

# Gemeinde Kiebitzreihe Kreis Steinburg Bebauungsplan Nr. 9 2. vereinfachte Änderung

## Begründung

### Auftraggeberin

Gemeinde Kiebitzreihe  
über Amt Horst-Herzhorn  
Elmshorner Straße 27  
25358 Horst

### Bearbeiter

Dipl.-Ing. Wiebke Becker, Stadtplanerin  
Dipl.-Ing. Bärbel Blunk, Stadtplanung  
Dipl.-Geogr. K. Hachmann-Fichtner, Landschaftsplanung  
Elmshorn, den 07.11.2012



Ingenieurgemeinschaft  
Reese + Wulff GmbH

Kurt-Wagener-Str. 15  
25537 Elmshorn  
Tel. 04121 · 46915 · 0  
www.ing-reese-wulff.de

**Inhalt**

O:\Daten\211053\Stadtplanung\5\_Genehmigung\Endfassung\Begründung\_Kiebitzreihe\_B9\_Aend2\_Endfassung.doc

<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Potenzialermittlung zur Innenentwicklung</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>10</b>
6.1	Übersicht der Änderungen	10
6.2	Art der Nutzung	11
6.3	Beschränkung der Wohneinheiten	12
6.4	Maß der Nutzung, Höhe baulicher Anlagen	12
6.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
6.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie Zufahrten	13
6.7	Immissionsschutz / elektrische und magnetische Felder / Altlasten	14
6.8	Gestaltung baulicher Anlagen	16
6.9	Denkmalschutz	17
<b>7</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Landschaftsplanerischer Fachbeitrag</b>	<b>18</b>
9.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	18

9.2	Änderungsbereiche und Kurzdarstellung der Planungsziele	19
9.3	Bestandsaufnahme und Bewertung	20
9.4	Faunistische Potenzialabschätzung / artenschutzrechtliche Betrachtung	23
9.5	Orts- und Landschaftsbild	24
9.6	Auswirkungen und Maßnahmen	24
<b>10</b>	<b>Kosten</b>	<b>26</b>

# 1 Planungsanlass

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 9 in der Gemeinde Kiebitzreihe sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die bereits bestehende Wohnbebauung entlang der Schulstraße zu verdichten. Das Ziel besteht darin, auf den verfügbaren Flächen eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung mit Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

In der ursprünglichen Planung von 1997 wurden u.a. die hier zu überplanenden Flächen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt und dadurch sogenannte Landschaftsfenster freigehalten. Durch den Wechsel mit Bereichen lockerer Einzel- und Doppelhausbebauung sollte der Blick in die angrenzende Marschlandschaft ermöglicht werden, dadurch wurde gleichzeitig eine Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild erreicht. Die Lage der insgesamt vier Landschaftsfenster orientierte sich an vorhandenen örtlichen Gegebenheiten, berücksichtigt wurden die Verläufe von zwei Stromleitungen einschließlich deren Schutzbereiche zur Wohnbebauung, sowie eine erhaltenswerte Kastanienreihe.

Die Flächen des westlich gelegenen Landschaftsfensters (Flurstück 119/15) stehen für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung und bleiben daher entsprechend der Ursprungsplanung als Fläche für die Landwirtschaft erhalten. Ebenso wird ein Teilstück des östlich folgenden Landschaftsfensters nicht überplant, da es als Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen benötigt wird. Das dritte Landschaftsfenster wird von einer 110kV-Leitung gequert. Unter Berücksichtigung davon ausgehender potentieller elektromagnetischer Felder wird dieser Bereich entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht nur noch zu etwa einem Drittel überplant, der Bereich unterhalb der Leitung bleibt ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft erhalten. Das vierte Landschaftsfenster am Klosterdamm wird vollständig einer baulichen Nachverdichtung zugeführt.

Damit wird den gesetzlichen Vorgaben entsprochen, wonach der Innenentwicklung der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen gegeben werden soll, anstelle eines klassischen Neubaugebietes am Ortsrand erfolgt hier eine behutsame innerörtlichen Ergänzung des baulichen Bestandes.

Die Nachverdichtung an der Schulstraße nutzt vorhandene Infrastruktur, sichert deren Auslastung und vermindert Infrastrukturfolgekosten. Außerdem bieten sich aufgrund der zentralen Lage gute Möglichkeiten für altersgerechtes (auch betreutes) Wohnen und für kleinere Wohneinheiten. In diesem Sinne wird mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 9 der teilweisen Nachverdichtung der Vorrang vor dem vollständigen Erhalt der vor 15 Jahren favorisierten Landschaftsfenster gegeben.

Der Planung liegt eine Potenzialermittlung zur Innenentwicklung in der Gemeinde Kiebitzreihe zugrunde, in der die Bebauungsmöglichkeiten in der Ortslage ermittelt und bewertet wurden. Damit wird der Maßgabe des LEP 2010 entsprochen aufzuzeigen, inwieweit vorhandene Flächenpotenziale ausgeschöpft werden können (vgl. Kap. 4). Die Ergebnisse dieser Potenzialermittlung werden in Kap. 5 näher erläutert.

## **2 Rechtsgrundlagen**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2006 (BGBl I S. 3316, zuletzt geändert 29. Juli 2011 BGBl I S. 1509), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6) sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 als Satzung aufgestellt. Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 dient der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich der Gemeinde Kiebitzreihe und wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Für den B-Plan der Innenentwicklung ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne Beteiligungsverfahren im Wege der Berichtigung angepasst.

### 3 Plangeltungsbereich

Der rd. 0,98 ha große Plangeltungsbereich gliedert sich in 4 Teilflächen. Diese 4 Änderungsbereiche umfassen die Flurstücke

- 318/133, 137/2, 235/142 (Kuhdamm), 140/13, 140/15
- 85/5 teilweise
- 51/13 teilweise
- 35/6 teilweise

der Flur 2,3 Gemarkung Altenmoor.

Die Bezeichnung der Änderungsbereiche mit den Buchstaben D, E und F orientiert sich an den Flächenbezeichnungen des „Entwicklungsplan Wohn- und Mischbauflächen“ des SUK (vgl. Kap 4), ergänzt durch den Änderungsbereich 1 im westlichen Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die Schulstraße mit angrenzender Wohnbebauung und der Grundschule im Süden, sowie
- überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen im Norden.

Westlich und östlich der 4 Teilflächen befinden sich jeweils bebaute Wohngrundstücke (eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung).

Drei Grundstücke im Änderungsbereich 1 werden bereits wohnbaulich genutzt (Schulstraße 54-58, eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung), die übrigen Änderungsbereiche werden landwirtschaftlich genutzt.

### 4 Übergeordnete Planungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** (LEP) wird die Gemeinde Kiebitzreihe nicht zentralörtlich eingestuft, ihr sind keine besonderen Funktionen zugeordnet. Kiebitzreihe befindet sich im Ordnungsraum Hamburg, innerhalb des 10-km Umkreises des Mittelzentrums Elmshorn (vgl. Kap. 1.3 LEP).

Zur Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden wird ausgeführt, dass grundsätzlich in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden können. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung sollen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen abhängen, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen. Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab.

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie in Bereichen gemäß § 34 BauGB. Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden. Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen (vgl. Kap. 2.5.2 LEP).

Im **Regionalplan für den Planungsraum IV Schleswig-Holstein Süd-West, Fortschreibung 2005** (RegPlan IV) wird die Gemeinde Kiebitzreihe ebenfalls nicht zentralörtlich eingestuft, ihr sind keine besonderen Funktionen zugeordnet. Kiebitzreihe gehört zum Nahbereich des ländlichen Zentralorts Horst (Holstein) und zum Stadt- und Umlandbereich des Mittelzentrums Elmshorn. Die enge Abstimmung und die Zusammenarbeit der Gemeinden Kiebitzreihe, Altenmoor und Horst mit Elmshorn im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung wird als im Interesse des gesamten Nahbereichs liegend beurteilt (vgl. Kap. 6.3.2 Nr. 6 RegPlan IV).

Die Gemeinde Kiebitzreihe ist am **Stadt-Umland-Konzept für die Stadtregion Elmshorn** (SUK Elmshorn) beteiligt, das die Weiterentwicklung der Gebietsentwicklungsplanung Elmshorn und Umland darstellt.

Die Zusammenarbeit erstreckt sich auf die ganze Bandbreite kommunaler Handlungsfelder, Schwerpunktthemen sind u.a. die Siedlungsentwicklung / Flächenmanagement. Innenentwicklungspotenziale stellen unter dem Ziel einer Reduzierung der Neuflächeninanspruchnahme sowie einer Vermeidung unnötiger Infrastrukturen und damit Infrastrukturfolgekosten eine bedeutende Stellschraube dar. Dementsprechend gilt grundsätzlich in der interkommunalen Flächenabstimmung die Leitlinie „Vorrang für Innenentwicklung“.

Die Änderungsbereiche im B-Plan Nr. 9 sind im gemeinsam abgestimmten „Entwicklungsplan Wohn- und Mischbauflächen“ als Entwicklungspotenziale mit 1. Prioritätsstufe dargestellt und dort mit den Flächenbezeichnungen D, E und F versehen.

Die dort ebenfalls mit 1. Prioritätsstufe dargestellte Fläche A wurde bereits mit dem B-Plan Nr. 12 überplant und ist als Sondergebiet „SO-Integrationsprojekt“ für die Unterbringung eines gemeinschaftlichen Projektes zum generationenübergreifenden Wohnen und Arbeiten festgesetzt. (Eine Flächenbezeichnung B wurde nicht vergeben.)

Entgegen der Abstimmung im SUK steht die rd. 0,3 ha große Fläche C (entsprechend rd. max. 8 neuen Wohneinheiten) mittelfristig für eine Wohnbauflächen-Entwicklung nicht zur Verfügung. Die Fläche E steht infolge einer vorhandenen Hochspannungsleitung nur teilweise zur Verfügung, sie reduziert sich gegenüber der SUK-Abstimmung von rd. 0,3 ha auf rd. 0,1 ha. Hier wird dem Vorsorgegebot der Gemeinde Rechnung getragen und eine Wohnbebauung unterhalb der Leitungstrasse ausgeschlossen (vgl. dazu Kap. 6.7). Die Fläche F reduziert sich ebenfalls gegenüber der SUK-Abstimmung von rd. 0,7 ha auf rd. 0,15 ha, da ihr nördlicher Teilbereich aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet für eine Wohnbauentwicklung nicht verfügbar ist. Stattdessen wird ein rd. 0,1 ha großes unbebautes Grundstück westlich des Kuhdamms (entsprechend max. 2 neuen Wohneinheiten) mit der 2. Änderung des B-Plans überplant. Die bebauten Grundstücke zwischen dieser Fläche und der bisherigen westlichen Plangebietsgrenze werden dabei in den B-Plan einbezogen und in ihrem Bestand gesichert (Änderungsbereich 1).

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde sind die Änderungsbereiche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Darstellung wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung in „Wohnbaufläche“ geändert, ein entsprechender Beiplan wird erstellt.

## 5 Potenzialermittlung zur Innenentwicklung

Für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Kiebitzreihe wurde eine Potenzialermittlung zur Innenentwicklung (Stand Mai 2012) durchgeführt, in der die Bebauungsmöglichkeiten ermittelt und bewertet wurden. Dabei wurden insgesamt 19 Flächen betrachtet. Die Potenzialermittlung wurde auf Basis einer aktuellen Kartengrundlage (ALKIS), Luftbildern und einer Begehung vor Ort erstellt. Die untersuchten Flächen wurden hinsichtlich ihres Potenzials in vier Kategorien eingeteilt.

Zusammenfassend ergeben sich folgende Ergebnisse:

- Kategorie A: Potenzialfläche mit Baurecht (Flächen A1-A5)

Es handelt sich insgesamt um fünf Flächen, davon ein freies Grundstück innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5, sowie vier Baulücken im unbeplanten Innenbereich. Diese Flächen könnten unmittelbar bebaut werden. Unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung ergeben sich in dieser Kategorie rd. 6 Wohneinheiten (WE).

- Kategorie B: Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen (Flächen B1-B6)

Es handelt sich um sechs Flächen, die aus diversen Gründen mittelfristig nicht bebaubar sind. Die Fläche B1 dient als Hoffläche des rückwärtig liegenden Betriebes, sie befindet sich außerdem im Landschaftsschutzgebiet. Die Fläche B2 und B5 dienen als Gartenland für angrenzende Grundstücke. Die Flächen B3 und B4 sind nicht verfügbar. Auf der Fläche B6 befindet sich ein leerstehendes Wohngebäude, das einer Neunutzung ebenfalls nicht zur Verfügung steht. Unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung könnten sich in dieser Kategorie rd. 9 Wohneinheiten (WE) ergeben, die jedoch aufgrund der Hemmnisse mittelfristig nicht realisierbar sind.

- Kategorie C: Potenzialfläche mit Planungserfordernissen bzw. Planungsempfehlungen (Flächen C1-C5)

Es handelt sich um fünf Flächen, für die derzeit kein Baurecht besteht, die sich aber aufgrund ihrer Lage für eine Wohnbebauung empfehlen. Die Fläche C1 ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen, rundet jedoch den Bebauungszusammenhang im Bereich Schulstraße/Kuhdamm ab. Sie befindet sich derzeit zwar im Landschaftsschutzgebiet, von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurde dazu jedoch eine Befreiung in Aussicht gestellt. Die Flächen C2-C4 werden derzeit im B-Plan Nr. 9 als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, die Fläche C5 wird im B-Plan Nr. 5 als Grünfläche festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung ergeben sich in dieser Kategorie rd. 12 Wohneinheiten (WE).

- Kategorie D: Potenzialfläche mit Planungserfordernissen jedoch erkennbaren Realisierungshemmnissen (Flächen D1-D4)

Es handelt sich um vier Flächen, für die derzeit kein Baurecht besteht, die sich aber aufgrund ihrer Lage für eine Wohnbebauung ebenfalls empfehlen. Im Gegensatz zu den Flächen der Kategorie C stehen einer Wohnbebauung auf diesen Flächen jedoch deutliche Hemmnisse entgegen. Die Fläche D1 wird einer entsprechenden Entwicklung nicht zur Verfügung gestellt, die Fläche D2 befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und die Fläche D3 wird zwingend als Wirtschaftsfläche für die angrenzende Hofstelle benötigt. Die Fläche D4 befindet sich unterhalb einer Hochspannungsleitung, aufgrund potentieller elektromagnetischer Felder ist hier eine Wohnbebauung ausgeschlossen (vgl. dazu Kap. 6.7). Theoretisch wären in dieser Kategorie rd. 30 Wohneinheiten (WE) umsetzbar.

Die Flächen der Kategorien B und D mit geschätzten 39 Wohneinheiten sind aus den genannten Gründen mittelfristig als Potenzial für die Innenentwicklung in Kiebitzreihe nicht heranzuziehen. Für die kurzfristige Realisierung neuer Wohneinheiten stehen die Flächen der Kategorien A und C mit geschätzten 18 Wohneinheiten zur Verfügung. Davon sind rd. 6 Wohneinheiten sofort realisierbar (Kategorie A), für die Flächen der Kategorie C mit rd. 12 Wohneinheiten müssten die bestehenden Bebauungspläne geändert bzw. eine Fläche in einen Bebauungsplan einbezogen werden. Für 11 dieser 12 Wohneinheiten soll über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Baurecht geschaffen werden.

## 6 Festsetzungen

### 6.1 Übersicht der Änderungen

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 9 der Gemeinde Kiebitzreihe umfasst insgesamt die folgenden Änderungen in Teil A - Planzeichnung und in Teil B - Textliche Festsetzungen:

<b>1.</b>	<b>Teil A - Planzeichnung</b>
	Ergänzung der Teilfläche 1 als „Allgemeines Wohngebiet“
	Änderung der Teilflächen D, E und F von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Allgemeines Wohngebiet“
	Änderung des Erhaltungsgebots für die Bäume im Änderungsbereich D in ein Erhaltungs- und Anpflanzgebot
<b>2.</b>	<b>Teil B - Textliche Festsetzungen</b>
	Ergänzung der Nr. I – 4.2 zum Lärmschutz im Änderungsbereich 1
	Ergänzung der Nr. I – 5.1 um ein Geh- und Fahrrecht
	Eingrenzung der Pflanzliste in der Nr. III – 2.1 für den Änderungsbereich E
	Ergänzung der Nr. III – 2.2 um einen Hinweis zum Ausgleichserfordernis
	Ergänzung der Nr. III – 3.1 zur Änderung des Erhaltungsgebots für die Bäume im Änderungsbereich D in ein Erhaltungs- und Anpflanzgebot

Darüber hinaus wird für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 9 die Textliche Festsetzung Nr. I – 3.2 gestrichen.

## 6.2 Art der Nutzung

In den Änderungsbereichen wird entsprechend dem wirksamen B-Plan Nr. 9 ein allgemeines Wohngebiet – WA festgesetzt. Gem. § 4 BauNVO dienen WA-Gebiet vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Gem. § 13 BauNVO sind ebenfalls Räume für freie Berufe (z.B. Versicherungsmakler) allgemein zulässig.

Darüber hinaus können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in einem WA-Gebiet ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z.B. Pension), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Ein allgemeines Wohngebiet dient "vorwiegend dem Wohnen". Es soll nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Abweichend von dem o.g. pauschalen Nutzungskatalog der BauNVO werden einzelne Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da die von ihnen zu erwartenden Störungen nicht der speziellen Eigenart der Umgebung und der erstrebten gebietsbezogenen Wohnruhe entsprechen.

So werden entsprechend den Festsetzungen im bisherigen B-Plan Nr. 9 die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch nicht Bestandteil dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes. Gleiches gilt für die Anlagen für sportliche Zwecke, die in den Änderungsbereichen ebenfalls nicht zulässig sind.

### **6.3 Beschränkung der Wohneinheiten**

Die Beschränkung auf je zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und je eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte entspricht ebenfalls den Festsetzungen für die angrenzenden Bereiche. Sie dient dem Ziel der Reduzierung des Verkehrsaufkommens, gleichzeitig wird der vorhandene Charakter eines mit Einfamilienhäusern bebauten Gebietes erhalten, indem das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern verhindert wird.

### **6.4 Maß der Nutzung, Höhe baulicher Anlagen**

Das Maß der Nutzung wird im Plangebiet über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse geregelt. Die entsprechenden Werte werden ebenfalls aus dem wirksamen B-Plan Nr. 9 übernommen. Danach beträgt die Grundflächenzahl GRZ 0,2 für die Bereiche mit Einzelhäusern, GRZ 0,25 für die Bereiche mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten GRZ durch Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze (§ 19 Abs. 4 BauNVO) werden analog den angrenzenden Grundstücksflächen dahingehend reduziert, dass sie auf maximal 25 % begrenzt werden.

Zur Einfügung in die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung wird festgesetzt, dass in den Änderungsbereichen max. ein Vollgeschoss zulässig ist.

Das Maß der Nutzung wird ergänzend über Höhenfestsetzungen geregelt. Diese werden einschließlich des maßgebenden Bezugspunkts ebenfalls aus dem wirksamen B-Plan übernommen. Somit beträgt die Firsthöhe 9,50 m, gemessen vom First bis zur Oberkante des angrenzenden öffentlichen Gehweges.

Die Wandhöhe, gemessen zwischen der Oberkante des angrenzenden öffentlichen Gehweges und der Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,50 m nicht überschreiten.

## 6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, nur in diesen Bereichen dürfen Hauptgebäude errichtet werden.

Die Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Gebäude nicht überschritten werden, dabei ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, wie beispielsweise durch Balkone, möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden hier in Form von Baufenstern festgesetzt, die sich in der Ausdehnung an den Festsetzungen der angrenzenden Bauflächen im B-Plan Nr. 9 und an dem zum Teil vorhandenen Gebäudebestand orientieren. Insgesamt wird den Bauherren ein Spielraum eröffnet, um in der weiteren Planung die Positionierung der hinzutretenden baulichen Anlagen auf den Grundstücken ihren Bedürfnissen anzupassen.

## 6.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie Zufahrten

In den Änderungsbereichen sind entsprechend dem bisher wirksamen B-Plan Nr. 9 auf dem Grundstücken auf einem 5 m breiten Streifen entlang den öffentlichen Straßen Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

In der praktischen Umsetzung der Bauvorhaben entlang der Schulstraße hat sich gezeigt, dass eine Beschränkung der Zufahrten je Grundstück nicht bedarfsgerecht ist. Daher wird die Textliche Festsetzung Nr. 1 – 3.2 („Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB): *Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von maximal 3,50 m Breite zulässig*“) für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 9 gestrichen.

## 6.7 Immissionsschutz / elektrische und magnetische Felder / Altlasten

### Schulstraße

Entsprechend dem B-Plan Nr. 9 werden Regelungen zum Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen aus dem Straßenverkehr getroffen. Die Festsetzung wird daher für die Änderungsbereiche übernommen, dass Fenster von Schlafräumen der Wohngebäude, die unmittelbar an der Schulstraße liegen, vorzugsweise auf der Nordwestseite anzuordnen sind. 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.

### Bahntrasse Elmshorn – Heide

Westlich des Änderungsbereichs 1 verläuft in einer Entfernung von rd. 60-80 m die Bahntrasse Elmshorn – Heide. Von ihr gehen Lärmemissionen aus, deren Verträglichkeit mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen sind. Dazu wird das Schallgutachten herangezogen, das für den nördlich angrenzenden B-Plan Nr. 12 erstellt wurde (Taubert und Ruhe GmbH, 14.04.2008, aktualisiert 19.10.2010).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für WA-Gebiete betragen 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Im Vergleich mit den rechnerisch ermittelten Beurteilungspegeln aus dem zu erwartenden Bahnverkehr ist festzustellen, dass der Tageswert im Änderungsbereich 1 problemlos eingehalten werden kann. Nachts ist jedoch auf dem südwestlichen Teil des Flurstücks 318/133 von Überschreitungen bis zu ca. 9 dB für das Dachgeschoss (Bezugshöhe 6 m über Gelände) auszugehen.

Im Hinblick auf diese Überschreitungen der nächtlichen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 werden für den westlichen Änderungsbereich 1 entsprechende Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt, um gesunde Wohnverhältnisse und eine auskömmliche Nachtruhe zu gewährleisten. Dabei handelt es sich um eine Konstruktion und die eingebauten Bauprodukte für Wand-, Fenster- und Dachflächen für einen baulichen Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend Lärmpegelbereich II, sowie die vorzugsweise Anordnung von Räumen, die dem Schlafen dienen, an den lärmabgewandten Seiten der Gebäude.

Alternativ sind zur Sicherung der Nachtruhe und einer ausreichenden Be- und Entlüftung dieser Räume schallgedämmte Be- und Entlüftungselemente entsprechend Lärmpegelbereich II vorzusehen.

Hinsichtlich der sogenannten Außenwohnflächen bzw. Freiflächen, die dem Wohnen dienen (d. h. Loggien, Balkonen, Terrassen) sind die Orientierungswerte für ein WA-Gebiet bereits eingehalten, so dass keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

### **Elektromagnetische Felder / Leitungsschutzbereich**

Unmittelbar westlich angrenzend an den Änderungsbereich E verläuft die 110-kV-Leitung Kummerfeld Itzehoe/Mitte. Von Hochspannungsfreileitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus. Da nicht auszuschließen ist, dass diese Felder in unmittelbarer Nähe zu schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von gesundheitlichen Gefährdungen der sich in diesem Bereich aufhaltenden Menschen führen können, sind die Grenzwerte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes –Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV- zu beachten. Sie dienen im örtlichen Einflussbereich von Hochspannungsfreileitungen als Maßstab für die Beurteilung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen.

Unter Berücksichtigung des Erlasses „Berücksichtigung elektromagnetischer Felder bei der immissionsschutzrechtlichen Prüfung von Bauleitplänen“ (Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein vom 27. August 1997) wurde der Entwurf der 2. Änderung des B-Plans Nr. 9 dahingehend geändert, dass die Flächen unterhalb der Leitung nicht mehr als WA-Gebiet festgesetzt werden und dass die im Änderungsbereich E verbleibenden überbaubaren Grundstücksflächen einen Mindestabstand zum ruhenden äußeren Leiter von 10 m einhalten. Damit wird dem Vorsorgegebot der Gemeinde Rechnung getragen und ein dauerhafter Aufenthalt (z.B. in Wohn- und Schlafräumen) unterhalb der Leitungstrasse ausgeschlossen. Die Nutzung dieses Bereichs als Hausgarten oder landwirtschaftliche Fläche ist gem. den o.g. Grenzwerten unbedenklich.

Die von der eon Netz GmbH in ihrer Stellungnahme angegebenen Schutzabstände zur Vermeidung von elektrischen Überschlügen auf bauliche Anlagen (gem. DIN EN 50341-1) liegen außerhalb des festgesetzten Baufensters und werden somit eingehalten. Bei Baumaßnahmen im Änderungsbereich E ist aufgrund der Nähe zur Hochspannungsleitung zu beachten, dass die zulässigen Arbeitshöhen der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) innerhalb des Leitungsschutzbereiches einer Begrenzung unterliegen (DIN EN 50341-1 für die im Freileitungsschutzbereich zulässigen Bauhöhen und DIN VDE 0105/ 10.97 für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle). Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren im Änderungsbereich E müssen daher die Bauunterlagen der eon Netz GmbH zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden.

Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung nur bis zu der von der eon Netz GmbH zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht. Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches von Hochspannungsfreileitungen nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist (vgl. Kap. 9.6).

### **Kampfmittel**

In dem Gebiet sind nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt, Bauträger sollten sich frühzeitig mit der Behörde in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

## **6.8 Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden im Plangebiet ebenfalls aus dem wirksamen B-Plan übernommen. Dem entsprechend sind die Dächer der Hauptbaukörper als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 51° auszubilden.

Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports.

Im gesamten Änderungsbereich sind für die Außenwände der Gebäude Mauerwerk, Holzverschalung, geputzte oder geschlämmte Oberflächen zu verwenden.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Hecken- und Strauchpflanzungen in maximal 0,80 m Höhe zu pflanzen. Zusätzliche Draht- oder -Holzzäune dürfen diese Höhe nicht überschreiten.

## **6.9 Denkmalschutz**

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

## **7 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über Grundstückszufahrten unmittelbar von der Schulstraße (K 34) bzw. im östlichen Bereich von der Straße Klosterdamm. Vor dem Änderungsbereich E befindet sich eine rd. 40 m lange Leitplanke zwischen der Fahrbahn und dem Strommast. Für die erforderliche Grundstückszufahrt ist eine Unterbrechung dieser Leitplanke erforderlich, die Lage der Zufahrt wird im Rahmen des konkreten Bauvorhabens mit der zuständigen Straßenmeisterei des Kreises Steinburg abgestimmt.

Das Plangebiet ist mit Ver- und Entsorgungsmedien voll erschlossen. Die Löschwasserversorgung ist über den Anschluss an die Trinkwasserleitung sichergestellt.

Entsprechend den Regelungen für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist das auf den Grundstücken der Änderungsbereiche anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg weist darauf hin, dass hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, entsprechende Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Östlich des Änderungsbereichs D verläuft ein Graben. Um seine Zugänglichkeit zu gewährleisten, wird ein 3 m breites Geh- und Fahrrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt, so dass hierüber Unterhaltungsarbeiten durchgeführt werden können. Daher sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze in diesem Bereich unzulässig.

## 8 Grünordnung

Die ursprünglich in der Planzeichnung des B-Plans Nr. 9 mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume (Änderungsbereich D) werden nun als Baumreihe mit einem Gebot zur Erhaltung und Bepflanzung festgesetzt.

Die für Natur und Umwelt bedeutsamen Bäume im Änderungsbereich 1 werden zur Erhaltung festgesetzt. Analog den Festsetzungen für die angrenzenden Grundstücke sind entlang den nördlichen Grenzen der neu zu entwickelnden Grundstücke (Änderungsbereiche D, E und F) zur Eingrünung des Siedlungsrandes heimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen.

Das bereits seit 70 Jahren parzellierte Grundstück 318/133 im Änderungsbereich 1 liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Königsmoor", die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg hat eine Befreiung in Aussicht gestellt (vgl. Kap. 9.1).

## 9 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

### 9.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. Abs.8 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Insbesondere ist zu überprüfen, ob bei der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange des § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) oder ob gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m § 21 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz) betroffen sind. Darüber hinaus ist der europarechtliche Schutz bestimmter Gebiete zu berücksichtigen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die aus dem Landschaftsplan zu entnehmende Ausweisung des betroffenen Bereiches ist zu beachten.

Große Teile des Kiebitzreier Gemeindegebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet "Königsmoor" (Verordnung v. 21.07.1982). Hiervon ausgenommen sind die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einschließlich der Wohnbauflächen nördlich der Schulstraße. Die mit dieser Änderung im Westen des B-Plans ergänzten Grundstücke (Änderungsbereich 1) liegen bislang im Landschaftsschutzgebiet (LSG).

Diesbezüglich hat die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg mit folgendem Schreiben vom 19.10.2012 eine Befreiung in Aussicht gestellt:

*„Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass auf ein förmliches und zeitaufwendiges Entlassungsverfahren aus dem Landschaftsschutz gemäß § 19 LNatSchG verzichtet werden kann. Hintergrund ist, dass die beiden direkt am Kuhdamm gelegenen Grundstücke nach erneuter Abstimmung mit dem Kreisbauamt als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen wären und somit per se nicht dem Landschaftsschutz unterliegen. Damit wäre allein das Flurstück 318/133 aus dem Landschaftsschutz zu entlassen, da dieses dem baurechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist. Für dieses einzelne Grundstück kann in Hinblick auf das Landschaftsschutzgebiet eine Befreiung vom Bauverbot gemäß § 67 BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden. Für das laufende Bebauungsplanverfahren ist es ausreichend, wenn die Befreiung durch die zuständige Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt wird. Nach Prüfung der Unterlagen teile ich Ihnen daher mit, dass für das Flurstück 318/133 der Flur 2 Gemarkung Altenmoor eine Befreiung vom Landschaftsschutz gemäß § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt wird. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 kann daher ohne Verzögerung weiter geführt werden.“*

## **9.2 Änderungsbereiche und Kurzdarstellung der Planungsziele**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Kiebitzreihe befindet sich nördlich der Schulstraße (K34), mit den westlich des Kuhdamms liegenden Grundstücken beginnend und am Klosterdamm endend. Jenseits der Schulstraße grenzen Wohnbebauung und das Gelände der Grundschule an, nach Norden erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen.

Die Änderung des Bebauungsplanes zielt darauf ab, die bestehende Wohnbebauung zu verdichten und auf den verfügbaren Flächen eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern zu ermöglichen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 (1997) wurden u. a. die hier zu überplanenden Flächen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt und dadurch sogenannte Landschaftsfenster freigehalten. Durch den Wechsel mit Bereichen lockerer Einzel- und Doppelhausbebauung sollte der Blick in die angrenzende Marschlandschaft ermöglicht werden, dadurch wurde gleichzeitig eine Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild erreicht.

Zwischenzeitlich hat sich ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in der Gemeinde entwickelt, so dass die Ausweisung neuer Bauflächen notwendig geworden ist. Den gesetzlichen Vorgaben entsprechend soll der Innenentwicklung der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen gegeben werden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird gegenwärtig durch Einfamilienhäuser mit den zugehörigen Gärten sowie durch die dazwischen liegenden landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst rd. 0,78 ha und gliedert sich in vier Teilflächen. Mit der vorliegenden Planung wird in der Teilfläche 1 ein Grundstück, das bereits seit 70 Jahren parzelliert ist, als "Allgemeines Wohngebiet" ergänzt. Die Darstellung der Teilflächen D, E und F wird von "Flächen für die Landwirtschaft" in "Allgemeines Wohngebiet" geändert.

### 9.3 Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Bestandsplan des Landschaftsplanes der Gemeinde Kiebitzreihe (1995) gibt für den betrachteten Bereich nördlich der Schulstraße nur die Bebauung entlang des Kuhdammes sowie drei einzelne Bauflächen an. Die übrigen Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen, überwiegend Grünland und zu einem geringeren Teil Ackerland, ausgewiesen.

Der gesamte Bereich befindet sich zur damaligen Zeit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Königsmoor". Im Konzeptteil des Landschaftsplanes ist der Betrachtungsraum als langfristige Wohnungsbaureserve dargestellt.

Im Folgenden werden die **Biotoptypen**, die die Änderungsbereiche kennzeichnen, basierend auf einer Geländebegehung im Mai 2012, dargestellt.

### Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich umfasst die bebauten Eckgrundstücke beiderseits des Kuhdammes sowie ein sich westlich anschließendes unbebautes Grundstück. Bei allen Grundstücken ist der Biotoptyp der **Gärten (SGa)** kennzeichnend. Das westlich gelegene ist zu allen Seiten von Gehölzen umgeben: An der Westgrenze steht eine **Baumreihe (HGr)** aus zwei Stiel-Eichen (*Quercus robur*) unterschiedlichen Alters sowie aus jüngeren Europäische Lärchen (*Larix decidua*). Der nordwestliche Eckbereich wird von einer größeren Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mittleren Alters dominiert, die jedoch außerhalb des Plangebietes angepflanzt wurde.

Durch eine Hecke aus Scheinzypressen (*Chamaecyparis lawsoniana*) sowie einen Obstbaum (*Malus domestica*-Sorte) erfolgt die Abgrenzung nach Norden, durch eine Hecke aus Gewöhnlichen Eiben (*Taxus baccata*) die Abgrenzung zu Straße. Die zentrale Fläche ist von intensiv gepflegtem Rasen bedeckt.

Das anschließende ältere Wohngrundstück ist durch einen entsprechenden Bestand an Laubgehölzen gekennzeichnet. Hervorzuheben sind hier eine große, nahe der westlichen Grenze stehende Linde (*Tilia spec.*) sowie zwei Rotbuchen (*Fagus sylvatica*), die allerdings aufgrund der Beschattung durch die Linde sehr einseitig gewachsen sind (**Baumgruppe HGb**).

Das ebenfalls mit einem älteren Gebäude bestandene Grundstück östlich der Einmündung zum Kuhdamm weist Ziergehölze unterschiedlicher Art und Rasenflächen auf.

An den Änderungsbereich grenzen bebaute Wohngrundstücke sowie nach Westen eine Intensivgrünlandfläche (GI) an.

Die Gartenflächen besitzen aufgrund der intensiven Nutzung allgemein eine **geringe Bedeutung** für Natur und Umwelt. Ältere Gehölze sind hiervon aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung sowie der langen Entwicklungszeit ausgenommen, so dass ihnen eine **besondere Bedeutung** zuzuordnen ist.

### Änderungsbereich D

Dieser Änderungsbereich ist Teil einer lang gestreckten, als **Intensivgrünland (GI)** landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die westliche Grenze wird durch eine eng gepflanzte **Baumreihe (HGr)** markiert. Dabei handelt es sich überwiegend um Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) sowie im nördlichen Abschnitt um eine Hainbuche (*Carpinus betulus*) und zwei Eichen (*Quercus robur*). Die erste und die letzte der Kastanien sind gut entwickelt, die zwischen ihnen befindlichen besitzen aufgrund des engen Standes eine sehr schmale Krone. Eines dieser Exemplare ist abgängig.

Die den Abschluss dieser Reihe nach Norden bildende Stiel-Eiche weist eine relativ breite Krone auf, während der Habitus bei der anderen Stiel-Eiche und bei der Hainbuche beeinträchtigt ist. Aufgrund von Alter und Größe ist diese Baumreihe Orts- und Landschaftsbild prägend. Entlang der Schulstraße wurden, außerhalb des Änderungsbereiches und durch einen Geh- und Radweg von ihm getrennt, Gewöhnliche Eschen (*Fraxinus excelsior*) als Straßenbäume gepflanzt. Sie haben ein geringes bis mittleres Alter.

An den Änderungsbereich grenzen im Westen eine Feldzufahrt und daran anschließend Wohngrundstücke, südlich der Schulstraße sowie östlich liegen ebenfalls Wohngrundstücke, nördlich Grünlandflächen.

Das Intensivgrünland, das den Änderungsbereich einnimmt, ist von **geringer Bedeutung** für Natur und Umwelt, die Baumreihen sind von **hoher Bedeutung**.

#### Änderungsbereich E

Gegenwärtig wird der Änderungsbereich E als Acker (AA) für den Anbau von Mais genutzt. Südlich stehen in einem Grünstreifen zwischen Gehweg und Schulstraße eine Rot-Eiche (*Quercus rubra*) mittlerer Größe, kleinere Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) sowie als Strauch ein Holunder (*Sambucus nigra*). Insbesondere die Rot-Eiche befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist von hoher Vitalität. Auf dem östlichen Nachbargrundstück befindet sich eine gut entwickelte Silberweide (*Salix alba*).

Während sich nach Norden die Ackerfläche fortsetzt, liegen in allen anderen Richtungen Wohngrundstücke. Der Ackerfläche westlich des Änderungsbereichs wird von einer Hochspannungsleitung gequert.

Während die intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche eine **geringe Bedeutung** für Natur und Umwelt besitzt, ist der Rot-Eiche, wegen der längerfristigen Ersetzbarkeit, eine **hohe Bedeutung** und den jüngeren Gehölzen eine **allgemeine Bedeutung** zuzuordnen.

#### Änderungsbereich F

Der Änderungsbereich liegt am Einmündungsbereich des Klosterdammes in die Kreisstraße K 34 und ist Teil des bereits zuvor genannten, mit Mais eingesäten **Ackers (AA)**. In einem Grünstreifen zwischen Gehweg und Schulstraße sowie in der Böschung zum Klosterdamm stehen Stiel-Eichen (*Quercus robur*) als kurze **Baumreihe (HGr)** bzw. als **Einzelbaum (HGb)**. Zum Teil weisen sie im Kroneninneren Totholz auf, besitzen jedoch insgesamt eine hohe Vitalität. Aufgrund ihrer Größe und ihres Standortes sind die Eichen ortsbildprägend.

Entlang des Klosterdamms verläuft, ebenfalls außerhalb des Änderungsbereiches, ein **Graben (FG)** mit teilweise steilen, befestigten Böschungen, an denen sich u. a. Baldrian (*Valeriana officinalis*) angesiedelt hat. Westlich, südlich und östlich liegen Wohnbauflächen, während sich die Ackerfläche großflächig nach Norden erstreckt.

Der Ackerfläche ist wie zuvor eine **geringe Bedeutung** für Natur und Umwelt zuzuordnen und dem Baumbestand eine **hohe Bedeutung**.

#### 9.4 **Faunistische Potenzialabschätzung / artenschutzrechtliche Betrachtung**

Für das Plangebiet und seine Umgebung ist unter dem Aspekt des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG eine Potenzialabschätzung für die Tierwelt durchzuführen. Dabei ist zu klären, ob gem. § 7 BNatSchG streng geschützte oder besonders geschützte Arten von der Umsetzung der Planung betroffen sein können. Im vorliegenden Fall sind die Biotoptypen "Acker", "Günland", "Garten", "Baumreihe" und "Einzelbaum" relevant.

Die Änderungsbereiche weisen Biotopstrukturen auf, die als Lebensraum für Insekten, teilweise auch für Kleinsäuger, sowie als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse geeignet sind. In Bezug auf potenzielle Brutplätze sind aufgrund der intensiven Nutzung und der vorhandenen Strukturen des Betrachtungsraumes lediglich Brutvögel, die der Gilde der Gebüschbrüter zuzuordnen sind, zu erwarten. Hierbei handelt es sich in der Regel um Arten des Siedlungsbereiches, die weit verbreitet und häufig sind.

Die für diese Arten bedeutsamen Strukturen "Baumreihe" und "Baumgruppe" liegen innerhalb der Änderungsbereiche 1 und D. Bäume, die aufgrund ihres Alters nur längerfristig zu ersetzen sind, werden zur Erhaltung festgesetzt. Weitere Bäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches im Straßenrandbereich.

Potenzielle Brutvögel und Fledermäuse, die insbesondere ältere Bäume als Sommerquartier nutzen können, sind bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt Störungen durch die Nutzung der angrenzenden Wohngrundstücke und Verkehrswege ausgesetzt. Eine erhebliche Verschlechterung der Qualität ihrer Habitate bzw. Teilhabitate durch die Umsetzung der Planung ist nicht zu erwarten. Soweit vereinzelt Rodungen, möglicherweise im Rahmen der Anlage von Grundstückszufahrten, erforderlich werden sollten, sind diese gem. § 27 a LNatSchG außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März durchzuführen.

Ein Verbotstatbestand i.S.d. § 44 Abs. 1 BNatSchG wird unter diesen Bedingungen nicht erfüllt.

Von der Planung sind keine gem. § 30 BNatSchG i.V.m § 21 LNatSchG geschützten Biotope und keine nach europäischem Recht geschützten Gebiete betroffen.

## 9.5 Orts- und Landschaftsbild

Im Betrachtungsraum wird das Orts- und Landschaftsbild durch die überwiegend eingeschossige Wohnbebauung, die in Abhängigkeit von Alter und Größe der Grundstücke unterschiedlich gut eingegrünt ist, bestimmt. Insgesamt weisen die Grundstücke und Straßenrandbereiche in diesem Teil von Kiebitzreihe eine Vielzahl auch älterer Bäume und Sträucher auf. Die Wohnbebauung wird auf der Straßennordseite durch landwirtschaftliche Flächen unterbrochen, die als "Landschaftsfenster" einen Blick in die offenen, flachen Niedermoorgebiete, die sich nach Norden anschließen, ermöglichen. Insgesamt besitzt das Gebiet noch einen dörflichen Charakter, der vom dicht bebauten Siedlungskern zur freien Landschaft überleitet.

## 9.6 Auswirkungen und Maßnahmen

Mit der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 9 wird die Bebauung bislang unbebauter Landschaftsfenster ermöglicht. Damit sind geringere Beeinträchtigungen der Schutzgüter der Naturschutzgesetze verbunden als bei einer alternativ erfolgenden Neuerschließung von Wohnbauflächen im Außenbereich.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden zusätzliche Versiegelungen offener, bislang landwirtschaftlich genutzter Böden ermöglicht. Hieraus ergibt sich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleichserfordernis.

Bäume bzw. Baumreihen, die von besonderer Bedeutung für Natur und Umwelt sind, befinden sich innerhalb der Änderungsbereiche 1 und D.

Diese Bäume werden zu Erhaltung festgesetzt und sind bei Abgang zu ersetzen. Sie dienen der Belebung des Ortsbildes, die Rosskastanienreihe als Grünstäur innerhalb des "Siedlungsbandes".

Entlang der Nordgrenze der Änderungsbereiche D, E und F wird, den bereits festgesetzten Wohnbauflächen im Bebauungsplan entsprechend, ein Streifen von 3 m Breite mit einem Anpflanzgebot zur Eingrünung des Ortsrandes gegenüber der offenen Landschaft belegt.

Hier wird eine dichte Bepflanzung mit folgenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weiß-Dorn
Frangula alnus	Faulbaum

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches von Hochspannungsfreileitungen nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände nicht gewährleistet sein könnte. Für den Änderungsbereich E sind daher aus der o.g Liste abweichend nur folgende Arten zulässig:

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weiß-Dorn
Frangula alnus	Faulbaum

Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern soll 2 m betragen. Der Anteil der Schwarzerlen an der Bepflanzung in den Änderungsbereichen D und F muss mindestens 50% betragen.

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

## 10 Kosten

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9, 2. vereinfachte Änderung entstehen für die Gemeinde Kiebitzreihe keine weiteren Kosten. Die Planungskosten werden entsprechend vertraglicher Vereinbarungen durch die Grundstückseigentümer getragen, öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Kiebitzreihe am 07.11.2012 gebilligt.

Kiebitzreihe, den 29. JAN. 2013



Die Bürgermeisterin