



DER LANDRAT DES KREISES STEINBURG

Durchschrift

Der Landrat des Kreises Steinburg · Postfach 1632 · 25506 Itzehoe

Gegen Empfangsbekanntnis

Herrn Amtsvorsteher
des Amtes Horst
Bahnhofstr. 7

25358 Horst

HAUPTDIENSTGEBÄUDE
Viktoriastraße 16-18
NEBENDIENSTGEBÄUDE
- Viktoriastraße 17 und 17a
Ordnungsamt, Allgem. Ordnungs-
angelegenheiten · Gesundheitsamt
- Karlstraße 1-3
Sozialamt, Versicherungsamt · Veterinäramt
- Karlstraße 13
Kreisbauamt · Amt für Umweltschutz
FERNSCHREIBER 28 210
KONTEN DER KREISKASSE
Sparkasse Itzehoe (BLZ 222 500 20) Nr.20 400
Postgiroamt Hamburg (BLZ 200 100 20) Nr. 9694-205

Amt			
Kreisbauamt.			
Auskunft erteilt			Zimmer
Herr Hegewald			102
<input checked="" type="checkbox"/> Vorwahl	<input checked="" type="checkbox"/> Durchwahl	<input checked="" type="checkbox"/> Vermittlung	Telefax
0 48 21	69 210	6 90	69 476

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen (Bitte stets angeben)

Datum

25.08.94

614-6120-03-IV.4-262

29.09.94

La./Sch. ANZBP 8 KI

Anzeige des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Kiebitzreihe für das Gebiet "westlich vom Birkenweg, nördlich der Hauptstraße einschl. Feuerwehrhaus und dem Flurstück 14/2 zwischen dem Bauerngutsweg und dem Marschmoorweg"

Den von der Gemeindevertretung am 14.07.94 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Kiebitzreihe für das oben bezeichnete Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), haben Sie mir mit Schreiben vom 25.08.94 nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) angezeigt.

Ich mache **n i c h t** im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB geltend, daß Rechtsvorschriften verletzt sind. Die in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften genehmige ich nach § 82 Abs. 4 Satz 3 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.83 (GVOBl. Schl.-H. S. 86).

Hinweise:

1. In der Präambel der Satzung bitte ich als Datum der Beschlußfassung nach § 10 BauGB und § 82 LBO den 14.07.94 nachzutragen.
2. Das Planzeichen für das Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot für Bäume ist in der Legende zum Teil A der Satzung doppelt aufgeführt und sollte deshalb einmal gestrichen werden.
3. Die Festsetzung "Flächen für die Landwirtschaft" in der Planzeichnung stimmt nicht mit der Legende überein. Das Planzeichen in der Legende bitte ich daher zu vervollständigen.
4. Auf einer der 3 Planzeichnungen muß die Festsetzung zum Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot für Bäume innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches noch grün dargestellt werden.

5. Die Fundstelle zum Planzeichen "Verkehrsbegleitgrün" bitte ich zu korrigieren in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.
6. Im Verfahrensvermerk Nr. 9 ist als Anzeigebehörde irrtümlich der Landrat des Kreises Pinneberg genannt. Den Vermerk bitte ich daher zu ändern in "Landrat des Kreises Steinburg".
7. Die Verfahrensakte enthält zu einzelnen im Bauleitplanverfahren vorgeschriebenen Bekanntmachungen nur unbeglaubigte Nachweise (Zeitungsausschnitte). Künftig bitte ich insbesondere die Bekanntmachungsnachweise zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB stets zu beglaubigen.

Nachdem die Hinweise oben unter 1. bis 6. beachtet worden sind, sind alle Exemplare des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 der Gemeindeordnung und § 66 Abs. 1 Nr. 4 des Landesverwaltungsgesetzes auszufertigen. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens, die Genehmigung der örtlichen Bauvorschriften und die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben wird, sind nach § 12 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu umschreiben. Ferner sind darin Hinweise nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB aufzunehmen. Ich verweise auf die Randnummern 7.3.2 und 7.3.3 des Erlasses des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 27.10.87 (Amtsblatt Schl.-H. S. 434).

Ich bitte, mir ein Exemplar der rechtskräftigen Satzung mit der Begründung vorzulegen und über deren Bekanntmachung einen Nachweis in 3facher Ausfertigung. Eine weitere Ausfertigung der Bebauungsplansatzung mit der Begründung übersenden Sie bitte über mich mit gesondertem Anschreiben dem Herrn Innenminister des Landes Schleswig-Holstein.

Mit Ausnahme einer der drei bei mir eingereichten Bebauungspläne mit Begründung liegen die bei Ihnen im Bauleitplanverfahren entstandenen Vorgänge dieser Verfügung bei.

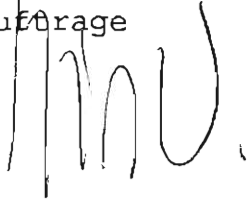
Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Verfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch erhoben werden bei dem Landrat des Kreises Steinburg in 25524 Itzehoe, Karlstr. 13.

Im Auftrage
gez. Unterschrift

Vorstehende Durchschrift übersende ich mit der Bitte um Kenntnisnahme und zum Verbleib.

Im Auftrage

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. M. U.' with a vertical line through the 'H'.

6130

im Hause
zur Planakte

Sp 29/19/94

Bekanntmachung Nr. 117/1994 des Amtes Horst für die Gemeinde Kiebitzreihe

Betr.: Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Kiebitzreihe für das Gebiet westlich vom Birkenweg, nördlich der Hauptstraße einschl. Feuerwehrhaus und dem Flurstück 14/2 zwischen dem Bauerngutsweg und dem Marschmoorweg

Für den von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 14. 7. 1994 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Kiebitzreihe für das Gebiet westlich vom Birkenweg, nördlich der Hauptstraße einschl. Feuerwehrhaus und dem Flurstück 14/2 zwischen dem Bauerngutsweg und dem Marschmoorweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB durchgeführt worden. Dieses wird hiermit bekanntgemacht.

Die örtlichen Bauvorschriften sind mit Verfügung des Landrats des Kreises Steinburg vom 29. 9. 1994, Az.: 614-6120-03-IV.4-262, genehmigt worden.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 26. 11. 1994 in Kraft. Jedermann kann den genehmigten Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage ab in der Amtsverwaltung Horst in 25358 Horst (Holstein), Bahnhofstr. 7, Zimmer 9, 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 in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Horst (Holstein), den 21. 11. 1994

**Amt Horst
Der Amtsvorsteher**

Veröffentlicht in den Elmshorner Nachrichten am 25. 11. 1994.

Es wird beglaubigt, daß vorstehende
Ablichtung der / des

Bekanntmachung

mit dem vorgelegten Original
übereinstimmt.

Horst(Holstein), 29. 11. 94

Amt Horst - Der Amtsvorsteher
Im Auftrage

Schicht



BEGRÜNDUNG

des

Bebauungsplanes Nr. 8

der

Gemeinde Kiebitzreihe

für den Bereich

"westlich vom Birkenweg, nördlich der Hauptstraße, einschließlich Feuerwehrhaus
und dem Flurstück 14/2 zwischen dem Bauerngutsweg und dem Marschmoorweg"

Stand 14.07.1994

plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH
Bergiusstraße 27, 22765 Hamburg-Altona

im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Kiebitzreihe

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Veranlassung der Planung	2
2.0 Grundlagen der Planung	3
3.0 Angaben zum Bestand	3
3.1 Städtebauliche Einbindung	3
3.2 Derzeitiger Landschaftszustand	4
4.0 Planinhalt	5
4.1 Planerisches Grundprinzip	5
4.2 Art der Nutzung und sonstige Festsetzungen	6
4.3 Maß der baulichen Nutzung	6
4.4 Bauweisen, Baugrenzen	7
4.5 Erschließung	7
4.6 Belange der Natur	8
4.6.1 Schutzgut Wasser	8
4.6.2 Schutzgut Boden	9
4.6.3 Schutzgut Landschaftsbild	9
4.7 Belange des Schallschutzes	10
4.7.1 Ergebnisse der Lärmberechnungen	10
4.7.2 Vorgeschlagene Schallschutzmaßnahmen	11
5.0 Wasserver- und -entsorgung	12
5.1 Oberflächenentwässerung	12
5.2 Schmutzwasserentsorgung	12
5.3 Wasserversorgung	12
5.4 Stromversorgung	12
5.5 Erdgasversorgung	12
5.6 Müllentsorgung	12
6.0 Textliche Festsetzungen	13
6.1 Städtebauliche textliche Festsetzungen	13
6.2 Gestalterische Festsetzungen	14
7.0 Flächen- und Kostenangaben	15
7.1 Flächenbilanz	15
7.2 Kostenangaben	16
8.0 Planungsverfahren	16

1.0 Veranlassung der Planung

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kiebitzreihe ist das Plangebiet des B-Plans Nr. 8 in den direkt an der Hauptstraße liegenden Grundstücken als gemischte Baufläche dargestellt. Der nördliche, rückwärtige Teil ist dargestellt als Wohnbaufläche (nördlich der alten Hofanlage), als Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr, Post) und als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Flurstück 137/4 (Hauptstraße 32) und der Suche nach einer Nachnutzung sowohl des städtebaulich markanten Hofgebäudes wie der danebenliegenden Freiflächen bestand für die Gemeinde Kiebitzreihe die Chance zur Schaffung einer neuen Ortsmitte.

Die Gemeinde Kiebitzreihe ist eine Ortslage am Übergang der weiter nördlich gelegenen Sanderflächen im Kreis Steinburg zur beginnenden Elbmarsch und davorliegenden ehemaligen Moorgebieten im Südwesten und Süden.

Es besteht keine gewachsene historische Ortsmitte, sondern die Gemeinde Kiebitzreihe ist zusammengewachsen aus den hauptsächlich an der heutigen Kreisstraße 34 (Schulstraße, Hauptstraße) liegenden Gehöften und weiteren Einzelgehöften, so z. B. nördlich der Hauptstraße am Birkenweg und am Fasanenweg.

Aufgrund der dichten Lage zur Stadt Elmshorn setzte insbesondere ab Ende der 50er Jahre und in den 60er Jahren eine verstärkte Siedlungstätigkeit in der Gemeinde Kiebitzreihe ein, so daß in den 90er Jahren der räumliche Schwerpunkt der Gemeinde südlich der Hauptstraße liegt. Aufgrund der historischen Siedlungsentwicklung fehlt ein zentraler Ortsmittelpunkt, an dem sowohl private wie öffentliche Infrastruktur angesiedelt sind.

Die relativ zentral an der Hauptstraße gelegene Fläche der ehemaligen Hofanlage auf dem Flurstück 137/4 bietet nun eine gute Möglichkeit zur Schaffung einer derartigen, der Größe Kiebitzreihe angemessenen neuen Ortsmitte. Der einzige Lebensmittelladen im Ort liegt innerhalb des Wohngebietes in beengter und nicht erweiterungsfähiger Lage und kann nun im Planungsgebiet die Möglichkeit erhalten, sich auf eine wirtschaftliche Dimension zu erweitern. Dieses wird unterstützt dadurch, daß wegen der Lage an der Kreisstraße 34 auch in Kiebitzreihe nicht ansässige, den Ort durchfahrende Autofahrer hier z. B. auf dem Nachhauseweg als Pendler noch Einkäufe tätigen können.

Der Bebauungsplan soll außerdem die Möglichkeit bieten zur weiteren Ansiedlung von privaten und öffentlichen Dienstleistern. Die sehr ortsbildprägende Hofanlage soll - soweit es wirtschaftlich vertretbar ist - erhalten bleiben.

Die bereits in der früheren Flächennutzungsplanung dargestellte Durchlässigkeit des Plangebietes für die Allgemeinheit über eine öffentliche Grünfläche von der Hauptstraße bis in den Außenbereich soll auf jeden Fall planerisch gesichert werden, wobei hierzu ergänzende Wohnbebauung als Abrundung der neuen Ortsmitte vorzusehen ist.

Die Gemeinde Kiebitzreihe hat auf der Gemeindevertreterversammlung am 28.04.1993 beschlossen, für den Bereich nördlich der Hauptstraße und westlich des Birkenweges einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der Planbearbeitung wurde das Büro plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH, Hamburg-Altona, vertreten durch Herrn Dipl. Ing. Jörg W. Lewin, beauftragt.

2.0 Grundlagen der Planung

Die Grundlage der Planung ist die Realisierung eines Baugebietes, das sowohl Flächen für die Schaffung einer neuen kleinen Ortsmitte bietet als auch zusätzliche Wohngebiete für die Eigenentwicklung aus der Gemeinde heraus bzw. aus den Nachbargemeinden. Kiebitzreihe ist Mitglied des Amtes Horst (1990 insgesamt 8.150 Einwohner), wo aufgrund der Nähe zu Elmshorn und auch zum Großraum Hamburg eine zunehmende Nachfrage nach Wohnraum besteht. Planerisches Ziel ist es dabei, eine angemessene Gestaltung zu finden, die einerseits den Anforderungen einer neuen Ortsmitte entspricht, andererseits die nahe Lage zum Außenbereich berücksichtigt.

So werden bis auf die eigentliche Hofffläche und das Mischgebiet mit der geplanten Laden-Infrastruktur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Eine wichtige planerische Grundlage ist der Erhalt und die Einbindung der Strukturen der örtlichen Natur und Landschaft. So werden die vorhandenen Knickstrukturen und zahlreiche Einzelbäume mit einem Erhaltungsgebot belegt und durch neu anzupflanzende Bäume und Hecken ergänzt. Im Rahmen der B-Planbearbeitung wurde die Bebauungsplanfläche um das Flurstück 142/6 westlich des Birkenweges erweitert, um diese Fläche dauerhaft vor Bebauung zu schützen und als "Landschaftsfenster" und Verzahnung von Dorf und freier Landschaft dauerhaft zu sichern.

Zum Ausgleich des durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft wurde eine ca. 0,8 ha große Grünlandfläche in das Bebauungsplangebiet mit aufgenommen und aus der derzeitigen intensiven Nutzung genommen. Die Fläche liegt in der Heisterkoppel, Gemarkung Altenmoor, Gemeindebezirk Kiebitzreihe, Flur 3 und umfaßt das Flurstück 14/2 zwischen dem Bauerngutsweg und dem Marschmoorweg.

Am Übergang zwischen Wohnbebauung und Feuerwehr wird durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen der Ortsrand neu gestaltet, wobei diese Grünflächen über öffentliche Verkehrsflächen erreichbar sind.

Der Bebauungsplan wird aus dem vorliegenden Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kiebitzreihe entwickelt. Mit der im Bebauungsplan Nr. 8 vorbereiteten Bereitstellung von ca. 20 - 24 Wohneinheiten für die Gemeinde Kiebitzreihe werden die landesplanerischen Vorgaben von 15 - 20 zusätzlichen Wohneinheiten für die Gemeinde Kiebitzreihe leicht überschritten. Diese Überschreitung wird von der Landesplanung aufgrund der schwierigen Situation auf dem Wohnungsmarkt gebilligt.

Zur Sicherung preiswerten Wohnraums und zur Sicherung des Eigenbedarfs der Gemeinde Kiebitzreihe wird es zwischen dem Investor und der Gemeinde Kiebitzreihe zu einer vertraglichen Vereinbarung kommen, wonach die baureifen Grundstücke vorrangig an Kiebitzreihern Bürger verkauft werden sollen. Die Vereinbarung soll auch Regelungen enthalten, die Vergabevorschläge der Gemeinde beim Verkauf berücksichtigt.

Zur Sicherung preiswerten Wohnraums wird der künftige Bauträger ausdrücklich auf die Nutzung der Möglichkeiten des Sozialen Wohnungsbaus hingewiesen.

3.0 Angaben zum Bestand

3.1 Städtebauliche Einbindung

Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt 3,4 ha und liegt in der Gemarkung Altenmoor, in der Gemeinde Kiebitzreihe, Flur 4 und umfaßt die Flurstücke 142/6 teilweise, 295/176 (Birkenweg) teilweise, 142/5, 139/3, 139/4, 177/8 (Hauptstraße) teilweise, 137/4 (jetzt 137/7), 145/10, 145/11, 134/14, 145/21, 145/22, 145/23 (jetzt 145/25 und 145/14), 145/24. Der südliche Rand des Plangebietes wird begrenzt durch die Kreisstraße 34 (Hauptstraße), an deren Nordseite östlich der alten Hofanlage insgesamt 7 großkronige Straßenbäume (Linden) die freie Weidefläche zur Hauptstraße hin abgrenzen.

Die Hofanlage steht giebelständig mit dem Wohnteil zur Straße und ist auf der Süd- und

Ostseite von Laubbaumbestand eingefaßt. Besonders markant sind drei große Eichenbäume östlich der Hofauffahrt. In ausreichendem Abstand zur Hofanlage wird im Rahmen der Sanierung des Haupthauses ein Heizhaus mit Einstellmöglichkeiten für Fahrräder zur Nutzung durch die künftigen Bewohner errichtet.

Der östliche Rand des Plangebietes wird gebildet durch eine Gemeindestraße, den Birkenweg. Die ersten 80 Meter nördlich der Hauptstraße hat der Birkenweg beidseitig eine Bebauung. Zwischen dem Hofgelände (Flurstück 137/7) und dem Birkenweg liegen drei Einfamilienhäuser. An der Grundstücksgrenze befindet sich der Rest eines Knickes, wo aus Gründen der Besonnung die aus dem Knick hochgewachsenen Eichen inzwischen übermäßig hoch aufgeästet wurden. Westlich der nördlichen 90 m Birkenwegstrecke befindet sich auf dem Flurstück 142/6 eine Weidenkoppel, eine hofnahe Koppel, die das für niederdeutsche Dorfanlagen typische Element von der engen Vernetzung von Freiflächen bis in die Dorflagen hinein noch gut widerspiegelt. Die Weide und die hofnahe Grünfläche Flurstück 137/4 werden getrennt durch einen Knick, dessen westliches Ende inzwischen eine ausgewachsene Baumreihe enthält. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Grenze zum Flurstück 142/2, wo am Birkenweg wieder beidseitige Bebauung beginnt.

Das Flurstück 137/7 wird nach Nordwesten und im nördlichen Westen (zum Feuerwehrhaus) abgegrenzt durch einen hohen und dichten Baumbewuchs. Auf dem Flurstück selbst ist neben der Hofanlage und den bereits beschriebenen Großbäumen vereinzelter Obstbaumbewuchs vorhanden.

Die nordwestliche und westliche Plangebietsgrenze verläuft dann westlich des Feuerwehrhauses, seiner Zufahrt von der Hauptstraße her unter Einbezug der nördlich und nordöstlich des Feuerwehrhauses gelegenen Festwiese.

In diesem westlichen Planbereich werden die vorhandenen Gebäude des Feuerwehrhauses und eines Postbetriebsgebäudes mit einbezogen, ebenso wie die 2 Einfamilienhauswohngebäude östlich der Zufahrt zum Feuerwehrhaus.

3.2 Derzeitiger Landschaftszustand

Wie auch aus dem Flurnamen zu entnehmen, gehört dieses Gebiet zum Landschaftsraum der tiefliegenden Moore zwischen Marsch und Geest. Diese ursprünglich vorhandenen tiefliegenden Moore sind heute fast nur noch in den alten Flurnamen erkennbar. Durch Urbarmachung, Entwässerung und Bewirtschaftung des Landes seit Jahrhunderten gibt es diese Moore als solche nicht mehr. Die alte Grabenstruktur und das etwas höher liegende Ackerland ist noch zu erkennen. Dies entspricht auch der Topographie im B-Plangebiet. Hier liegt das Flurstück 142/6 fast 50 - 60 cm tiefer als die westlich, nördlich und südlich angrenzenden Felder.

Noch teilweise gut, teilweise nur fragmentarisch vorhandene Knicks prägen das Gelände am Rande der jetzigen Bebauung. Die betreffenden Flurstücke sind sämtlich intensiv landwirtschaftlich genutzt: Getreideanbau, Hackfruchtanbau und stark gedüngtes Grünland.

Auf dem Flurstück 137/7, das zu dem Bauernhof an der Hauptstraße gehört, gibt es einige wertvolle Nischen, die in der sonst ausgeräumten Flur fehlen und typisch dörfliche Strukturen aufweisen: Kleine Bereiche mit altem Obstgehölzbestand, Holzschuppen mit Weißdorn-Eichen-Fliedergebüsch, freilaufende Hühner und nicht gemähte Randbereiche der nördlich des Hauses liegenden Pferdekoppel.

Grünordnerisch bedeutsam sind die vorhandenen Knicks mit ihren teilweise extensiv bewirtschafteten Saumzonen, wie der zwischen den Flurstücken 145/24 und 137/7 und an der nordwestlichen Grenzseite des Flurstückes 137/7 liegende.

Nördlich des neuen Feuerwehrhauses wurde eine 2-3reihige Fichtenpflanzung angelegt, die als landschafts- und standortuntypisch zu bezeichnen ist. Der Rasen am Feuerwehr-

haus ist intensivst gepflegt: Zierrasen mit eher negativer ökologischer Bilanz. Auffallend sind die Einfriedungen eines Großteils der Grundstücke am Birkenweg und in der Hauptstraße: Hier sind Weißdorn-, Liguster-, Hainbuchen- und Fliederhecken zu finden. Eine Ausnahme bildet die Scheinzypressenhecke an der Hauptstraße.

Die für freiwillige ökologische Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesene Fläche unterliegt derzeit einer intensiven Grünlandbewirtschaftung. Die Nutzung der Fläche wird extensiviert. Durch zweimalige Mahd /Jahr (frühestens Ende Juli) wird das Grünland als Nahrungsbiotop für Wiesenvögel offen gehalten.

4.0 Planinhalt

4.1 Planerisches Grundprinzip

Das Baugebiet nördlich der Hauptstraße soll sich einpassen in die historisch gewachsene Kulturlandschaft. Dazu gehört der große Baukörper des niederdeutschen Bauernhauses, umgeben von Großbaumbestand und die Einfassung des bisherigen Weidegrundstückes mit dem Knick. Ortstypisch ist es durchaus, daß in Form der großen Bauerngehöfte große Baukörper rechtwinklig zur Hauptstraße, bzw. zur Dorfstraße stehen.

So wurde im ersten Planvorentwurf auch das größere und kompakte Neubaugebäude für einen Einkaufsmarkt östlich des Bauernhauses möglichst nahe an die Hauptstraße herangezogen und die notwendigen Stellplätze wurden rückwärtig angeordnet. Aufgrund weiterer detaillierter Untersuchungen zum Lärmschutz wurde sich dann allerdings dafür entschieden, die notwendigen Stellplätze für das geplante Wohn- und Geschäftshaus nach vorne an die Straße zu legen, so daß der Kfz-Verkehr nur ein sehr kurzes Stück in das Plangebiet einfahren muß. Somit werden die unruhigen und intensiven Nutzungen in den vorderen Teil des Plangebietes, an die Hauptstraße angrenzend, gelegt.

In den rückwärtigen Planbereichen und in dem Gebiet an der Hauptstraße westlich der Hofanlage werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die den Bau von ca. 16 zusätzlichen Wohneinheiten in Einzel- oder Doppelhäusern ermöglichen. Im Mischgebiet wäre es möglich im 1. Obergeschoß und möglicherweise im Dachgeschoß weitere 6 - 8 Mietwohnungen anzubieten.

Die vorhandene Begrünung, vor allem an den Knicks und beim Großbaumbestand, soll erhalten, zum Teil verbessert und an mehreren Stellen ergänzt werden.

Die Erschließung der neuen Baugebiete erfolgt ausschließlich über zwei von der Hauptstraße abzweigende Stichwege, die als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt werden und so eine flächensparsame Verkehrsflächenausweisung sichern. Die Haupterschließungsstraße östlich des Hofes und westlich des Mischgebietes wird an ihrem Wendeplatz ausgebaut als eine Art kleiner Dorfplatz inmitten des Neubauwohngebietes und parallel der Erschließungsstraße wird durch die Festsetzung von Pflanzgebieten für Laubbäume auch eine Straßenbaumbegrünung gesichert.

In dem nördlichen Teil des Hofgrundstückes wird durch die Anordnung der Baugrenzen, der Festsetzung der platzartigen Verkehrsfläche und der Knick- und Baumpflanzungen im Rücken ein kleines neues "Dörfchen" geschaffen.

Die Flächen zwischen Hofgebäude und vorhandenen Bungalows (Flurstück 134/14) mit der heutigen Hühnerhofnutzung werden zukünftig zur Hauptstraße hin orientiert. Zur Erreichbarkeit der öffentlichen Grünfläche und zur Erschließung von zwei neuen Wohnbaugrundstücken wird eine verkehrsberuhigte Fläche von der Hauptstraße bis zur Festwiese festgesetzt. Diese Verkehrsfläche bietet außerdem die Möglichkeit, daß die gepflasterte Hoffläche nördlich des Bauernhauses eine Anbindung erfährt sowohl an die Verkehrsflächen östlich wie westlich der Hofanlage.

Im Nordwesten und im Norden wurden für das Plangebiet nicht bebaubare Flächen festgesetzt, die einen Übergang von bebauter Dorflage zur Landschaft ermöglichen.

4.2 Art der Nutzungen und sonstige Festsetzungen

Bei den Baugebieten wurden als Art der Nutzung **allgemeine Wohngebiete**, ein **Mischgebiet** und **Flächen für Gemeinbedarf** festgesetzt.

Das insgesamt 13.202 qm große allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird in fünf Teilgebiete aufgeteilt, in denen zum Teil unterschiedliche Festsetzungen über die Dichte, das Maß der Bebauung und die Bauweisen gelten. Östlich der neuen verkehrsberuhigten Erschließungsstraße wird gemäß § 6 BauNVO ein 3.335 qm großes Mischgebiet festgesetzt, wobei durch die textliche Festsetzung § 1 Tankstellen, Vergnügungsstätten und Spielhallen ausgeschlossen werden.

Die Flächen für Gemeinbedarf umfassen insgesamt 2.360 qm und gliedern sich in eine Fläche für die Feuerwehr und für ein Postbetriebsgebäude.

Im Nordwesten wird eine 3.807 qm große **öffentliche Grünfläche** festgesetzt mit den Zweckbestimmungen **Festwiese** und **Spielplatz**. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche wird zur Sicherung der schadlosen Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers eine Teilfläche von ca. 500 qm als **Regenrückhaltebecken** festgesetzt. Für den Spielplatz verbleiben dann noch ca. 1300 qm. Eine weitere, 422 qm große **öffentliche Grünfläche** wird in dem Eckbereich Hauptstraße/Birkenweg festgesetzt mit der Zweckbestimmung **Verkehrsbegleitgrün**. Eine insgesamt 8.090 qm große Fläche im Norden wird als **Fläche für die Landwirtschaft** festgesetzt, die im Rahmen ökologischer Ausgleichsmaßnahmen eine Festsetzung erhält zur dauerhaften Freihaltung von jeglicher Bebauung, d.h., daß dort auch keine privilegierten Bauvorhaben entstehen dürfen.

Das Flurstück 14/2 der Flur 3 der Gemarkung Altenmoor, Gemeindebezirk Kiebitzreihe wird als **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die internen Erschließungsflächen werden als **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt (1.420 qm). Da die Bebauungsplangrenze in der Mitte der Hauptstraße und des Birkenweges verläuft sind die Teilbereiche dieser Straßen mit insgesamt 1.559 qm als **Verkehrsfläche** festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme an der Hauptstraße, wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,4** festgesetzt, welches der Regelfestsetzung der Baunutzungsverordnung entspricht. Da als **Zahl der Vollgeschosse** in diesen WA-Gebieten als Höchstmaß **zwei Vollgeschosse** zugelassen werden, wird als **Geschoßflächenzahl (GFZ)** allerdings nur **0,5** festgesetzt, um eine zu dichte und ortsuntypische Bebauung zu verhindern. Da gemäß § 19 (4) BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen auch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen mitrechnen, wird für diese Grundstücke eine GRZ von 0,4 für sinnvoll angesehen.

In den rückwärtigen allgemeinen Wohngebieten und in dem allgemeinen Wohngebiet am Birkenweg wird eine **Grundflächenzahl** von **0,3** festgesetzt. Da das unverschmutzte Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden soll, ist insbesondere auch auf den kleineren Grundstücken rund um den "Verkehrswendeplatz" sicherzustellen, daß eine ausreichende unversiegelte Grundstücksfläche zur Verfügung steht (§ 31 Abs. 3 Nr. 1 LWG). So begründet sich auf diesen Grundstücken die GRZ von 0,3. Sollte im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen werden, daß auch bei einer höheren überbauten Grundfläche eine ordnungsgemäße Regenwasserentsorgung gewährleistet ist, z.B. durch hausinterne Brauchwasserkreisläufe, so können gemäß BauNVO § 19 (4) Ausnahmen erteilt werden zur Überschreitung der festgesetzten Grundfläche. Die **Geschoßflächenzahl** wird auch in diesen allgemeinen Wohngebieten gebietseinheitlich auf **0,5** festgesetzt, ebenso als **Zahl der Vollgeschosse** maximal zwei Vollgeschosse.

In dem Mischgebiet erfolgt eine Festsetzung der GRZ auf 0,35. Der Hochbaukörper soll diese zulässige Grundfläche nicht überschreiten. Aufgrund der notwendigen Stellplätze und der Anlieferflächen kann unter Anrechnung der Stellplätze und der Zufahrten die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO höchstens bis zu 0,8 als Ausnahme zugelassen werden. **GFZ** wird entsprechend der benachbarten allgemeinen Wohngebiete mit **0,5** festgesetzt. Die **Zahl der Vollgeschosse** erfolgt im Mischgebiet differenziert. In dem westlichen Teil der überbaubaren Fläche innerhalb der Baugrenzen, parallel zur Erschließungsstraße gelegen, wird für eine 12,0 m tiefe Fläche die **Zahl der Vollgeschosse** mit **zwei Vollgeschossen** festgesetzt, die östlich anschließenden 12,0 m erhalten eine Festsetzung von maximal **einem Vollgeschoss**. So wird gesichert, daß der hohe Baukörper mit den im Obergeschoß gelegenen Nutzungen direkt an der Straße liegt, während das östlich vorgelagerte Dach möglicherweise als Dachgarten genutzt werden kann.

Auf den Gemeinbedarfsflächen wird eine **GRZ** von **0,3** festgesetzt und da als **Zahl der Vollgeschosse** nur eine **Eingeschossigkeit** zulässig ist, wurde auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet.

4.4 Bauweisen, Baugrenzen

In sämtlichen allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplangebietes wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Im Mischgebiet wird eine **geschlossene Bauweise** festgesetzt, um für die Laden- und Einkaufseinrichtungen ein zusammenhängendes Bauwerk zu erhalten. In dem allgemeinen Wohngebiet an dem Birkenweg sind, entsprechend der vorhandenen Baustruktur, nur **Einzelhäuser zulässig**. In dem allgemeinen Wohngebiet zwischen den verkehrsberuhigten Wohnstraßen auf der vorhandenen Bauernhoffläche erfolgt keine Festsetzung der Hausform. So soll sichergestellt werden, daß hier möglicherweise mehrere Wohnungen entstehen können in Kombination mit öffentlich zu nutzenden Räumen für die Gemeindeverwaltung, möglicherweise ein kleines Gemeindezentrum und vielleicht in Kombination mit einer Gastronomie. In der ehemaligen Hoffläche wird ein Heizhaus errichtet.

Für die übrigen allgemeinen Wohngebiete wird entsprechend der planerischen Zielsetzung festgesetzt, daß dort nur **Einzel- und Doppelhäuser zulässig** sind.

Die **Baugrenzen** werden so festgesetzt, daß eine Bautiefe von 12,0 m vorhanden ist. Ausnahmen sind die bestandsorientierten Festsetzungen mit 11,0 m Bautiefe an dem Birkenweg, den größeren Bautiefen am Gebäudebestand an der Hauptstraße und im Mischgebiet. Die Bautiefenfestsetzung von 14,5 m südlich des "Wendeplatzes" im dortigen allgemeinen Wohngebiet begründet sich in dem Angebot an zukünftige Bauherren, ihre Gebäude möglicherweise unter Verzicht auf Gartenteile weiter nach Süden von der Erschließungsfläche wegzurücken.

4.5 Erschließung

Die zentrale Erschließung des neu zu bebauenden Bereiches sowohl für die Kraftfahrzeuge als auch für Fußgänger und Radfahrer erfolgt durch eine Straßenanbindung rund 20 m östlich des vorhandenen Bauernhauses an die Hauptstraße (gegenüber dem Flurstück 110/10). Zur Anbindung an die Hauptstraße muß nur eine großkronige Linde an der Hauptstraße gefällt werden. Im Sinne einer flächensparenden Erschließung und zur Sicherstellung einer langsamen Fahrweise wird diese Erschließungsstraße in ihrer gesamten Länge von etwa 100 Metern bis zum Wendeplatz als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich** festgesetzt. Die gesamte Verkehrsfläche umfaßt in der Breite nur 6,5 m. Innerhalb der ersten 25 Meter der Hauptstraße erfolgt die Anbindung des Parkplatzes des Einkaufsmarktes. Dieses wird gesichert durch die **Festsetzung von Kfz-Stellplatzflächen** im Mischgebiet.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes erhält der verkehrsberuhigte Bereich einen Wendeplatz mit 9,5 Metern Radius, der das Befahren mit größeren Müllfahrzeugen sichert. Es soll auf keinen Fall der gesamte Wendeplatz gepflastert werden. Die Detailgestaltung ist dann allerdings im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären unter Beachtung des mittigen Pflanzgebotes, z.B. für eine zukünftige "Dorflinde".

Aus dem Dorfplatz führt eine 25 Meter lange und nur 3,0 m breite **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** als verkehrsberuhigter Bereich bis zur öffentlichen Grünfläche. So wird einerseits die Erreichbarkeit und Belegenheit der südwestlichen Grundstücke am Wendeplatz gesichert und andererseits auch die öffentliche Erreichbarkeit der öffentlichen Grünfläche von dem Wohngebiet und dem Mischgebiet.

Westlich des Bauernhofes wird eine weitere, 50 Meter lange **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** als **verkehrsberuhigter Bereich** festgesetzt. Diese 5,0 m breite Fläche sichert die öffentliche Erreichbarkeit der Festwiese und des Spielplatzes und aufgrund der Breite von 5,0 m auch die Befahrbarkeit mit Not- und Pflegefahrzeugen. Eine Wendemöglichkeit wird hier nicht geschaffen, so daß diese Verkehrsfläche von Müllfahrzeugen nicht befahren wird. Die Entsorgung des Mülls der an diese Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke muß dann vorne über die Hauptstraße erfolgen. Die so geregelte Grundstückserreichbarkeit entspricht der eines durchaus nicht untypischen Pfeifenstielgrundstücks.

Das Postbetriebsgebäude erhält über die Gemeinbedarfsfläche des Feuerwehrhauses ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Dieses entspricht auch der zur Zeit vorhandenen Anbindung des vorhandenen Postbetriebsgebäudes.

4.6 Belange der Natur

Im Rahmen einer grünordnerischen Begleitplanung wurde im Frühjahr 1992 eine grünordnerische Bestandsaufnahme des Plangebietes vorgenommen. Diese Bestandsaufnahme ist in einem Beiplan zum Bebauungsplan kartiert.

Bei einer künftigen Bebauung des Gebietes muß darauf geachtet werden, daß die vorhandenen Knicks erhalten bleiben und die derzeit nur noch rudimentär vorhandenen durch entsprechende Anpflanzungen wieder hergestellt werden (Grenzlinie des Flurstücks 142/6). Die künftigen Grundstücksgrenzen im B-Plangebiet sollten so angeordnet werden, daß zumindest Teile der Knicks landschaftsverfügbar bleiben. Bei der künftigen Bebauung und Erschließung wird der Schutz der vorhandenen Bäume (vornehmlich Stieleichen) zur Auflage gemacht. Dieses wird gesichert durch die Festsetzung sowohl zum Erhalt von Einzelbäumen wie von großflächigeren Erhaltungsgebieten zum Erhalt von Flächen mit Bäumen, Sträuchern und anderen Pflanzen.

Eingriffe gemäß § 7 LNatSchG (Landesnaturenschutzgesetz) werden durch die geplanten Hochbaumaßnahmen, den Kanal- und Straßenbau, die Erstellung des Regenrückhaltebeckens sowie eines Kinderspielplatzes vorgenommen. Auf die einzelnen Schutzgüter bezogen, werden auf der Grundlage § 8a LNatSchG (entsprechend § 8 BNatSchG - Bundesnaturenschutzgesetz) folgende Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffssituation festgesetzt und in den textlichen Festsetzungen (Teil B) gesichert:

4.6.1 Schutzgut Wasser

Das aus versiegelten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser darf wegen möglicher Ölverschmutzung nicht direkt zur Versickerung gebracht werden. Es wird daher ein Regenrückhaltebecken im nördlichen Plangebietsbereich erstellt.

4.6.2 Schutzgut Boden

Auf dem Planbereich, der einer neuen Bebauung zugeführt werden soll, befindet sich eine ehemalige Hofstelle, die z.Zt. ungenutzt ist. Der weitere westliche Planbereich ist bereits mit Einfamilienhäusern bebaut. Dort sind Hausgärten angelegt. Nördlich davon befinden sich die öffentlichen Einrichtungen Freiwillige Feuerwehr und Schaltzentrale der Deut-

schen Bundespost Telekom. Östlich der Hofffläche, am Birkenweg belegen, befinden sich ebenfalls Einfamilienhäuser, deren Grundstücke gärtnerisch angelegt sind. Im nördlichen Planbereich ist die bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche mit einbezogen worden. Sie wird als Landschaftsfenster erhalten bleiben. Eine Bebauung ist dort ausgeschlossen. Als Ausgleichsmaßnahmen des Schutzgutes Boden ist folgendes festgesetzt:

- 1) Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB zur Abgrenzung der künftigen Mischgebietsfläche gegenüber der künftigen Wohngebietsfläche auf Parzelle 137/4.
- 2) Erstellung einer öffentlichen Grünfläche im Einmündungsbereich Hauptstraße / Birkenweg.
- 3) Anpflanzgebote gemäß § 9 (1) 25 BauGB für Bäume auf den künftigen Misch- bzw. Wohngrundstücken.
- 4) Durch textliche Festsetzungen (§ 4 , Teil B) wird vorgeschrieben, daß im allgemeinen Wohngebiet nur lebende Einfriedungen zulässig sind.

So erfolgen an 28 Solitärstandorten Einzelfestsetzungen zum Erhalt der dort vorhandenen Bäume. Auf einer Fläche von ca. 1.000 qm (bei einer Länge von rund 300 Metern) erfolgen im Zuge vorhandener Knickbepflanzungen außerdem flächenhafte Pflanzergebote.

An 27 Einzelstandorten erfolgen Festsetzungen mit Anpflanzgeboten für Bäume. In ca. 600 m Länge auf einer Fläche von ca. 1.800 qm erfolgt außerdem die Festsetzung von Anpflanzgeboten für Bäume und Sträucher. In den §§ 4 und 5 der textlichen Festsetzungen wird geregelt, daß nur dem Naturraum entsprechende, heimische Laubgehölze verwendet werden dürfen. Bei Abgang der Pflanzungen sind außerdem entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die vorhandene Festwiese auf dem Flurstück 145/24 kann als Grundlage einen robusten Vielschnittrasen erhalten. Ebenso sollte die 2-3reihige Fichtenanpflanzung durch die Neuanlage einer Feldgehölzhecke ersetzt werden. Stieleichen, Weißdorn, Schlehdorn, Hainbuche, Hasel, Wildkirsche und Wildbirne sind hierfür denkbar.

4.6.3 Schutzgut Landschaftsbild

Zur Ortsrandgestaltung und durchgängigen Eingrünung des Plangebietes im Übergang zur offenen Landschaft, ist an der nordwestlichen Plangebietsgrenze eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt.

Die geplante Bebauung greift in einen Bereich ein, der bereits der Bewirtschaftung durch den Menschen unterliegt. Durch entsprechende Materialwahl bei den Erschließungsflächen (z.B. großfugige Pflastersteine, Nischenbereiche mit Kieselpflaster etc.) und Bewirtschaftung der Randbereiche (Durchlässigkeit der Feldmark) können die Folgen des Eingriffes für Natur und Landschaft zwar minimiert, jedoch nicht gemäß Landesnaturschutzgesetzgebung vollständig ausgeglichen werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen würden erheblich zu Lasten der Wohnbebauung gehen. Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist in der Gemeinde Kiebitzreihe jedoch so hoch, daß im vorliegenden Fall der Erstellung von Wohnraum Vorrang gegenüber einem umfassenden Ausgleichverlangen für Eingriffe in Natur und Landschaft zu geben ist.

Die Gemeinde Kiebitzreihe hat sich bemüht, im räumlichen Zusammenhang, weitere Ausgleichsflächen zu erwerben. Diese sind jedoch mangels Verfügbarkeit nicht zu beschaffen. Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, freiwillige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Baugebietes durchzuführen. Es handelt sich dabei um das Flurstück 14/2 der Flur 3 Gemarkung Altenmoor in Kiebitzreihe. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wird zu Zwecken des Naturschutzes entsprechend umgewidmet. Zur Sicherung der Umwidmung wird die Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Es handelt

sich dabei um die Extensivierung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Grünland) in der Größe von ca. 0, 8 ha.

4.7 Belange des Schallschutzes

4.7.1 Ergebnisse der Lärmberechnungen

Im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallel verlaufenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 hat das Amt Horst den TÜV Norddeutschland e.V., Hamburg 54, beauftragt, eine schalltechnische Berechnung für das Plangebiet vorzunehmen. Diese Untersuchung liegt seit dem Januar 1992 vor und hat insbesondere in der Gestaltung des Mischgebietes mit dem Parkplatz zu Planveränderungen geführt.

Da die Anlieferung von Frischware in der Regel in den frühen Morgenstunden erfolgen wird, wurde unter Berücksichtigung der Bedenken östlich angrenzenden Anlieger und der Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes Itzehoe eine ergänzende schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Die Ergebnisse liegen seit August 1993 vor und sind in den Entwurf in Planzeichnung und Begründung eingearbeitet.

Die Lärmberechnungen basieren auf einem durchschnittlichen Tagesverkehrswert (DTV) von ca. 1.900 Kfz/24h bei einem LKW-Anteil von 6 % für das Jahr 1985, der für das Prognosejahr 2000 um jährlich 4 % gesteigert wurde.

Die Berechnung des Verkehrslärms hat ergeben, daß die für WA-Gebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte vor den Wohnhäusern in der ersten Häuserzeile entlang der K 34 überschritten werden und vor den übrigen geplanten Wohnhäusern eingehalten werden (55 dB (A) Tageswert, 45 dB (A) Nachtwert). Es werden auch die Orientierungswerte für MI-Gebiete (60 dB (A) Tag, 50 dB (A) Nacht) nicht eingehalten. Die errechneten Tageswerte in der ersten Wohnhauszeile liegen zwischen 60 und 62 dB (A), die Nachtwerte zwischen 50 und 54 dB (A).

Es erfolgte außerdem eine überschlägige Berechnung der durch die Nutzung des Parkplatzes am SB-Markt zu erwartenden Schallimmissionen. Es wurde festgestellt, daß eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes für WA-Gebiete (tags 55 dB (A)) vor den nächstgelegenen geplanten Wohnhäusern nicht auszuschließen ist. Bei dieser Planbeurteilung lag der Parkplatz noch nördlich des direkt an der Hauptstraße geplanten SB-Marktes.

Es erfolgte nach Änderung der Planungen eine neuerliche Berechnung der durch den Anlieferverkehr und die Leergutabfuhr - die über den Parkplatz erfolgen sollen - zu erwartenden Schallimmission. Wobei der zu erwartende Lieferverkehr in den frühen Morgenstunden berücksichtigt wurde. Dabei wurden ohne Berücksichtigung festzusetzender Maßnahmen zur Minderung der Schallausbreitung, Überschreitungen des WA-Richtwertes festgestellt.

Bei achtstündiger Belegung des Parkplatzes und zweifachem Fahrzeugwechsel pro Stunde ergab sich an dem nächstgelegenen Wohnhaus nördlich des damals geplanten Parkplatzes ein Beurteilungspegel von 56 - 57 dB (A).

Ebenfalls wurde ein möglicher Kinderlärm von dem geplanten Spielplatz untersucht und berechnet und dabei eine Abstandsfläche zu den benachbarten Wohnhäusern vorgeschlagen.

4.7.2 Vorgeschlagene Schallschutzmaßnahmen (Auszug aus dem TÜV-Gutachten)

Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Kreisstraße kommen wegen der örtlichen Verhältnisse nicht in Betracht.

Als Ausgleich für die Überschreitung der Orientierungswerte bieten sich für die unmittelbar an der Kreisstraße gelegenen geplanten Wohnhäuser folgende passiven Schallschutz-

maßnahmen an:

- a) Fenster von Schlafräumen sollten vorzugsweise auf der Nordseite und keinesfalls auf der Südseite der geplanten Wohnhäuser angeordnet werden.
- b) Das bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R_{w, res}$ der auf der Südseite der geplanten Wohnhäuser gelegenen Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen muß wenigstens 35 dB betragen. Diese Anforderung wird erfüllt, wenn Fenster der Schallschutzklasse 3 eingebaut werden.

Ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB stellt nur eine geringe Schallschutzanforderung dar und wird, sofern keine großen Fensterflächen vorhanden sind, bereits durch übliche Bauausführungen eingehalten.

Schallschutzmaßnahmen am Kinderspielplatz

Zwischen dem Spielplatz und dem nächstgelegenen Wohnhaus sollte ein bestimmter Mindestabstand eingehalten werden. Dieses sind ca. 10 m Abstand von der Flurstücksgrenze zum Flurstück 137/7.

Bei Einhaltung des Mindestabstandes ist mit der Einhaltung des Richtwertes 55 dB (A) auch vor dem nächstgelegenen Wohnhaus zu rechnen.

Vorausgesetzt wurde, daß auf dem Spielplatz ausschließlich Geräte zum Rutschen, Klettern, Springen und Balancieren aufgestellt werden und keine Geräte vorgesehen werden, die Eigengeräusche verursachen.

Schallschutzmaßnahmen an Parkplätzen

Um Lärmbelastigungen durch den am SB-Markt vorgesehenen Parkplatz zu vermeiden, wurde vorgeschlagen, das Wohn- und Geschäftshaus insgesamt weiter nach Norden zu verschieben, den SB-Markt im südlichen Teil dieses Gebäudes anzuordnen (z.B. Vertauschung von SB-Markt und Sparkasse) und den Parkplatz auf die Südseite des Gebäudes an der Kreisstraße zu verlegen. Zu prüfen wäre in diesem Fall noch, ob sich auch für die vorhandenen Wohnhäuser östlich des SB-Marktes ein ausreichender Schallschutz erreichen läßt. Diese Prüfung ist zwischenzeitlich erfolgt. Dabei wurde festgestellt, daß die ursprünglich geplante Lärmschutzwand aus Holz nicht ausreichend sein wird.

Sofern in dem vorhandenen Bauernhaus ein Restaurant eingerichtet wird, sollte der zugehörige Parkplatz ebenfalls an der Straße angeordnet werden (zwischen dem vorhandenen Bauernhaus und dem Wohn- und Geschäftshaus) und nicht auf der Nordseite des vorhandenen Bauernhauses. Dies gilt insbesondere dann, wenn auch während der Nachtzeit noch mit Betrieb auf dem Parkplatz zu rechnen ist.

Hinweise zur Nutzung der Fläche westlich des geplanten Wohngebietes

Voraussetzung für einen ausreichenden Schallschutz ist, daß auf der als Festwiese angegebenen Fläche keine lauten Veranstaltungen stattfinden oder daß laute Veranstaltungen auf dieser Fläche auf wenige Tage im Jahr beschränkt werden und somit als seltene Störereignisse anzusehen sind.

Durch die textliche Festsetzung des § 5 wird der passive Lärmschutz entsprechend den Vorschlägen des TÜV-Gutachtens gesichert.

Durch die Verlegung des SB-Markt-Parkplatzes auf die Fläche an der Hauptstraße ist ausreichender Lärmschutz für die nördlichen WA-Gebiete gesichert. An der östlichen Grenze des SB-Markt-Parkplatzes wird außerdem eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand aus Mauerwerk festgesetzt, die zu begrünen ist. Durch diese Baumaßnahme soll für die unmittelbar

angrenzende Wohnbebauung auf den Flurstücken 139/3 und 139/4 ein verbesserter Schallschutz des Parkplatzlärms erreicht werden. In § 6 der textlichen Festsetzungen wird diese Schallschutzmaßnahme festgesetzt. Dabei wurde insbesondere die mögliche Lärmbelästigung der Anlieferung und Entsorgung des SB-Marktes in den Zeiten zwischen 06.00 und 07.00 Uhr und zwischen 19.00 und 22.00 Uhr als Faktor der erhöhten Störwirkung der Geräusche untersucht. Die Ergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung sind in vollem Umfang eingearbeitet. Es wird dennoch darauf hingewiesen, daß eine Anlieferung des geplanten SB-Marktes nicht vor 06.00 Uhr stattfinden darf.

5.0 Wasserver- und -entsorgung

5.1 Oberflächenentwässerung

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser von den Dächern soll grundsätzlich auf dem Gelände zur Versickerung gebracht oder alternativ in den Gebäuden hausintern in einen Brauchwasserkreislauf eingespeist werden. Das anfallende Niederschlagswasser auf versiegelten Freiflächen, die von Fahrzeugen benutzt werden ist in die Kanalisation abzuführen. Bei dem Bau der Stellplatzanlage im Mischgebiet südlich des geplanten Einkaufsmarktes ist eine Pflasterung zu wählen, daß durch die Steine, bzw. in den Fugen und im Unterbau die Schadstoffe zurückgehalten werden (Ölrückstände, Benzinreste, Reifenabrieb) und möglichst viel Niederschlagswasser gefiltert versickern kann. Das bei größeren Regenfällen nicht versickerbare Regenwasser ist dann geregelt abzuführen. Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation sind zu beachten. Die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens ist erforderlich.

5.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Schmutzwasserentsorgung der Gemeinde Kiebitzreihe.

5.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung des Wasserverbandes Krempermarsch angeschlossen.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag AG.

5.5 Ergasversorgung

Die Erdgasversorgung kann durch die Schleswag AG sichergestellt werden, sobald sich eine ausreichende Wirtschaftlichkeit ergibt.

5.6 Müllentsorgung

Die Müllabfuhr wird durch den Kreis Steinburg geregelt.

6.0 Textliche Festsetzungen

6.1 Städtebauliche textliche Festsetzungen (Teil B des Bebauungsplanes)

§ 1 In dem Mischgebiet sind die Nutzungen gemäß § 6 (2) Bau NVO (Tankstellen) und § 6 (2) Bau NVO (Vergnügungsstätten) unzulässig. Ebenso ist die Einrichtung von Spielhallen unzulässig.

Die Anlage der im Mischgebiet als Regelnutzung zulässigen Tankstelle würde den wesentlich durch Wohnen geprägten Gebietscharakter erheblich stören. Daher wird diese Nutzung ausge-

schlossen. Da das gesamte Plangebiet, in das das MI-Gebiet eingebettet ist, wesentlich durch Wohnnutzung geprägt ist, ist die Errichtung von Vergnügungsstätten und Spielhallen gebiets- untypisch, so daß deren Zulassung ausgeschlossen wird.

§ 2 Die im Mischgebiet festgesetzte Anlage für Kfz-Stellplätze ist als öffentlich zu nutzender Parkplatz herzustellen. Seine Nutzung als öffentlicher Parkplatz ist vom Eigentümer zu gewährleisten.

Damit es zu Mehrfachnutzungen auf dem relativ großen Parkplatz kommen kann, muß der dort für den Einkaufsmarkt und dortige mögliche Büronutzungen zu erstellenden Parkplatz auch von der Öffentlichkeit genutzt werden können. Dieses schließt nicht aus, daß während der Öffnungszeiten des Einkaufsmarktes Regelungen gefunden werden, die eine hauptsächliche Nutzung für die SB-Markt-Kunden sichern. Dieses könnte z.B. durch beim Einkauf anrechenbare Parkgebühren sein. Sollte es dann im Mischgebiet oder im westlich benachbarten allgemeinen Wohngebiet Nutzungen geben wie ein Restaurant oder Räume, die als Gemeindezentrum genutzt werden, so kann z.B. abends (nach Geschäftsschluß) der Parkplatz von den Gästen dieser Einrichtungen mitbenutzt werden.

§ 3 Es wird festgesetzt, daß auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nur dem Naturraum entsprechende Laubgehölze verwendet werden dürfen. Zulässig sind Obstbäume (alte Sorten), Stieleichen, Buchen, Hainbuchen, Birken, Weiden, Eschen, Linden, Roßkastanien, Erlen, Weißdorne, Schlehen und Ebereschen. Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume, Baumreihen und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Das planerische Gebot des ökologischen Ausgleichs für Baumaßnahmen beinhaltet, daß dieses ökologische Maßnahmen sind, die diesem Naturraum und dem Standort entsprechen. Daher werden auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen nur dem Naturraum entsprechende Laubgehölze zugelassen. Diese sind z.B. Obstbäume, Stieleichen, Buchen, Hainbuchen, Birken, Eschen, Linden, Hasel, Erlen, Weiß- und Rotdorne, Schlehen, Ebereschen. Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume, Baumreihen und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

§ 4 In den allgemeinen Wohngebieten sind nur lebende Einfriedigungen zulässig. Sie sind als Hecken unter Verwendung standortheimischer Pflanzen herzustellen und zu erhalten. Zulässig sind Hainbuche, Weißdorn und Liguster. Diese Festsetzung gilt nicht bei vorhandenen Knicks.

Zum Erhalt der historisch ortstypischen Einfriedigungen der Grundstücke und als kleinräumige ökologische Ausgleichsmaßnahme wird festgesetzt, daß nur lebende Einfriedigungen der Grundstücke zulässig sind. Da ein gepflegter Knick gewissermaßen eine große lebende Einfriedigung ist, darf dort nicht noch zusätzlich eine Hecke gepflanzt werden. Es besteht sonst die Gefahr, daß aus einem Knick später nur noch eine "schmalbrüstige" Hecke wird.

§ 5 Laut Lärmschutzgutachten des TÜV Norddeutschland e. V. vom 08.01.1992 ist mit der Überschreitung der für WA-Gebiete zulässigen Grenzwerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) durch die K 34 zu rechnen.

Es wird deshalb festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet durch geeignete Grundrißgestaltung Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Seiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Fenstern, Türen, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Es wird verwiesen auf die Kapitel 4.7.1 - Ergebnisse der Lärmberechnungen - und 4.7.2 - Vorgeschlagene Schallschutzmaßnahmen - aus denen heraus sich diese Festsetzung zum Lärmschutz ergibt.

§ 6 Die Errichtung einer Lärmschutzwand von 3,0 m Höhe südlich des geplanten SB-Marktes und westlich der Grundstücksgrenzen der Parzellen 139/3 und 139/4 darf

keine Undichtigkeiten aufweisen und muß dauerhaft ein bewertes Schalldämmmaß R'w von mindestens 20 dB einhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Es ist damit zu rechnen, daß in den Frühstunden Lieferverkehr für den geplanten SB-Markt stattfindet. Die Lärmschutzbestimmungen sind Ergebnis der dahingehend erweiterten gutachterlichen Beurteilung der Situation. Zum Schutz der Anwohner des Birkenweges ist diese Festsetzung notwendig.

§ 7 Es wird festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten maximal zwei abgeschlossene Wohneinheiten pro Grundstück zulässig sind.

Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das allgemeine Wohngebiet an der K 34, in dem sich das vorhandene Bauernhaus befindet.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB wird festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten maximal zwei abgeschlossene Wohneinheiten pro Grundstück zulässig sind. Dieses begründet sich in dem städtebaulichen Ziel zum Erhalt des Charakters eines Einfamilienhausgebietes. In den Baugebieten mit Baugrenzenfestsetzungen für größere Baukörper, wie dem Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet mit dem vorhandenen Bauernhaus soll dagegen die Möglichkeit geboten werden, Gebäude mit mehreren Wohnungen, die möglichst als Mietwohnungen realisiert werden sollten, zu bauen.

§ 8 Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft durch Hochbaumaßnahmen, Kanal- und Straßenbaumaßnahmen einschließlich des Regenrückhaltebeckens sowie des Kinderspielplatzes sind folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

a) Erstellung von öffentlichen Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün).

b) Erstellung eines Knicks an der Grenze des Kinderspielplatzes und des Regenrückhaltebeckens.

Sie werden dem Flurstück 137/4 (jetzt 137/7) der Flur 4 zugeordnet. Die bereits bebauten Flurstücke 145/22, 145/24, 145/11 und 145/23 (jetzt 145/25) bleiben hiervon ausgenommen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beruht auf den Bestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes und wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

§ 9 Es wird festgesetzt, daß im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) auf der östlichen Traufseite der Bau von Dachterrassen unzulässig ist.

Von der zum Birkenweg hin liegenden Traufseite könnten beim Bau von Dachterrassen die Garten- und Wohnbereiche der angrenzenden Wohnhäuser eingesehen werden. Die Festsetzung dient dem Schutz der bereits vorhandenen Wohnbebauung und zur Sicherung der uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeit der Wohn- und Gartenbereiche.

§ 10 Es wird festgesetzt, daß im Mischgebiet die östlich und nördlich liegenden Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den angrenzenden Flurstücken 139/4, 139/5 und 142/5 sowie dem angrenzenden Flurstück des Allgemeinen Wohngebietes WA₂ nur gärternisch genutzt werden dürfen.

Aus Gründen des Lärmschutzes ist diese Festsetzung nicht notwendig. Sie dient vorbeugend der Sicherung des nachbarschaftlichen Friedens.

6.2 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 82 Landesbauordnung (LBO) werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

§ 1 Für das Mischgebiet und für die allgemeinen Wohngebiete mit den dort zulässigen bis zu zweigeschossigen Gebäuden werden gemäß § 82 LBO folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Bei dem Bau von eingeschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 45° festgesetzt. Bei dem Bau von zweigeschossigen Gebäuden wird eine

Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 35° festgesetzt. Diese Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen und Garagen oder Carports.

Im Sinne einer ortsüblichen Dachgestaltung wird eine Mindestdachneigung von 35° festgesetzt. Die Festsetzung von höchstens 45° sichert auch bei eingeschossigen Gebäuden eine gute Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses. Die davon abweichende Festsetzung bei den zweigeschossigen Gebäuden von mindestens 25° und höchstens 35° begründet sich in dem Planungsziel, keine zu hohen Gebäude zu erhalten.

§ 2 Die Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten sind in einheitlichen Materialien, mit gemeinsamen Konstruktionsmerkmalen und gleicher Dachneigung auszuführen.

Die Außenwände sind aus Sichtmauerwerk herzustellen.

Damit ein homogenes und nicht zu buntes Baugebiet entsteht, sind die gemeinsam zu errichtenden Gebäude in einheitlichem Material, mit gemeinsamen Konstruktionsmerkmalen und gleicher Dachneigung zu bauen.

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

a) WA-Gebiet

Baugebiet 1	:	4.070 qm
Baugebiet 2	:	3.090 qm
Baugebiet 3	:	1.350 qm
Baugebiet 4	:	2.625 qm
Baugebiet 5	:	2.067 qm

Zwischensumme WA-Gebiete 13.202 qm

b) Mischgebiet 3.335 qm

c) Fläche für Gemeinbedarf
Feuerwehr/Post 2.360 qm

d) Grünflächen

öffentliche Grünfläche Spielplatz	1.375 qm
öffentliche Grünfläche Park/Festwiese	1.932 qm
öffentliche Grünfläche Verkehrs- begleitgrün von der K34	422 qm
Regenrückhaltebecken	500 qm

Zwischensumme Grünflächen 3.307 qm

e) Verkehrsflächen

Verkehrsflächenanteil Birkenweg/ Hauptstraße	1.559 qm
---	----------

Verkehrsberuhigte Bereiche	
a) westl. Erschließungsstück	270 qm
b) östl. Erschließungsstraße	1.150 qm
Zwischensumme Verkehrsfläche	2.979 qm
f) Fläche für die Landwirtschaft/ ökologische Ausgleichsfläche	8.090 qm
Ökologische Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	7.353 qm
Fläche des B-Plangebietes	41.548 qm

7.2 Kostenangaben

Für die Erstellung der im B-Plan festgesetzten Maßnahmen werden folgende Kosten grob angesetzt:

- | | |
|---|--------------------|
| a) Erstellung der verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen
(ohne Wasserver- und -entsorgung) | DM 400.000,- |
| b) Herrichtung der öffentlichen Grünflächen
einschließlich Anpflanzungen in den
Pflanzgebieten der Grünfläche und Anlage des Spielplatzes | DM 120.000,- |
| c) Grunderwerb für Verkehrsflächen und
öffentliche Grünfläche | <u>DM 60.000,-</u> |
| Gesamtkosten öffentlicher Maßnahmen ohne
Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung | ca. DM 580.000,- |
| d) Grunderwerb für ökologische Ausgleichsfläche - ist im Eigentum der Gemeinde - | |

8.0 Planungsverfahren

Am 28. 04. 1993 hat die Gemeindevertretung von Kiebitzreihe die Aufstellung des Bebauungsplanes Kiebitzreihe Nr. 8 beschlossen. Parallel hierzu wird das Verfahren der 4. F-Planänderung durchgeführt.

Im August 1990 erhielt das Büro plankontor von der Gemeinde Kiebitzreihe den Auftrag, eine Vorentwurfskonzeption des B-Plangebietes zu erarbeiten. Am 05.03.1992 wurde das Büro plankontor dann beauftragt, das inzwischen um den Kinderspielplatz und die im Norden liegende landwirtschaftliche Fläche erweiterte Plangebiet bis zum Vorentwurf weiter zu bearbeiten.

Der Funktionsplan und der B-Planvorentwurf wurden dann am 24.08.1992 im Bauausschuß der Gemeinde erörtert und überarbeitet zu dem vorliegenden Planvorentwurf Stand 23.11.1992.

Mit Planvorentwurf und Vorentwurf der Begründung wurde im 1. Quartal 1993 die Stellungnahme der Landesplanung und Raumordnung eingeholt.

Die Hinweise, Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden abgewogen und in die Entwurfsfassung (Stand 26.10.1993) eingearbeitet. Stellungnahmen von Bürgern lagen nicht vor.

Die so überarbeitete Entwurfsfassung wurde am 26.10.1993 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kiebitzreihe beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Nach eingehender Beratung und Abwägung der Hinweise, Bedenken und Anregungen von Bürgern wurde der Bebauungsplan am 14.07.1994 von der Gemeinde Kiebitzreihe als Satzung beschlossen.

22.08.94

Kiebitzreihe, den

Gemeinde Kiebitzreihe
- Der Bürgermeister -



Baum