

Bekanntmachung Nr. 71/1998 des Amtes Horst für die Gemeinde Kiebitzreihe

Betr.:

- a) **Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kiebitzreihe**
- b) **Satzungsbeschluß über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Kiebitzreihe nach § 10 Abs. 3 in Verbindung mit § 233 Abs. 1 BauGB 1998**

a) Die von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 9. 3. 1998 beschlossene **6. Änderung des Flächennutzungsplanes** der Gemeinde Kiebitzreihe für das Gebiet nördlich der Hauptstraße, östlich der Zufahrt zur Feuerwehr und westlich des Birkenweges wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 2. 7. 1998, Az.: IV 647-512.111-61.50 (6. And.), nach § 6 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht.

b) Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 9. 3. 1998 die **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8** der Gemeinde Kiebitzreihe für das Gebiet westlich vom Birkenweg, nördlich der Hauptstraße und östlich der Straße Drei Eichen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

Der Beschluß über die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird hiermit bekanntgemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 tritt mit Beginn des **23. 9. 1998** in Kraft.

Alle Interessierten können die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Erläuterungsbericht, sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und die Begründung in der Amtsverwaltung Horst in 25358 Horst (Holstein), Bahnhofstr. 7, Zimmer 9; ab 12. 10. 1998 in der **Amtsverwaltung Horst, Elmshorner Str. 27, Zimmer 19** während der Dienststunden einsehen und über deren 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).

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplan-Satzung 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 Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

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

Horst (Holstein), d. 18. 9. 1998

Amt Horst
Der Amtsvorsteher
Siebert

Veröffentlicht am 22. 9. 1998 in den Elmshorner Nachrichten.

Es wird beglaubigt, das vorstehende
Ablichtung der / des

Bekanntmachung

mit dem vorgelegten Original
übereinstimmt.

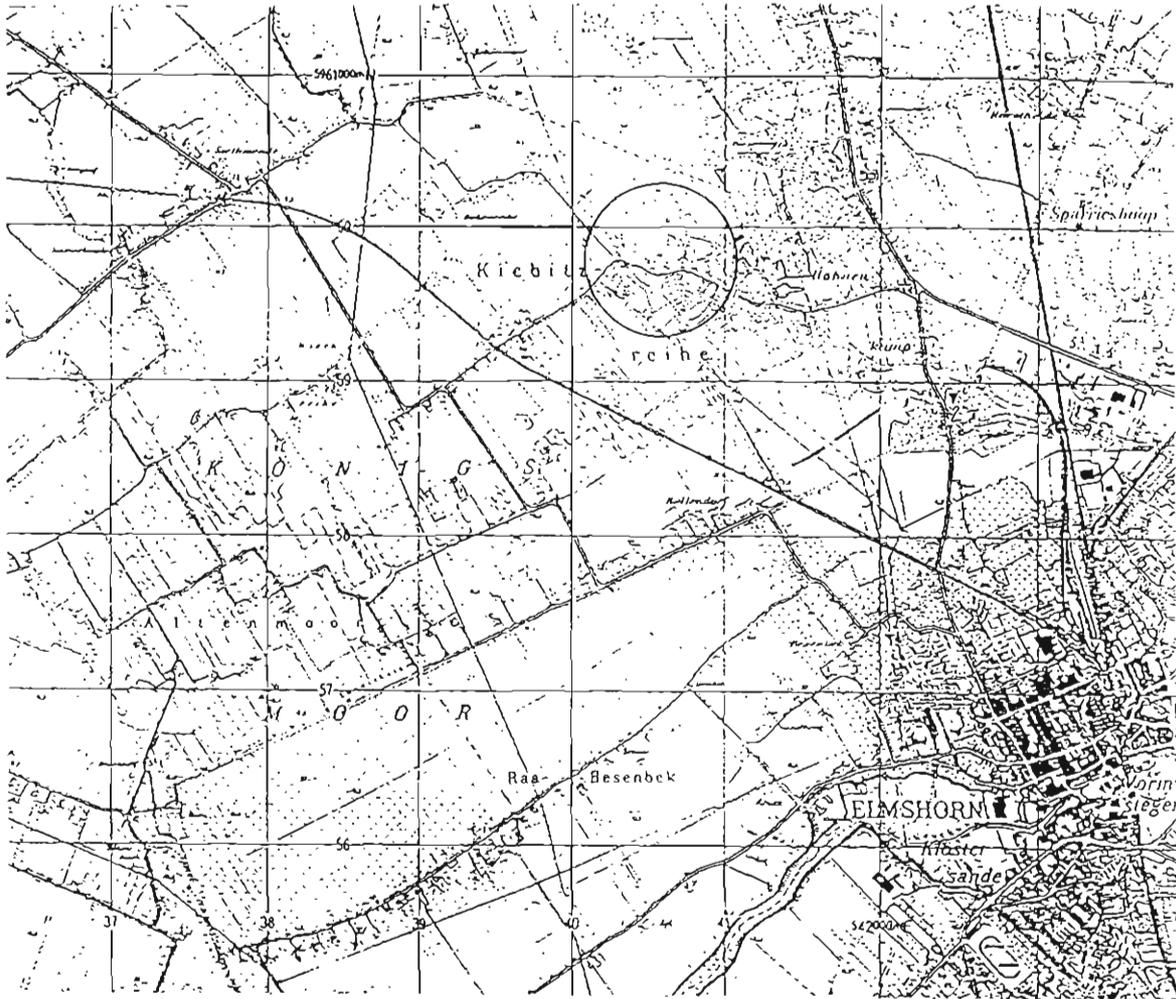
Horst (Holstein), *24.09.98*



Amt Horst - Der Amtsvorsteher

Im Auftrage

Westphal



GEMEINDE KIEBITZREIHE

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 1. ÄNDERUNG

für den Bereich "westlich vom Birkenweg, nördlich der Hauptstraße,
östlich der Straße „Drei Eichen“

Begründung

Aufgestellt, Elmshorn, den 24.02.1998

Ingenieurbüro für Bautechnik

Gerrit Brammann

Papenhöhe 172 25335 Elmshorn
Telefon 04121 / 4577 - 0
Fax 04121 / 457750

Gliederung:

1. Planungsrechtliche Voraussetzung
 - 1.1 Beschlußfassung
 - 1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
2. Geltungsbereich, Lage und Bestand
 - 2.1 Geltungsbereich und Lage
 - 2.2 Bisherige Nutzung/Bestand
3. Begründung/Planinhalt
 - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2 Textliche Festsetzungen
 - 3.3 Verkehrliche Erschließung
 - 3.4 Grünordnung und Landschaftspflege
 - 3.5 Lärmschutz
4. Ver- und Entsorgung
5. Flächenbilanz
6. Bodenordnung und Kosten der Erschließung

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

1.1 Beschlußfassung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 8 für den Bereich "westlich vom Birkenweg, nördlich der Hauptstraße, einschließlich Feuerwehrhaus und dem Flurstück 14/2 zwischen dem Bauerngutsweg und dem Marschmoorweg" wurde am 14.07.1994 als Satzung beschlossen und ist seit dem 26.11.1994 rechtsverbindlich.

Am 08.10.1997 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kiebitzreihe beschlossen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für den Bereich nördlich der Hauptstraße und westlich des Birkenweges, für die Flurstücke 137/16 und 384 der Gemarkung Altenmoor, Flur 4 aufzustellen, um die Flächen östlich der Straße "Drei Eichen" von der bisherigen Ausweisung Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet zu ändern.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kiebitzreihe beschloß die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Änderung der Darstellung von Mischbaufläche nördlich der Hauptstraße in Wohnbaufläche, die Änderung wurde am genehmigt. Somit entwickelt sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Kiebitzreihe aus dem Flächennutzungsplan.

2. Geltungsbereich, Lage und Bestand

2.1. Geltungsbereich und Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereiches wird begrenzt im Norden durch das Flurstück 137/15, im Osten durch die Flurstücke 142/5, 139/3, 139/4, im Süden durch die Hauptstraße sowie im Westen durch die Flurstücke 137/21, 137/17. Der Änderungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 0,40 ha und liegt in der Gemarkung Altenmoor, Flur 4 in der Gemeinde Kiebitzreihe.

2.2. Bisherige Nutzung/Bestand

Der Änderungsbereich umfaßt Flächen, die seit ca. drei Jahren brachliegen. Nördlich und östlich befinden sich ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldächern. Östlich der Straße Drei Eichen befindet sich der ehemalige Hof "Kasperek", dessen Hofteil giebelständig mit dem Wohnteil zur Straße steht, auf dem Süd- und Ostteil von Laubbaumbestand eingefaßt. Besonders markant sind drei große Eichenbäume. Südlich an der Brachfläche liegt die Hauptstraße, Kreisstraße 34, die Kiebitzreihe an Elmshorn und die Bundesstraße 5 sowie an die Autobahn A 23, Hamburg - Heide, anbindet.

3. Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist. Folgende Gründe und Ziele veranlaßten die Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8:

Das stetige Anwachsen der Einwohnerzahlen Kiebitzreihes erhöhte zu Beginn der neunziger Jahre die Nachfrage nach Wohnbauflächen und den Bedarf an infrastrukturellen Einrichtungen in der Gemeinde Kiebitzreihe. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Hof "Kasperek" (Flurstück 137/4) wurde auf der Suche nach einer Nachnutzung die Chance zur Schaffung einer neuen Ortsmitte (eine historisch gewachsene Mitte gab es nicht) für die Gemeinde Kiebitzreihe gesehen. Die Mischgebietsausweisung für eine Laden-Infrastruktur auf dem relativ zentral gelegenen Flurstück 137/7 heute 137/16 sollte die Schaffung einer angemessenen großen neuen Ortsmitte ermöglichen.

Trotz mehrfacher angestrebter Versuche in den letzten 3 Jahren gelang es den Eigentümern und der Gemeinde nicht, Investoren für diese o.g. Flächen zu finden. Da aber nach wie vor eine starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken besteht, beabsichtigt die Gemeinde Kiebitzreihe mittels der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 die brachliegende Fläche als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen und damit städtebaulich in die Ortsstruktur einzubinden und jungen Familien den Schritt zum Eigenheim zu ermöglichen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Änderungsbereich ursprünglich als Mischgebiet festgesetzte Art der Nutzung wird entsprechend der zukünftigen Nutzung in Allgemeines Wohngebiet geändert, um die drei Jahre brachliegende Fläche in der Ortsmitte der Gemeinde städtebaulich in die Ortsstruktur einzubinden und einer nachgefragten Nutzung zuzuführen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird der zukünftigen Nutzung entsprechend auf das in der BauNVO festgelegte Regelmaß für eine Grundflächenzahl (GRZ 0,4) angepaßt. Die Zahl der Vollgeschosse bleibt als Höchstmaß bei zwei Geschossen, als Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde auf 0.6 festgesetzt.

Entsprechend den planerischen Zielsetzungen wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern, parallel zur Kreisstraße mit Reihenhäusern, festgesetzt.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, daß eine Bautiefe von 16.00 m vorhanden ist. Den zukünftigen Bauherren soll ermöglicht werden, die Gartenteile der Grundstücke möglichst variabel zu nutzen, da die Grundstücke überwiegend von Süden her erschlossen werden müssen.

3.2 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen § 1,2, 6 und 9 entfallen zukünftig.

Die textlichen Festsetzungen §3,4,5, 7 und 8 bleiben rechtsverbindlich, nur der Teil, der die Mischgebietsausweisung betrifft, entfällt.

In § 10 heißt es zukünftig:

Es wird festgesetzt, daß im Allgemeinen Wohngebiet die östlich liegenden Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den angrenzenden Flurstücken 139/4, 139/5 und 142/5 nur gärtnerisch genutzt werden dürfen.

Die gestalterischen Festsetzungen § 1 und § 4 bleiben unberührt. In § 2 heißt es zukünftig: „Die Außenwände der Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten sind aus rotbraunem Sichtmauerwerk herzustellen.“ In § 3 heißt es zukünftig: „Die maximale Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten wird mit 6,55 m über Terrain festgesetzt.“

3.3 Verkehrliche Erschließung

Erschließung

Die Grundstücke sind über die nördlich an die Hauptstraße (K 34) angebundene Straße "Drei Eichen" und einen Stichweg erschlossen. Die Straßen werden als Verkehrsfläche, besondere Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt, um so eine flächensparsame Verkehrsflächenausweisung zu sichern.

Private Stellplätze und öffentliche Parklätze

Private Stellplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken zu errichten.

Öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum "Drei Eichen " sowie in dem neuen Stichweg in geringem Maß vorgesehen. Die ausgewiesenen Stellplätze wurden überschlägig auf der Grundlage des Stellplatzerlasses bei voller Ausnutzung der vorhanden und zukünftigen Nutzungen ermittelt und festgesetzt.

3.4 Grünordnung/Landschaftspflege

Die Belange der Natur sind in einer grünordnerischen Begleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 8 erarbeitet und entsprechend der ursprünglichen Planfassung abgewogen worden.

Die Flächenausweisung zur Bepflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß §9 Abs.1, Nr. 25 b BauGB an der Grenze zum Flurstück 137/15 und am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches der Änderung (ehemals Trennung Mischgebiet und Wohngebiet) entfällt, da die Grundstücke zukünftig gleichwertig genutzt werden.

Da das Flurstück mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut wird, ist eine gärtnerische Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt.

Die an der westlichen Grenze des Flurstücks 137/16 vorhandenen Stieleichen werden als Einzelstandorte mit Erhaltungs- und Nachpflanzgebot gesichert.

Dem immer noch hohen Bedarf an der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum in der Gemeinde Kiebitzreihe ist Vorrang gegenüber der Verringerung der im ursprünglichen B-Plan Nr. 8 sehr umfangreichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft zu geben .

Die Veränderung der überbaubaren Flächen ist nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten, der die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigen wird. Da das Maß der baulichen Nutzung nur unwesentlich erhöht wird, und der vorgesehene Parkplatz entfällt, wird davon ausgegangen, daß eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für diese Bebauungsplanänderung nicht anzuwenden ist.

3.5 Lärmschutz

Die für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den Bebauungsplan Nr. 8 erstellten Lärmberechnungen durch den TÜV Norddeutschland, Hamburg, ergaben, daß die für WA-Gebiete (55 db(A) Tag/45 db(A) Nacht) sowie für MI-Gebiete (60 db(A) TAG/50 db(A) Nacht) geltenden schalltechnischen Orientierungswerte von Wohnhäusern entlang der Hauptstraße, der Kreisstraße 34, überschritten werden. Die errechneten Tageswerte in der ersten Wohnhauszeile lagen zwischen 60 und 62 db(A), die Nachtwerte zwischen 50 und 54 db(A).

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Kreisstraße kommen wegen der örtlichen Verhältnisse nicht in Betracht. Als Ausgleich für die Überschreitung der Orientierungswerte für die unmittelbar an der Kreisstraße gelegenen Wohnhäuser bleiben die im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen unberührt.

Die an der östlichen Änderungsbereichsgrenze vorgesehene Lärmschutzwand aus Holz zur Abschottung des MI-Gebietes entfällt zukünftig, da für die benachbarten Grundstücke eine gleichwertige Nutzung festgesetzt ist.

4. Ver- und Entsorgung

Das anfallende Oberflächenwasser soll wie im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8 grundsätzlich auf dem Gelände versickern oder alternativ in den Gebäuden hausintern in einen Brauchwasserkreislauf eingespeist werden.

Das Leitungsnetz für die zentrale Schmutzwasserentsorgung und die Trinkwasserversorgung sowie die Strom- und Erdgasversorgung sind vorhanden.

Die Müllabfuhr wird durch den Kreis Steinburg geregelt.

5. Flächenbilanz

WA-Gebiet	
Wohnbaugebiet	3.100 qm

Verkehrsflächen	
verkehrsberuhigte Bereiche	
a) Teilstück "Drei Eichen" *	600 qm
b) neuer Stich	200 qm
<hr/>	
Zwischensumme Verkehrsfläche	800 qm

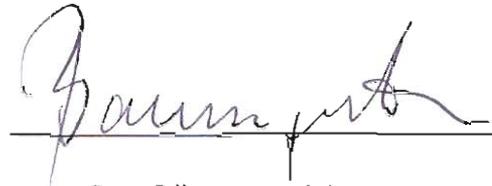
*bereits im ursprünglichen BP 8 enthalten

Fläche des Änderungsbereiches	3.900 qm
-------------------------------	----------

6. Bodenordnung und Kosten der Erschließung

Für die Erstellung der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße entstehen Kosten in Höhe von ca. 50.000,00 DM.

Kiebitzreihe, den **24.09.98**

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to read 'Gammert'.

Der Bürgermeister