemeinde stellt 8.694 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Damit ist der Eingriff mehr als ausreichend ausgeglichen.

Eingriffs- /  
Ausgleichsbilanzierung

Die verschiedenen Eingriffe können gemäß Rund-erlaß mit den vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen vollständig kompensiert werden.

### **6.3 Begründung der Grünordnerischen Festsetzungen**

Zur Gliederung und Einbindung der geplanten baulichen Nutzungen sind im Gebiet ca. 16 standortgerechte heimische Bäume im Straßenraum festgesetzt. Zum gleichen Zweck ist auf den privaten Grundstücken die Pflanzung von Laubbäumen festgesetzt.

Die Festsetzung von Art und Größe der Baumpflanzungen soll für ein einheitliches Erscheinungsbild und eine schnell wirksame Gliederungsfunktion der Bäume sorgen.

Darüberhinaus dienen die auf den Gewerbegrundstücken des Mischgebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern neben der Gliederung und Eingrünung des Plangebietes auch als Puffer gegenüber der südlich gelegenen vorhandenen Wohnbebauung

Der vorhandene Knick wird über den ohnehin gültigen Schutz gem. § 15b LnatSchG hinaus außerdem gemeinsam mit dem geplanten Knickschutzstreifen als Grünfläche festgesetzt. Zusammen mit dem textlich festgesetzten Ausschluß jeglicher Art baulicher Anlagen ist ein wirksamer Knickschutz gewährleistet.

## 7. Erschließung

Die interne Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über eine Gewerbestraße, die entlang der westlichen Seite des Plangebietes verlaufen wird. So kann sie auch zur Erschließung der westlich angrenzenden Flächen dienen, wenn diese langfristig ebenfalls zu Bauflächen entwickelt werden. Ein mittiger Straßenverlauf durch das Gebiet wäre darüber hinaus ungünstig für die Einteilung der Gewerbegrundstücke. Die Gewerbestraße endet am nördlichen Rand des Gebietes mit einem Wendeplatz, der mit einem Radius von 10,5 m ausreichend groß dimensioniert ist, um auch großen LKW und Müllfahrzeugen zum Wenden zu dienen.

Die Gewerbestraße wird in der Verlängerung des Sandkamp in einer Breite von 8,50 Metern ausgebaut. Die Fahrbahn erhält eine Breite von 5,50 Metern, die für ein geringer frequentiertes Gewerbegebiet wie dieses ausreichend ist. Der Fußweg wird beidseitig in 1,50 Metern Breite aus dem bestehenden Gewerbegebiet fortgeführt. Vor dem Knick der Straße im neuen Plangebiet in Richtung Norden endet der südliche Fußweg, während der nördliche bis zum Wendeplatz fortgeführt wird.

Die Fahrbahn verbleibt in 5,50 Metern Breite, auf ihrer westlichen Seite ist ein kombinierter Park- und Grünstreifen geplant. Er wird in 2,50 m Breite vorgesehen, um auch das Parken von LKWs zu ermöglichen. Zwischen den Parkbuchten werden in gleichmäßigen Abständen Bäume angeordnet, so daß das Plangebiet nach Westen hin durch eine Baumreihe locker begrenzt wird.

Die neue Gewerbestraße bindet über das Flurstück 30/13 an den Sandkamp an. Die Fläche gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4, wo sie bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Das sich derzeit auf dem Flurstück befindende Regenrückhaltebecken wird durch den Bau des neuen, größeren Beckens am Birkenweg ersetzt. Im Mündungsbereich der neuen Straße in den Sandkamp wird ein Sichtdreieck von Bebauung freigehalten, um den verkehrstechnischen Erfordernissen zu genügen.

Eine Fortführung der Straße in die weiter westlich liegenden, längerfristig zu entwickelnden Flächen ist in der Verlängerung des Sandkamps bereits mit angedacht und ohne große Umbaumaßnahmen möglich.

## 8. Immissionsschutz

Angrenzend an das Plangebiet besteht ein Gewerbe- und Mischgebiet, von dem die üblichen Lärmemissionen ausgehen. Da im Plangebiet selbst jeweils angrenzend die gleichen Baugebietskategorien geplant werden, kann davon ausgegangen werden, daß die Orientierungswerte für die Bauleitplanung von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete und 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiete eingehalten werden. Weitere Lärmquellen wirken auf das Plangebiet nicht ein. Im Mischgebiet sind nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig, so daß sich keine Konflikte mit der südlich angrenzenden Wohnbebauung entlang des Fasanenweges ergeben.

Eine bauleitplanerische Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet ist daher nicht erforderlich.

## 9. Ver- und Entsorgung

### Frischwasserversorgung

Die Gemeinde Kiebitzreihe verfügt über eine zentrale Wasserversorgung durch den Wasserbeschaffungsverband Krempermarsch, Am Wasserwerk, Horst-Hahnenkamp.

### Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über das gemeindliche Abwassernetz. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über Hausanschlußleitungen und einen im Bereich der neuen Erschließungsstraße verlaufenden Hauptkanal der im Sandkamp vorhandenen Vorflutleitung zugeführt. Die Höhenverhältnisse erfordern dazu die Errichtung einer Doppelpumpstation.

Die Gemeinde Kiebitzreihe ist an den Abwasserzweckverband Pinneberg angeschlossen. Die Abwässer werden in Hetlingen geklärt und in die Elbe geleitet.

Oberflächenentwässerung	<p>Für die Anbindung der neuen Gewerbestraße an den Sandkamp muß das sich derzeit im Trassenverlauf befindende Regenrückhaltebecken verlegt werden. Das ersatzweise neu zu planende Regenrückhaltebecken ist so groß zu dimensionieren, daß es neben der Oberflächenentwässerung der bisher angeschlossenen Bauflächen auch dem Plangebiet des B-Planes Nr. 7 sowie den westlich anschließenden Flächen, die längerfristig ebenfalls entwickelt werden sollen, dient. Zusätzlich sollen auch die Wohngrundstücke am Fasanenweg angeschlossen werden.</p> <p>Für das neue Regenrückhaltebecken ist ein Standort auf einem westlich des Plangebietes liegenden Grundstück nordöstlich des Birkenweges vorgesehen. Das Becken soll naturnah gestaltet werden. Über eine Leitung soll eine reduzierte Abflußmenge an die bestehende Vorflutleitung im Sandkamp abgegeben werden. Die Leitung vom Plangebiet zum Regenrückhaltebecken wird im Freigefälle mit einer zusätzlichen Pumpstation geplant.</p> <p>Das geplante Regenrückhaltebecken liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 im Außenbereich der Gemeinde Kiebitzreihe. Es wird von der Gemeinde erstellt und unterhalten. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen dazu werden eingeholt. Die für die Zuleitung erforderliche Leitungstrasse wird über eine vertragliche Regelung gesichert.</p>
Stromversorgung	<p>Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag AG Rendsburg.</p> <p>Für die Versorgung des Gebietes ist eine zusätzliche Transformatorenstation erforderlich, die im Bebauungsplan als Versorgungsfläche bereits mit vorgesehen wird.</p>
Gasversorgung	<p>Die Versorgung mit Gas erfolgt ebenfalls durch die Schleswag AG Rendsburg. Sie wird aus dem vorhandenen Leitungsnetz heraus sichergestellt.</p>
Telekommunikation	<p>Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt in Anschluß an die vorhandene benachbarte Bebauung.</p>
Abfallbeseitigung	<p>Die Abfallbeseitigung ist zentral durch Satzung mit</p>

Anschluß- und Benutzerzwang geregelt. Sie wird zentral vom Kreis Steinburg durchgeführt, der sich dazu privater Unternehmen bedient.

### 10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Kiebitzreihe und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe sichergestellt.

Die neuen Wasserleitungen werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ausreichend groß und entsprechend den technischen Regeln dimensioniert, um eine ausreichende Wasserversorgung des Gebietes auch für den Brandschutz zu gewährleisten. Der Standort für einen Hydranten wird in diesem Rahmen mit dem Wasserbeschaffungsverband und der Feuerwehr abgestimmt.

### 11. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Bebauungsplanes	20.954 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	10.143 m <sup>2</sup>
Bebautes Gewerbegrundstück B-Plan Nr. 4	2.520 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	4.758 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	2.748 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	785 m <sup>2</sup>

### 12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 7 werden von der Gemeinde Kiebitzreihe erworben. Die verkehrliche und technische Erschließung des Plangebietes wird, soweit sie nicht die Versorgungsunternehmen selber übernehmen, von der Gemeinde erstellt und aus ordentlichen Haushaltsmitteln finanziert. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen verbleiben im Besitz der Gemeinde, die Grundstücke werden erschlossen an private Interessenten verkauft.

Externe Ausgleichsfläche

Neben den Ausgleichs-, Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Baugebiet selbst ist unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Maßnahme außerhalb des

Plangebietes bestimmt worden.

Danach soll die bislang als intensives Grünland genutzte Fläche des Flurstücks 1, Flur 4 der Gemarkung Altenmoor in einer Größe von 7.974 m<sup>2</sup> aus der intensiven Nutzung genommen und einer extensiven Beweidung zugeführt werden.

Außerdem wird der Ausgleichsüberschuß aus der naturnahen Gestaltung des zum Plangebiet 7 gehörigen Regenrückhaltebeckens von 720 m<sup>2</sup> hier angerechnet. Dadurch ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 8.694 m<sup>2</sup>.

Die Durchführung dieser Maßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.7 liegen, werden durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Verbindung mit einer kartenmäßigen Darstellung und der Angabe der Flurstücksbezeichnung gesichert.

Die Maßnahmen zum Ausgleich sollen unmittelbar während oder kurz nach der Bauerstellungsphase des Baugebietes durchgeführt werden.

Kiebitzreihe, den 25.08.00



*Zaun*  
.....  
Der Bürgermeister