



DER LANDRAT DES KREISES STEINBURG

Durchschrift

Der Landrat des Kreises Steinburg • Postfach 1632 • 25506 Itzehoe

Mit Empfangsbekanntnis

Herrn Amtsvorsteher
des Amtes Horst
Bahnhofstr. 7

25358 Horst

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
20.01.1998
610-025

Mein Zeichen (Bitte stets angeben)
614-6120-03-IV.4-330

Datum
17.04.1998

HAUPTDIENSTGEBÄUDE Viktoriastr. 16-18
NEBENDIENSTGEBÄUDE
- Gesundheitsamt Viktoriastr. 17a
- Sozialamt
Versicherungsamt
Veterinäramt Karlstr. 1-3
- Kreisbauamt
Amt für Umweltschutz Karlstr. 13
- Verkehrsaufsicht Adenauerallee 8

KONTEN DER KREISKASSE
Sparkasse in Steinburg (BLZ 222 500 20) Nr. 20 400
Postgiroamt Hamburg (BLZ 200 100 20) Nr. 9694-205

Amt Kreisbauamt			
Auskunft erteilt Herr Hegewald			Zimmer 105
Vorwahl 04821	Durchwahl 69210	Vermittlung 6 90	Telefax 69476

Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Kiebitzreihe „für das Gebiet an der Schulstraße zwischen Kuhdamm und Klosterdamm“ nach § 1 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der bis zum 31.12.1997 gültigen Fassung (BauGB-MaßnahmenG) und § 92 Abs. 4 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

Für den von der Gemeindevertretung am 08.10.1997 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Kiebitzreihe für das oben näher bezeichnete Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), haben Sie bei mir mit Schreiben vom 20.01.1998 im Namen der Gemeinde Kiebitzreihe die Genehmigung nach § 1 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB-MaßnahmenG und § 92 Abs. 4 LBO beantragt.

Aufgrund des § 1 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB-MaßnahmenG und des § 92 Abs. 4 Satz 2 LBO wird der o.g. Bebauungsplan unter nachstehender **A u f l a g e g e n e h m i g t**.

Auflage:

Unterhalb der Planzeichnung (Teil A) heißt es: „Es gilt das Baugesetzbuch sowie die Baunutzungsverordnung in der jeweils aktuellen Fassung.“ Soweit sich diese - dynamische - Verweisung auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezieht, ist sie in eine statische Verweisung zu ändern. Denkbar wäre folgender Wortlaut: „Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).“

Begründung:

Nach § 214 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bauleitplan maßgebend. Eine Anwendung künftiger Änderungen oder Neufassungen der Baunutzungsverordnung auf den am 08.10.1997 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Kiebitzreihe könnte dessen normative Aussagen grundlegend verändern.

Die jeweiligen Konsequenzen daraus sind nicht vorhersehbar und können daher nicht Gegenstand eines einzigen, zurückliegenden Abwägungsvorganges sein. Siehe dazu auch Randnr. 3.2.2 des Erlasses des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 27.10.1987 (Amtsblatt für Schl.-H. S. 434), geändert durch Erlaß vom 15.03.1996.

Hinweise:

1. Die Rechtsgrundlage des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes könnte in die Präambel der Satzung aufgenommen werden.
2. In der Planzeichenerklärung sollten die Überschriften „Festsetzungen“, „Darstellungen ohne Normcharakter“ und „nachrichtliche Übernahme“ optisch hervorgehoben werden, z.B. durch Unterstreichung.
3. Das Planzeichen (a) ist in der Legende aus der Sektion „Darstellungen ohne Normcharakter“ nach den „Festsetzungen“ zu übertragen. Dieselbe Signatur in der Überschrift zu Nr. 1.1.2 im Text (Teil B) ist derjenigen in Planzeichnung und Legende anzupassen.
4. Aus dem Klammerzusatz der Überschrift zu Nr. III im Text (Teil B) bitte ich den Passus „i.V.m.“ durch ein Komma oder „und“ zu ersetzen.
5. In dem Verfahrensvermerk Nr. 5 empfehle ich auch die Vorschrift des § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG aufzuführen.
6. Zur Verwirklichung der in der Begründung unter Nr. 4 Abs. 5 Satz 1 beschriebenen planerischen Zielsetzung, unterschiedliche Mindestgrößen von Baugrundstücken zu gewährleisten, bedarf es einer Satzung im Sinne von § 19 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
7. Der Vermerk zur Befangenheit von Gemeindevertretern unten auf Blatt 2 der Verfahrensübersicht gibt nicht Aufschluß darüber, welche Mitglieder der Vertretungskörperschaft der Gemeinde Kiebitzreihe gemäß den §§ 22 und 32 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) von den Beratungen und Beschlußfassungen im Bauleitplanverfahren ausgeschlossen waren. Ausschließungsgründe nach diesen Bestimmungen sind auch bei der Unterzeichnung der Verfahrensvermerke der Satzung einschließlich Ausfertigung gemäß § 4 Abs. 2 GO zu beachten.

Der Bebauungsplan darf erst ausgefertigt und dessen Genehmigung erst bekanntgemacht werden, *nachdem* die Auflage erfüllt und dies von mir bestätigt worden ist.

Mit Ausnahme einer der drei von Ihnen unter dem 20.01.1998 übersandten Bebauungspläne einschließlich Begründung liegen Ihre Verfahrensunterlagen dieser Verfügung an.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

Im Auftrage
gez. Unterschrift

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

Im Auftrage

Spür

613/6130/6131

im Hause
zur Planakte



DER LANDRAT DES KREISES STEINBURG

Durchschrift

Der Landrat des Kreises Steinburg • Postfach 1622 • 25506 Itzehoe

Herrn Amtsvorsteher
des Amtes Horst
- Bauamt -
Postfach 11 54

25356 Horst

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
14.09.1998
610-025

Mein Zeichen (Bitte stets angeben)
614-6120-03-VIII.4-330

Datum
23.09.1998

HAUPTDIENSTGEBÄUDE Viktoriastr. 16-18
NEBENDIENSTGEBÄUDE
- Gesundheitsamt Viktoriastr. 17a
- Sozialamt
Versicherungsamt
Veterinäramt Karlstr. 1-3
- Kreisbauamt
Amt für Umweltschutz Karlstr. 13
- Verkehrsaufsicht Adenauerallee 8

KONTEN DER KREISKASSE
Sparkasse in Steinburg (BLZ 222 500 20) Nr. 20 400
Postgiroamt Hamburg (BLZ 200 100 20) Nr. 9694-205

Amt			
Kreisbauamt			
Auskunft erteilt Herr Hegewald			Zimmer 105
Vorwahl 04821	Durchwahl 69 210	Vermittlung 6 90	Telefax 69 476

Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Kiebitzreihe „für das Gebiet an der Schulstraße zwischen Kuhdamm und Klosterdamm“

Mit Verfügung vom 17.04.1998 genehmigte ich gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch und gemäß § 92 Abs. 4 Satz 2 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein den o.g. Bebauungsplan unter einer Auflage.

Ich bestätige, daß diese **A u f l a g e e r f ü l l t** worden ist. Die Hinweise 2., 3. und 7. aus meiner Verfügung vom 17.04.1998 sind beachtet worden, der Hinweis 4. ist erledigt.

Anmerkung:

In der Beschlußvorlage zur Sitzung der Gemeindevertretung Kiebitzreihe vom 30.06.1998 wird unter Punkt 10 der Tagesordnung, dort Hinweis Nr. 1, ausgeführt, daß „im Bebauungsplan keine Satzungsregelungen nach § 8 a des Naturschutzgesetzes getroffen werden.“ Dem widerspricht der Wortlaut zu Randnr. 5 „Grünordnung und Flächen für die Landwirtschaft“ in der Begründung des Bebauungsplanes. Die Begründung halte ich deshalb für änderungsbedürftig.

Alle Exemplare des Bebauungsplanes sind gemäß § 4 Abs. 2 der Gemeindeordnung und § 66 Abs. 1 Nr. 4 des Landesverwaltungsgesetzes zunächst auszufertigen. Anschließend sind die Erteilung der Genehmigung und die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben wird, nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist der räumliche Geltungsbereich der Satzung zu umschreiben. Die Bekanntmachung muß Hinweise nach § 44 Abs. 5 sowie § 215 Abs. 2 BauGB und sollte einen Hinweis nach § 4 Abs. 3 Satz 2 der Gemeindeordnung enthalten (siehe dazu Randnr. 5.3 des Erlasses des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 03.07.1998 - Amtsblatt für Schleswig-Holstein S. 576).

Ich bitte, mir ein Exemplar des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Begründung zu übersenden und in dreifacher Ausfertigung einen beglaubigten Nachweis über die Bekanntmachung. Eine weitere Ausfertigung der Satzung mit Begründung senden Sie bitte über mich mit gesondertem Anschreiben an das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Postfach 11 33, 24100 Kiel.

Die von mir seinerzeit zurückbehaltene Planausfertigung aus dem dortigen Antrag auf Genehmigung vom 20.01.1998 habe ich zwecks Überarbeitung beigelegt, die Anlagen zu Ihrem Schreiben vom 14.09.1998 zunächst zurückbehalten.

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 read 'Spur' or similar, written in a cursive style.

Sei 24/3

~~613/6130~~ JdA.

im Hause
zur Planakte

Bekanntmachung Nr. 103/1998 des Amtes Horst für die Gemeinde Kiebitzreihe

Betr.: Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Kiebitzreihe für das Gebiet an der Schulstraße zwischen Kuhdamm und Klosterdamm

Der von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 08. 10. 1997 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Kiebitzreihe für das Gebiet an der Schulstraße zwischen Kuhdamm und Klosterdamm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landratges des Kreises Steinburg vom 17. 04. 1998, Az.: 614-6120-03-IV.4-330, genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 23. 12. 1998 in Kraft. Jedermann kann den genehmigten Bebauungsplan und die Begründung dazu ab diesem Tag 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).

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung 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), den 17. 12. 1998

Amt Horst
Der Amtsvorsteher
gez. Siebert

Veröffentlicht am 22. 12. 1998 in den Elmshorner Nachrichten.

Es wird beglaubigt, daß vorstehende
Ablichtung der / des

Bekanntmachung

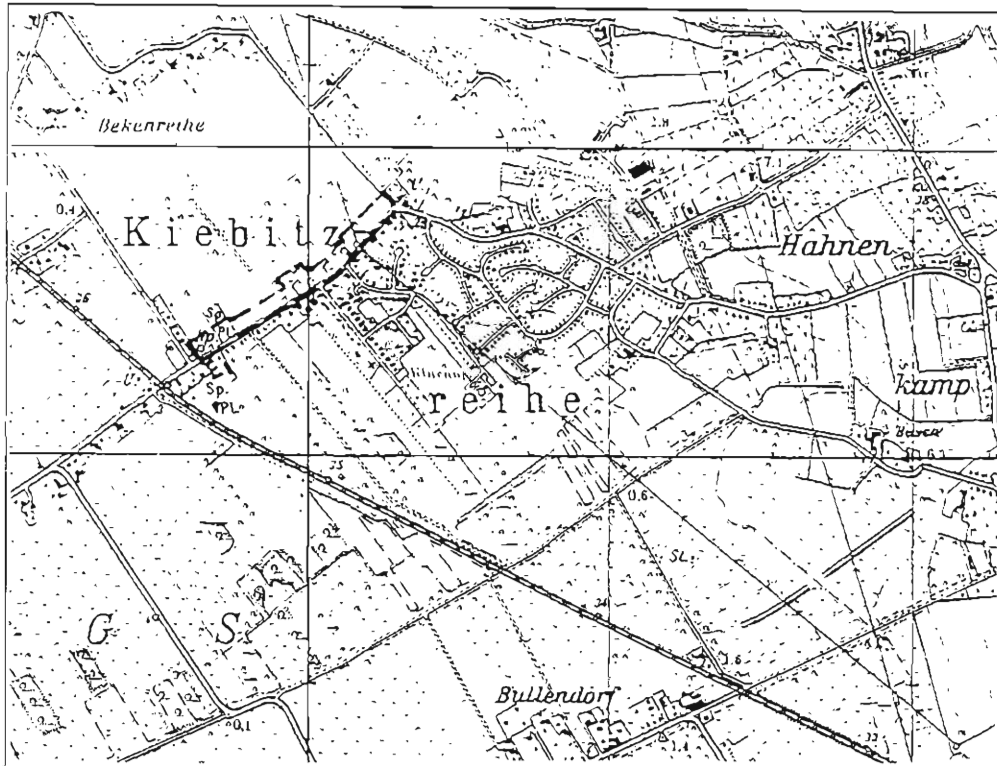
mit dem vorgelegten Original
übereinstimmt.

Horst (Holstein), *06.01.99*



Amt Horst - Der Amtsvorsteher
Im Auftrage

Westphal



GEMEINDE KIEBITZREIHE

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

FÜR DAS GEBIET

AN DER SCHULSTRASSE
ZWISCHEN KUHDAMM UND KLOSTERDAMM

Begründung

Planverfasser:

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND · EHLERS + PARTNER Burg 7A 25524 Itzehoe
Architekten BDA + Stadtplaner SRL Tel. 04821/682-0 Fax: 04821/682-10

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Gabriele Herrmann
Itzehoe, den 08.10.1997

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Planungserfordernis und planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3. Städtebauliche Zielsetzung	4
4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	5
5. Grünordnung und Flächen für die Landwirtschaft	7
6. Verkehr	10
7. Immissionsschutz	10
8. Ver- und Entsorgung	11
8.1 Frischwasserversorgung	
8.2 Schmutzwasserbeseitigung	
8.3 Oberflächenentwässerung	
8.4 Stromversorgung	
8.5 Gasversorgung	
8.6 Telekommunikation	
8.7 Abfallbeseitigung	
9. Brandschutz	12
10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	13

Anlagen

- 1. Flächennutzungsplan-Berichtigung der Gemeinde Kiebitzreihe
- Schalltechnische Stellungnahme vom TÜV-Norddeutschland zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kiebitzreihe vom 08.01.1992

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Ortslage Kiebitzreihe an der Kreisstraße 34. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 grenzt südöstlich an die Schulstraße (K 34), nördlich an den Klosterdamm, südlich an den Kuhdamm und nordwestlich an landwirtschaftliche Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 4,4 ha.

Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	25.412 m ²
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4.473 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	11.281 m ²
Straßenverkehrsfläche	7.437 m ²
Wasserfläche Graben	205 m ²

2. Planungserfordernis und planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kiebitzreihe hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 am 05.12.1995 aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken für den örtlichen Bedarf beschlossen. Da innerhalb der Gemeinde zur Zeit keine neuen Bauflächen verfügbar sind, ist es Ziel des Bebauungsplanes, kurzfristig Flächen zur Deckung des Wohnbedarfes bereitzustellen. Der Bebauungsplan wird daher nach BauGB-Maßnahmengesetz aufgestellt.

Im geltenden Flächennutzungsplan, genehmigt am 24.02.1974, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine südliche Teilfläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Diese Fläche wird heute nicht mehr benötigt, da die Gemeinde angrenzend an den bei der Schule bestehenden Sportplatz weitere Flächen für die Sportnutzung aufgekauft hat. Eine Nutzung der Plangebietsflächen erfolgt derzeit als Acker und Grünland. Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite der Schulstraße befindet sich eine durchgängige Bebauung mit Einzelhäusern und Höfen. Innerhalb des Planbereiches sind derzeit bereits fünf mit Einzelhäusern bebaute Grundstücke vorhanden, so daß sich eine Ergänzung dieser Bebauung als sinnvolle städtebauliche Entwicklung zur Arrondierung des

Ortsrandes anbietet. Die Fläche bietet sich zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes auch aufgrund ihrer Nähe zur Schule und den Sportflächen sowie die günstige Erschließungssituation an.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 1 (2) BauGB-MaßnahmenG im Wege der Berichtigung angepaßt und die vorgesehenen Baufelder als Wohnbauflächen umgewidmet.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Königsmoor. Der Landschaftsplan von 1995 sieht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 aus landschaftspflegerischer Sicht als langfristige Wohnungsbaureserve der Priorität II vor. Da in der Gemeinde Kiebitzreihe zur Zeit jedoch keine anderen Bauflächen zur Verfügung stehen, werden diese Flächen bauleitplanerisch entwickelt. Die Entlassung der Plangebietsflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet ist formell eingeleitet und wird vor Satzungsbeschluß abgeschlossen. Der Landschaftsplan wird bei der nächsten Fortschreibung entsprechend ergänzt.

Die Gebietsentwicklungsplanung für den Siedlungsraum Elmshorn (Vorwurf Mai 1995) sieht eine Stärkung des Wohnstandortes Kiebitzreihe vor. An der Schulstraße wird eine Straßenrandbebauung mit freigehaltenen Landschaftsfenstern empfohlen.

Von der Landesplanung bestehen in Hinblick auf die positive Bewertung seitens der Gebietsentwicklungsplanung sowie des Landschaftsplanes keine Bedenken gegen eine baldige Flächenausweisung entlang der Schulstraße. Es wird gefordert, auf der Basis eines Grünordnungsplanes Landschaftsfenster zwischen der Bebauung einzuplanen, die zugleich dem landschaftspflegerischen Ausgleich dienen. Dadurch reduziert sich die theoretisch mögliche Bebauung mit bis zu 30 Gebäuden um etwa ein Drittel.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Das Bebauungsplangebiet ermöglicht die Ausweisung von 20 Baugrundstücken für freistehende Wohnhäuser. Durch die Ortsrandlage ist die Einbindung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Im nördlichen Bereich zur Hauptstraße und im südlichen Bereich zur Schule hin wird angrenzend an die bestehenden bebauteren Bereiche eine etwas höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Durch die Freihaltung von Landschaftsfenstern, die sich mit Bereichen lockerer Einzel- und Doppelhausbebauung abwechseln, wird auch künftig der Blick in die angrenzende Marschlandschaft nach Bekenreihe ermöglicht. Die Lage der Landschaftsfenster nimmt die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten auf; berücksichtigt werden die Verläufe von zwei Stromleitungen,

die das Plangebiet überspannen und Schutzbereiche zur Wohnbebauung benötigen, sowie eine erhaltenswerte Kastanienreihe.

Im Ortsbild von Kiebitzreihe überwiegt das Bild giebelständiger, eingeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise, zweigeschossige oder traufständige Bauten kommen nur vereinzelt vor. Die Schulstraße besitzt durch die bisher einseitige Bebauung mit Einzelhäusern in Ortsrandlage einen dörflichen Charakter. Dieser soll durch die offene Bauweise und eine ortstypische Gestaltung erhalten werden.

im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wird ein kombinierter Geh- und Radweg entlang der Schulstraße neu angelegt.

Die Landschaft nördlich der Schulstraße ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der neugebildete Ortsrand ist durch eine pflanzliche Einbindung zur Landschaft hin zu gestalten.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden ausgeschlossen, da sie mit einem erhöhten Flächenaufwand und zu erwartenden Beeinträchtigungen durch z.B. Anlieferungs- und Kundenverkehr, Immissionen usw. verbunden sind. Diese Nutzungen sollen in Kiebitzreihe in der Ortsmitte angesiedelt werden und nicht in einem Wohngebiet am Ortsrand, in direkter Nachbarschaft zur freien Landschaft.

Auf den rückwärtigen, in der Planzeichnung mit a gekennzeichneten Flächen gelten abweichende Festsetzungen. Dort sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig, um den vorhandenen Betrieb in seinem Bestand zu sichern und ihm eine Erweiterung zu ermöglichen. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist auf diesen Flächen nicht vorgesehen. Die Wohnnutzung wird auf diesen Teilflächen ausgeschlossen, da ein Wohnen in zweiter Reihe nicht ermöglicht werden soll. Wohnhäuser in zweiter Reihe entsprechen nicht den örtlichen Strukturen der Gemeinde Kiebitzreihe und der Lage am Rand zur freien Landschaft. Konflikte zwischen der rückwärtigen gewerblichen Nutzung und einer direkt angrenzenden Wohnnutzung werden ausgeschlossen.

Damit eine Teilung der Grundstücke nicht erfolgen kann, muß die Grundstücksgröße in den Baublöcken 1 bis 3 und 5 bis 7 mindestens 700 m², in

Baublock 4 mindestens 1.000 m² betragen. Die rückwärtigen Flächen im Baublock 4 werden über die vorhandene Zufahrt von der Schulstraße aus erschlossen.

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. In der Gemeinde Kiebitzreihe überwiegen Ein- und Zweifamilienhäuser als ortstypische Bauweise. Um im neuen Plangebiet diese vorherrschende Struktur zu sichern und in direkter Ortsrandlage eine stärkere Verdichtung als im Ort üblich ist zu verhindern, wird daher die maximale Zahl der Wohnungen je Gebäude entsprechend begrenzt.

Die Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,2 in den Bereichen mit einer zulässigen Einzelhausbebauung und von 0,25 in den Bereichen mit einer zulässigen Einzel- und Doppelhausbebauung sichert den angestrebten Charakter einer sehr offenen, durchlässigen Bebauung mit hohem Grünflächenanteil. Eine mögliche Überschreitung der jeweiligen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie deren Zufahrten wird auf 25% reduziert, um die Versiegelung des Bodens in direkter Randlage zum Landschaftsschutzgebiet so gering wie möglich zu halten. Aus diesem Grunde wird auch die maximale Breite der Grundstückszufahrten auf 3,50 Meter begrenzt.

Zur Wahrung der ortstypischen Bauweise und aufgrund der direkten Lage am Ortsrand wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse auf eins begrenzt. Um eine zu große Höhenentwicklung der Baukörper im Übergang zur freien Landschaft zu verhindern, wird die Höhe der Gebäude auf eine Wandhöhe von maximal 3,50 Meter und eine Firsthöhe von maximal 9,50 Meter begrenzt.

Die Baugrenzen werden in mindestens 5 Meter Abstand zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die vorderen Grundstücksbereiche sind in einer Tiefe von 5 Metern auch von einer Bebauung mit Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Car-Ports) freizuhalten, um den ortstypischen, dörflichen Charakter der Schulstraße zu bewahren. Durch die Festsetzung der Firstrichtung der Hauptbaukörper wird eine giebelständige Gebäudestellung entsprechend der örtlich vorherrschenden Bauweise erreicht.

Um ein Einfügen der neuen Baukörper in die ortstypische Bebauung zu erreichen, werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude erlassen. Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 51° auszubilden. Als Material sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Für die Außenwände sind nur Mauerwerk, Holzverschalung, geputzte oder geschlämmte Oberflächen zulässig.

Auf den im Bebauungsplan mit a gekennzeichneten Flächen werden abweichende Gestaltungsvorschriften festgesetzt, um eine zu große bauliche Ausdehnung des geplanten Lagergebäudes zu verhindern und eine bessere Einfügung in die Landschaft zu erzielen. Die Ausbildung des Daches des Hauptbaukörpers wird daher auf ein Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 30° begrenzt. Als Dachmaterial sind zusätzlich grünes Trapezblech, als Wandmaterial grünes Blech zulässig, die für landwirtschaftliche Gebäude üblich verwendet werden und sich farblich unterordnen.

Zum Erhalt des dörflichen Charakters der Schulstraße wird festgesetzt, daß entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf den Grundstücken Hecken- oder Strauchpflanzungen in maximal 0,80 Meter Höhe vorzunehmen sind. Zusätzlich sind Draht- oder Holzzäune auf der Grundstücksseite zulässig, die die Höhe der Hecken nicht überschreiten dürfen.

5. Grünordnung und Flächen für die Landwirtschaft

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 7 Landesnaturschutzgesetz zu erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen. Die Eingriffe sind unvermeidbar zur weiteren Entwicklung der Gemeinde Kiebitzreihe, sie sind im Rahmen eines Grünordnungsplanes ermittelt und bewertet worden. ~~Daraus ergeben sich Maßnahmen~~ "Daraus ergeben sich Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen, die im Sinne des § 8a BNatSchG auf der Grundlage des Baugesetzbuches im Bebauungsplan festgesetzt sind und im folgenden erläutert werden."

Die zu berücksichtigenden Beeinträchtigungen umfassen im wesentlichen

- die Bodenfunktionen durch die Versiegelung bzw. Bebauung bislang baulich nicht genutzter Grundstücke,
- das Landschaftsbild aufgrund der Ortsrandlage.

Die landschaftliche Ausgangssituation stellt sich im Plangebiet wie folgt dar:

Die betroffenen Plangebietsflächen werden derzeit als Acker und Grünland genutzt. Ein Baumbestand befindet sich in Form einer entlang eines Grabens stehenden Kastanienreihe. Entlang der Schulstraße befindet sich eine weitgehend geschlossene Baumreihe aus vorwiegend jüngeren Laubbäumen sowie einzelnen älteren Exemplaren. Das Gelände weist kaum Höhenunterschiede auf und fällt vom Klosterdamm zum Kuhdamm hin leicht ab.

In Hinblick auf die geplante Erschließung und Bebauung ergeben sich folgende Anforderungen von Naturschutz und Landschaftspflege:



- Schutz und nachhaltige Sicherung des Baumbestands,
- Minimierung der Versiegelung und Ausgleich der Versiegelungsfolgen,
- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.

Im Bebauungsplan werden zur Bewältigung der Eingriffsregelung folgende Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege mit Minimierungs- bzw. Ausgleichswirkung festgesetzt:

Schutzgut Boden

Zur Minimierung der Versiegelung und damit Veränderung der Bodenoberfläche werden Landschaftsfenster von einer Bebauung freigehalten.

Die Grundflächenzahl für das Wohngebiet beträgt 0,2 bzw. 0,25. Für Nebenanlagen dürfen zusätzlich maximal 0,25 % der Grundfläche versiegelt werden. Entsprechend der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bodenverhältnisse sind mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens im Verhältnis 1 zu 0,2 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturnahen Biotoptyp zu entwickeln. Für die maximal zu versiegelnde Fläche von 4.876 m² auf den Hausgrundstücken und 1.875 m² für den Rad- und Gehweg ist zur Kompensation des Eingriffs im Verhältnis 1:0,5 eine Fläche von 3.376 m² zu einem naturnahen Biotoptyp zu entwickeln.

Im Übergang zur Landschaft wird auf den neu geplanten Grundstücken im rückwärtigen Bereich eine 10,50 Meter tiefe Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf ihr ist in einer Breite von 7,50 m der nährstoffreiche Oberboden abzuschleppen und damit ein nährstoffarmer, wechselfeuchter Standort in sonnenexponierter Lage zu schaffen. Dieser Bereich ist anschließend der Sukzession zu überlassen. Auf den übrigen 3 Metern ist, wie unter Schutzgut Landschaftsbild beschrieben, eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung der Bodenoberfläche durch die Errichtung von Gebäuden oder die Anlage von Verkehrsflächen kann zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen. Zur Minimierung und Kompensation möglicher Beeinträchtigungen wird das Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickert und nicht direkt in Gewässer eingeleitet. Die Ausbreitung eventueller Verunreinigungen wird dadurch erheblich verzögert und bleibt auf die unmittelbare Umgebung beschränkt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Mit den vorherrschenden Ackerflächen sind Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen, für die keine Ersatzlebensräume geschaffen werden müssen.

Die als Windschutz dienende Kastanienreihe, die Baumreihe entlang der Schulstraße sowie die Baumbestände auf einem Hausgrundstück sind als „landschaftsbestimmende Baumgruppen“ mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten. Sie werden, mit Ausnahme einer Pappel vor einem bestehenden Wohngrundstück, nicht von Baumaßnahmen betroffen. Im Rahmen der Erschließungsplanung soll versucht werden, die im Straßenraum vorhandenen Bäume zu erhalten, besonders die Zufahrten zu den Hausgrundstücken sind mit entsprechender Rücksicht auf die Baumbestände an der Schulstraße anzulegen. Ist ein Erhalt der Bäume nicht möglich, werden sie verpflanzt bzw. es wird Ersatz geschaffen.

Schutzgut Landschaftsbild

Eine Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild wird durch die Freihaltung von Landschaftsfenstern zwischen den Gruppen von Wohngebäuden erreicht. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und zur Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild des im Norden angrenzenden Landschaftsschutzgebietes sind am nordwestlichen Rand der neu geplanten Grundstücke 3,00 Meter breite, geschlossene Gehölzpflanzungen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherstellung der durch die Anpflanzung zu erfüllenden Funktion wird als Gehölzart die Schwarzerle festgesetzt. Die Erlen können „Auf den Stock“ gesetzt werden. Die Kronenhöhe von mindestens 50 % der Bäume muß ständig die Firsthöhe der Gebäude aufweisen. Für die bereits bebauten Grundstücke ist eine derartige Festsetzung nicht erforderlich, da die Flächen als Hausgärten genutzt und mit einem ausreichenden Baumbestand versehen sind, so daß eine Eingrünung zur Landschaft hin dort bereits gegeben ist.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 BauGB ist mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Minderungsmaßnahmen der durch die geplante Wohnbebauung vorgesehene Eingriff weitgehend ausgeglichen. Verbleibende Beeinträchtigungen sind in Hinblick auf die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Befriedigung dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung vertretbar, insbesondere weil die Bauflächen von einer vorhandenen Straße aus erschlossen werden können und die Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Realisierung der Wohnhäuser durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren von den Antragstellern durchgeführt werden.

Als gestalterische Maßnahme innerhalb des Plangebietes ist im Nordosten eine 4,50 Meter breite Pflanzung als Straßenbegleitgrün zwischen dem

Radweg und der Schulstraße anzulegen. Die vorhandenen Bäume sind in das Straßenbegleitgrün zu integrieren.

Flächen für die Landwirtschaft

Die Plangebietsflächen werden derzeit als Acker und Grünland genutzt. Im Bebauungsplan werden zwischen den einzelnen Wohngebietsflächen landwirtschaftliche Flächen festgesetzt, die als Landschaftsfenster dienen. Bei der Einteilung der Wohngebietsflächen wurde darauf geachtet, daß alle landwirtschaftlichen Flurstücke weiterhin von der Schulstraße aus erreichbar bleiben, entweder als Landschaftsfenster direkt an die Schulstraße angrenzend oder über ausreichend breit dimensionierte Zuwegungen.

6. Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke des Plangebietes für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt über die Schulstraße (K 34). Die Erschließung für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr wird durch den Neuausbau eines straßenbegleitenden kombinierten Geh- und Radweges von 2,50 Meter Breite gesichert. Er dient gleichzeitig der Schulwegsicherung für die Schüler der Grundschule an der Schulstraße. Die entlang der Schulstraße stehenden Bäume werden, soweit es im Rahmen der Planung möglich ist, erhalten. Im Bereich des Parkplatzes sowie auf dem Abschnitt zwischen Kirchenstraße und Koppeldamm müssen jedoch einige Bäume gefällt werden.

Der im südlichen Straßenabschnitt des Plangebietes bestehende öffentliche Parkplatz mit ca. 11 PKW-Plätzen in Schrägaufstellung bleibt in seiner Form erhalten. Der Geh- und Radweg wird aus Gründen einer sicheren Wegeführung um den Parkplatz herumgeführt. Zur Erschließung der neuen Baugrundstücke hinter dem Parkplatz wird die Zufahrt entsprechend verbreitert. Die beiden an der Schulstraße bestehenden Busbuchten bleiben vorerst in ihrer bisherigen Form erhalten. Details sind der Erschließungsplanung zu entnehmen.

Die Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Die Besucherstellplätze werden auf den Grundstücken vorgehalten.

7. Immissionsschutz

Der TÜV Norddeutschland hat im Januar 1992 im Auftrag des Amtes Horst eine schalltechnische Stellungnahme zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kiebitzreihe erstellt. Die durchgeführten Ermittlungen des Verkehrslärmes, der von der K34 ausgeht, die Berechnungen der zu erwartenden Schallimmissionen an einer neuen Wohnbebauung entlang der Straße sowie die notwendigen Schallschutzmaßnahmen kön-

nen auch als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 9 herangezogen werden.

Für die Beurteilung von Straßenverkehrslärm (gem. DIN 18005, Beiblatt 1) gelten für Allgemeine Wohngebiete die Orientierungswerte 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Diese Werte werden vor den geplanten Wohngebäuden durch den Emissionspegel der K34 überschritten.

Als Ausgleich für die Überschreitung der Orientierungswerte bieten sich für die Wohngebäude folgende passive Lärmschutzmaßnahmen an:

- Fenster von Schlafräumen sollten vorzugsweise auf der Nordwestseite angeordnet werden.
- das bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R_{w, res}$ der straßenseitigen Außenbauteile von Wohn- oder Aufenthaltsräumen muß wenigstens 35 dB betragen. Diese Anforderung wird mit dem Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 an der Straßenseite der Wohngebäude erfüllt.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Frischwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Krempermarsch, Am Wasserwerk Horst.

8.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde Kiebitzreihe über den Abwasserzweckverband Pinneberg. Die Abwässer werden im Klärwerk Hetlingen geklärt und in die Elbe geleitet.

Im südlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes verläuft eine unterirdische Druckrohrleitung als Abzweiger des Kanals unter der Schulstraße. Der Leitungsverlauf wurde auf dem entsprechenden Wohnbaugrundstück von einer Bebauung freigehalten und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

8.3 Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Die Versickerung kann auch auf den auf den Grundstücken festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird die Versickerung voraussichtlich über Mulden erfolgen müssen. Die erforderliche Genehmigung zur

Versickerung des Niederschlagwassers wird im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren bei der unteren Wasserbehörde beantragt.

Das Oberflächenwasser des Geh- und Radweges wird in den angrenzenden Pflanzstreifen versickert. Eine Entwässerung der Fahrbahnoberflächen ist vorhanden. Bei der Versickerung sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen der Regenwasserbehandlung und das Arbeitsblatt A 138 ATV zu beachten.

8.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die SCHLESWAG AG, Rendsburg. Das Bebauungsplangebiet wird von einer 110 KV - Freileitung überspannt, die einen von einer Wohnbebauung freizuhaltenen Schutzbereich erfordert. Der Verlauf des Schutzbereiches wurde in nachrichtlicher Übernahme eingetragen und bei der Planung durch die Freihaltung eines Landschaftsfensters berücksichtigt. Eine weitere Leitung mit 10 KV überspannt den südlichen Bebauungsplanbereich. Sie verläuft ebenfalls innerhalb eines Landschaftsfensters. Die SCHLESWAG AG wird rechtzeitig beteiligt, um ihre Zustimmung bei Bauvorhaben im Leitungsbereich einzuholen und weitere Belange vor Ort zu berücksichtigen.

8.5 Gasversorgung

Eine Versorgung mit Gas erfolgt durch die SCHLESWAG AG.

8.6 Telekommunikation

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes ist in Anschluß an die angrenzend vorhandene Bebauung herzustellen.

8.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist zentral geregelt durch Satzung mit Anschluß- und Benutzerzwang. Sie wird vom Kreis Steinburg durchgeführt, der sich dazu privater Unternehmen bedient.

Für Sondermüll stehen die Beseitigungsanlagen der Länder Schleswig-Holstein und Hamburg zur Verfügung.

9. Brandschutz

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

10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

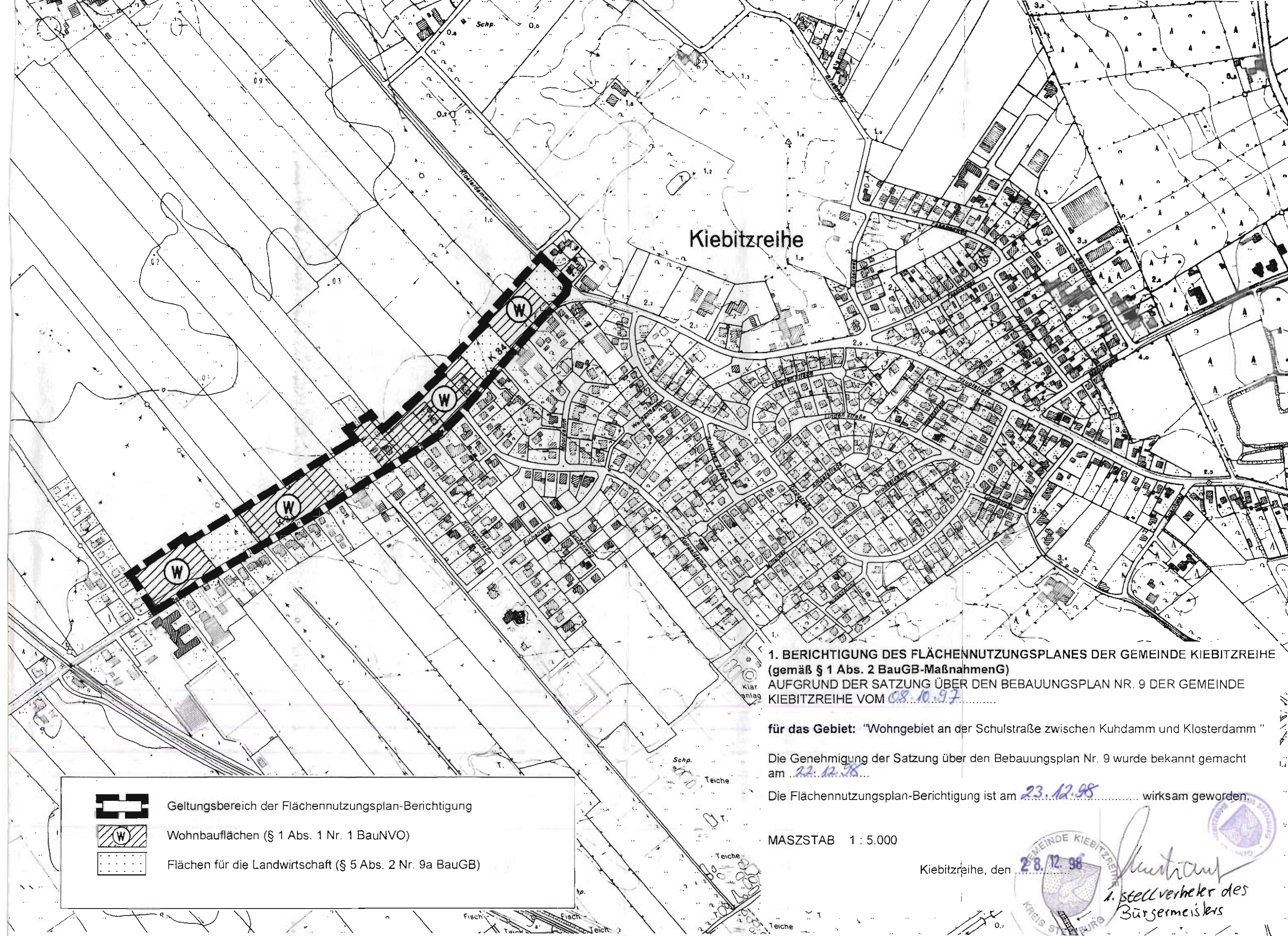
Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Besitz verschiedener privater Eigentümer. Die Erschließung der Grundstücke ist durch die bestehende Schulstraße gesichert, ein kombinierter Geh- und Radweg ist entlang der Grundstücke neu auszubauen. Die anteiligen Kosten für die Planung und den Gehwegausbau sowie die Oberflächenentwässerung tragen die Eigentümer. Die Ausgleichsmaßnahmen für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind anteilig von den Grundstückseigentümern zu tragen und auf den eigenen Grundstücken zu erbringen. Alle anfallenden Fragen werden im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zwischen den einzelnen Grundeigentümern und der Gemeinde geregelt.

Kiebitzreihe, den 20.01.98



Handwritten signature
1. Stellvertreter des
Bürgermeisters





Kiebitzreihe

**1. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE KIEBITZREIHE
(gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG)
AUFGRUND DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 DER GEMEINDE
KIEBITZREIHE VOM 08.10.97**

für das Gebiet: "Wohngebiet an der Schulstraße zwischen Kuhdamm und Klosterdamm"



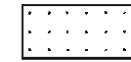
Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 wurde bekannt gemacht
am 22.12.96

Die Flächennutzungsplan-Berichtigung ist am 23.12.98 wirksam geworden.

MASZSTAB 1 : 5.000

Kiebitzreihe, den 28.12.98

 [Signature]
 1. stellvertreter des Bürgermeisters

	Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Berichtigung
	Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
	Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)