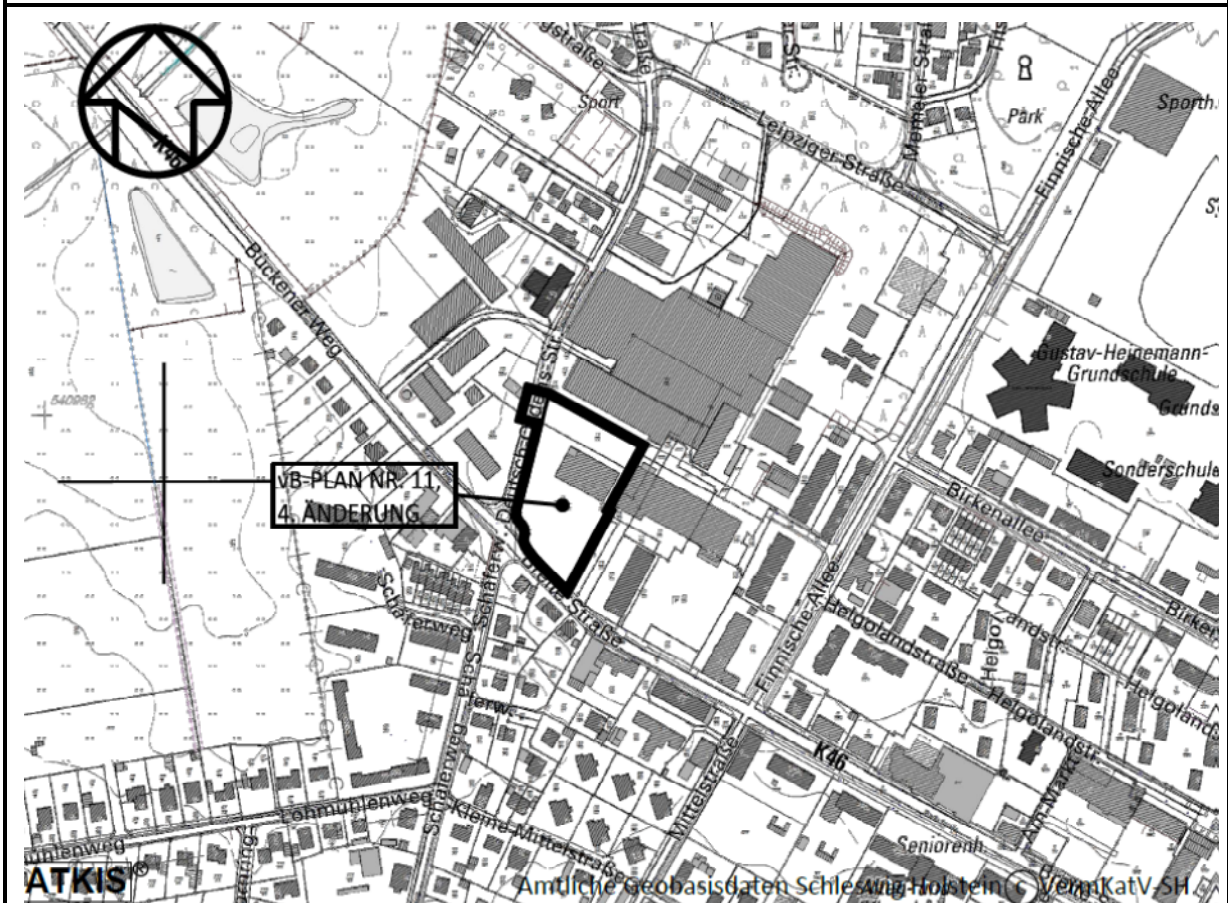


## BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11, 4. Änderung der Gemeinde Hohenlockstedt

für das Gebiet nordwestlich des Kreuzungsbereiches Deutsch-Ordens-Straße /  
Bückener Weg (K 46) / Schäferweg / Breite Straße (K 46), nördlich der Straße  
Breite Straße (K 46) und westlich der Bebauung Breite Straße 18a und 22



Maßstab 1 : 5.000

**PLANUNGSGRUPPE**  
Dipl.-Ing. Hermann Dirks  
Stadt- und Landschaftsplanung



Stand: Satzung

Datum: Oktober 2017

Verfasser: Dipl. Ing. Hermann Dirks

## Inhaltsverzeichnis

1. Übergeordnete Planungen.....	3
2. Lage und Umfang des Plangebietes .....	3
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen.....	4
4. Verkehrserschließung und -anbindung .....	6
5. Ruhender Verkehr .....	7
6. Ver- und Entsorgung .....	7
6.1 Abwasserbeseitigung .....	7
6.1.1 Schmutzwasser.....	7
6.1.2 Niederschlagswasser .....	7
6.2 Wasser.....	7
6.3 Elektrizität .....	7
6.4 Gas.....	7
6.5 Abfallbeseitigung.....	7
6.6 Telekommunikation .....	7
6.7 Feuerlöscheinrichtungen.....	8
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	8
8. Denkmalschutz .....	8
9. Flächenbilanz.....	8
10. Kosten.....	9
11. Gemeinsamer Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und.....	9
zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Hohenlockstedt.....	9
11.1 Veranlassung / Methodik .....	9
11.2 Beschreibung des Plangebietes und des Planvorhabens .....	10
11.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	11
11.4 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	12
11.5 Bestand und Auswirkungen auf die Umwelt durch Umsetzung der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung .....	12
11.5.1 Schutzgut Mensch .....	12
11.5.2 Schutzgut Boden.....	13
11.5.3 Schutzgut Wasser .....	13
11.5.4 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt.....	14

11.5.5	Schutzgüter Klima und Luft .....	15
11.5.6	Schutzgut Ortsbild .....	15
11.5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	16
11.5.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	16
11.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	16
11.7	Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen.....	16
11.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring) .....	16
11.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	17
11.10	Hinweise zur Grünordnung .....	18

## 1. Übergeordnete Planungen

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN 2010 (LEP) in der Nachfolge des LANDESRaumORDNUNGSPLANES SCHLESWIG-HOLSTEIN 1998 (LROPL) stuft die Gemeinde Hohenlockstedt im zentralörtlichen System als ländlichen Zentralort ein (LEP Kap. 1.4 i.V.m. Kap. 2.2). Folgende für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes relevanten Grundsätze für ländliche Zentralorte werden formuliert:

*Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (LEP Kap. 2.2.4).*

Die Gemeinde Hohenlockstedt ist als ländlicher Zentralort mit mehr als 5.000 Einwohnern im Nahbereich gem. LEP Kap. 2.8 für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs bis 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) je Einzelvorhaben geeignet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenlockstedt stellt die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11, 4. Änderung insgesamt als gewerbliche Baufläche - G - dar.

Durch die vorliegende Planung werden die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches nunmehr der Nutzung als Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel - Verbrauchermarkt zugeordnet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenlockstedt wird daher zeitnah zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenlockstedt wird der Änderungsbereich entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen als Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel - Verbrauchermarkt dargestellt.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,63 ha. Es befindet sich im westlichen Siedlungsgebiet an der Schnittstelle vorhandener gewerblicher zu wohnbaulich genutzten Strukturen.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch gewerblich genutzte Grundstücke,
- im Westen durch die „Deutsch-Ordens-Straße“ sowie anschließenden primär gewerblich genutzten Bereichen,

- im Süden durch die „Breite Straße“ und anschließenden wohnbaulich genutzten Grundstücken,
- im Osten durch gewerblich geprägte Flächen sowie im unmittelbaren Anschluss das Betriebsgelände eines sky-Verbrauchermarktes.

Das Gelände weist eine Höhe von ca. 13,0 m NHN ohne topografische Besonderheiten auf.

### **3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen**

Mit Stand vom 31-12-2014 wies die Gemeinde Hohenlockstedt eine Einwohnerzahl von insgesamt 6.123 auf. Hohenlockstedt liegt sich in zentraler Lage in Steinburg östlich der Kreisstadt Itzehoe als amtsangehörige Gemeinde des Amtes Kellinghusen mit Hauptverwaltungssitz in Kellinghusen; in Hohenlockstedt befindet sich eine Nebenstelle der Amtsverwaltung.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11, 4. Änderung der Gemeinde Hohenlockstedt schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzbau eines Verbrauchermarktes (ALDI-Markt) mit einer Verkaufsfläche (VK) von nunmehr max. 1.000 m<sup>2</sup>. Bisher wird das Plangebiet durch einen ALDI-Markt älteren Bautyps genutzt.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bauleitplanes gelten die Festsetzungen vorangegangener Bebauungspläne innerhalb des festgesetzten Plangeltungsbereiches nicht weiter.

Die Gemeinde Hohenlockstedt vertritt die Einschätzung, dass durch den geplanten Neubau des ALDI-Marktes am vorhandenen Standort keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung innerhalb des Gemeindegebietes zu erwarten sind.

Bereits in der Vergangenheit war der Standort im Zusammenspiel mit dem unmittelbar angrenzenden sky-Verbrauchermarkt als Nahversorgungsstandort, der die flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung sichert, anzusprechen. Durch die vorliegende Planung und den hiermit verbundenen marginalen VK-Zuwachs ändert sich an dieser grundsätzlichen Standorteinschätzung nichts.

Wettbewerbsauswirkungen für andere Betriebe im Gemeindegebiet sind nicht zu erwarten; weitere städtebaulich relevante Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die verkehrliche Haupteinschließung des Bereiches einschließlich des Andienungsverkehres erfolgt durch direkte Anbindung an die vorhandene Straße „Deutsch-Ordens-Straße“; für den Kundenverkehr besteht zudem eine Zufahrtmöglichkeit von der Straße „Breite Straße“. Sobald die erforderlichen Sichtfelder nachgewiesen werden können, kann der Zufahrtbereich von der Straße „Breite Straße“ auch als Kundenabfahrt genutzt werden.

Flankierend wird im Verlauf der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, dass hier zusätzliche **Ein- und Ausfahrten unzulässig** sind, um eine weitergehende Belastung der Straße „Deutsch-Ordens-Straße“ sowie der Straße „Breite Straße“ ausschließen zu können.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden in der **PLANZEICHNUNG – TEIL A** des vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt als **Sonstige Sondergebiete - SO** – mit dem Entwicklungsziel **großflächiger Einzelhandel / Verbrauchermarkt** festgesetzt. Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine **GR von 2.000 m<sup>2</sup>** festgesetzt.

Dieses Versiegelungsmaß entspricht den aus dem Neubau des Marktes entstehenden Erfordernissen.

Die zulässige Zahl der **Vollgeschosse als Höchstmaß** wird bedarfsgerecht mit **I** festgesetzt.

Festgesetzte **Baugrenzen** bilden ein „Baufenster“ in Gestalt einer überbaubarer Grundstücksfläche, innerhalb derer das geplante Hauptgebäude platziert werden kann.

Zur Gestaltung der Freiflächen des Sondergebietes werden herzustellende **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** umgrenzt.

Als Darstellung ohne Normcharakter ist u.a. die geplante Stellplatzfläche einschließlich der entsprechenden Fahrgassen in die Planung aufgenommen.

Im **TEXT - TEIL B** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden unter **Pkt. 1 – Art und Maß der baulichen Nutzung** die zulässigen Nutzungen innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes - SO - großflächiger Einzelhandel / Verbrauchermarkt definiert.

Zulässig sind:

- ein Verbrauchermarkt bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup>,
- mit den Hauptnutzungen im Zusammenhang stehende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB wird zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstiger Erschließungsflächen auf dem Baugrundstück festgesetzt, dass die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB aufgeführten Anlagen bis zu einem maximalen Versiegelungsgrad von 80 v.H. der Gesamtgrundfläche allgemein zulässig ist.

Unter **Pkt. 2 – Höhe baulicher Anlagen** werden Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf eine Höhe von 9,00 m über Oberkante der Erdgeschossfußböden (Rohbau) begrenzt. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Blitzableiter.

Durch diese Festsetzungen wird eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes sichergestellt.

Unter **Pkt. 3 – Artenschutzrechtliche Regelungen** werden auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes zur Sicherung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen zulässige Rodungszeiten für Gehölze definiert.

#### 4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Bereiches erfolgt durch direkte Anbindung an die vorhandene Straße „Deutsch-Ordens-Straße“; die Andienung des Verbrauchermarktes erfolgt ausschließlich über diesen Anbindungspunkt.

Von der Straße „Breite Straße“ besteht derzeit eine **Kundenzufahrt**. Durch das **Ing.-Büro WVK (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH)** wurde die verkehrliche Gesamtsituation betrachtet und bewertet. Die WVK kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Eine verkehrliche Erschließung des erweiterten Discountmarktes über die südliche Grundstückszu- und -ausfahrt stellt eine leistungsfähige und verkehrsverträgliche Form dar. Es bestehen darüber hinaus deutliche Kapazitätsreserven. Straßenbauliche Maßnahmen im Bereich der äußeren Grundstückerschließung werden nicht erforderlich. Für den von der Stellplatzanlage ausfahrenden Kundenverkehr sind Sichtfelder für die Anfahrtsicht gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) zu berücksichtigen. Voraussichtlich ist dabei der Entfall von Bäumen im Bereich der Grundstückszu- und -ausfahrt erforderlich. Der Umfang ist im Rahmen der weiteren Entwurfsplanung zu prüfen.“*

Im Zuge eines Vorort-Abstimmungstermins mit den zuständigen Fachbehörden wurde festgestellt, dass einer **Grundstücksausfahrt** nur zugestimmt werden kann, wenn die nach den einschlägigen Verordnungen erforderlichen Sichtfelder geschaffen werden.

Der Vorhabenträger wird zeitnah die Schaffung ausreichender Sichtverhältnisse veranlassen; sobald diese den zuständigen Fachbehörden nachgewiesen werden, wird die Nutzung der derzeit vorhandenen Kundenzufahrt auch als Kundenausfahrt möglich.

Für Radfahrer und Fußgänger ist die Nutzung des Anbindungspunktes nicht eingeschränkt. Weiterhin besteht für Verkehrsteilnehmer die Möglichkeit, durch eine direkte Verbindung das Betriebsgrundstück des im unmittelbaren östlichen Anschluss an das Plangebiet gelegenen sky-Marktes zu erreichen.

## **5. Ruhender Verkehr**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden insgesamt ca. 57 Stellplätze geschaffen, was als angemessen zu betrachten ist. Die vorhandene Stellplatzanlage ist dauerhaft zugänglich, so dass auf die Herrichtung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze verzichtet werden kann.

Der zu erwartende Bedarf an Parkflächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11, 4. Änderung der Gemeinde Hohenlockstedt ist somit abgedeckt.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Abwasserbeseitigung**

#### **6.1.1 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über Straßenkanäle dem gemeindlichen Klärwerk nahe der ehemaligen Lohmühle zur Reinigung zugeführt.

#### **6.1.2 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und anschließend in die Vorflut geleitet. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt.

### **6.2 Wasser**

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des gemeindeeigenen Wasserwerkes.

### **6.3 Elektrizität**

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG über Erdkabel.

### **6.4 Gas**

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG.

### **6.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreises Steinburg, der hierzu private Entsorgungsunternehmen beauftragt.

### **6.6 Telekommunikation**

Im Bereich der Straßen und Wege sind Telekommunikationskabel als Erdkabel ausgelegt.



## 6.7 Feuerlöscheinrichtungen

Gemäß § 2 Brandschutzgesetz Schleswig-Holstein haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen; im Zuge der Detailplanung sind diesbezüglich mit der zuständigen Fachbehörde die erforderlichen Abstimmungen rechtzeitig vorzunehmen.

## 7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in der Verfügung des Vorhabenträgers; allgemein gilt:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen Verfahren nach §§ 80 ff BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 8. Denkmalschutz

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

Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 9. Flächenbilanz

**Tabelle 1: Flächenbilanzierung**

Bruttobauland	ha	%
SO - Verbrauchermarkt	0,632	96,49
Öffentliche Verkehrsfläche	0,023	3,51
Gesamt	0,655	100

## **10. Kosten**

Der Gemeinde Hohenlockstedt entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Mit dem Vorhabenträger wird ein entsprechender Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB geschlossen.

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde Hohenlockstedt Anschlussbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.

## **11. Gemeinsamer Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Hohenlockstedt**

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

### **11.1 Veranlassung / Methodik**

Für den geplanten Neubau eines vorhandenen Discountmarktes (Aldi) betreibt die Gemeinde Hohenlockstedt die vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 und führt im Parallelverfahren die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt außerdem eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die bereits am 03-01-2003 in Kraft getretene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11. Sie umfasst das Gelände eines südöstlich zum Discountmarkt benachbarten Verbrauchermarktes (sky) einschließlich seiner Zufahrt zur Warenanlieferung von der Deutsch-Ordens-Straße aus.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich stellt eine planungsrechtliche Nachbereitung des Ist-Zustandes dar und bereitet keine Eingriffe vor.

Vor diesem Hintergrund kann sich die nach den Vorschriften des BauGB erforderliche Umweltprüfung auf den Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschränken (im Folgenden Plangebiet genannt). Schutzgutbezogen werden benachbarte Nutzungen aber mit berücksichtigt.

Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung ist mit der Gemeinde Hohenlockstedt abgestimmt. Die Untersuchungstiefe orientiert sich an den Aussagen des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse werden im vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Zur Einschätzung der Lebensraumpotenziale wurde am 04-05-2016 eine Begehung des Plangebietes und seiner Umgebung vorgenommen. Sie ist auch Grundlage für die artenschutzrechtliche Bewertung des Planvorhabens, die in einem gesonderten Bericht dokumentiert ist. Bewertungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser lassen sich aus der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 ableiten.

Besondere technische Verfahren kamen für die Umweltprüfung nicht zur Anwendung. Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltinformationen und Hinweise auf erhebliche Kenntnislücken haben sich nicht ergeben.

Wegen des relativ geringen Umfangs des Planvorhabens und der absehbar nur gering erheblichen Umweltauswirkungen wurde auf die gesonderte Erarbeitung eines landschafts-ökologischen Fachbeitrages verzichtet. Der vorliegende Umweltbericht wird daher um erforderliche grünordnerische Hinweise ergänzt.

## 11.2 Beschreibung des Plangebietes und des Planvorhabens

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (Plangebiet) befindet sich nördlich angrenzend an die Breite Straße (Kreisstraße 46) und westlich der Deutsch-Ordens-Straße innerhalb der geschlossenen Ortslage Hohenlockstedt. Er umfasst auf ca. 6.550 m<sup>2</sup> Fläche das Grundstück eines Discountmarktes (Aldi) und die von der Deutsch-Ordens-Straße ausgehende, nördlich angrenzende Zufahrt für die Warenanlieferung zum östlich benachbarten Verbrauchermarkt (sky) einschließlich des zugehörigen öffentlichen Straßenabschnittes.

Die Bebauung besteht aus einem Gewerbebau mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Warenlager. Das Gebäude ist im hinteren, nordöstlichen Bereich des Grundstücks angeordnet. Die angrenzenden Freiflächen sind weitgehend mit Betonsteinpflaster versiegelt. Sie umfassen die Zufahrten und die Stellplätze für Kunden. Unversiegelte Flächen beschränken sich im Wesentlichen auf randliches Abstandsgrün aus Rasenflächen und Bodendeckern. Entlang der angrenzenden Straßen ist aber auch Großgrün (Bäume) vorhanden.

Der Umgebungsbereich des Plangebietes ist durch heterogene Nutzungsstrukturen geprägt.

Östlich an das bestehende Gebäude des Discountmarktes schließt sich das Gebäude eines Verbrauchermarktes (sky) an. Die Stellplatzanlagen beider Märkte sind für Kundenverkehre durch eine Überwegung miteinander verbunden. Zwischen den Stellplatzanlagen befindet sich an der Breiten Straße ein Grundstücksbereich, der durch einen Fachmarkt für Tierfutter und einen Handwerksbetrieb mit Wohnnutzung eingenommen wird.

Südlich der Breiten Straße ist ältere Einzelhausbebauung auf mittelgroßen Gartengrundstücken vorhanden.

Westlich des Plangebietes, nördlich des Bückener Weges sind gewerbliche Nutzungen vorherrschend. Untergeordnet sind aber auch zwei ältere Wohnhäuser vorhanden, deren Gartengrundstücke bis an die Deutsch-Ordens-Straße heranreichen. Südlich des Bückener Weges dominieren wohnbauliche Nutzungen mit neueren Reihenhäusern am Schäferweg. Der Bereich nördlich des Plangebietes wird von einem großen, derzeit weitgehend ungenutzten gewerblichen Hallenkomplex (Müller & Co.) eingenommen, der auf einen ehemaligen Hersteller von Sturmlaternen zurückgeht.

Mit der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel / Verbrauchermarkt festgesetzt. Es tritt an die Stelle der bisherigen Festsetzung als Gewerbegebiet, die mit der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes 1999 bzw. 2003 erfolgte.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundfläche von 2.000 m<sup>2</sup> als Höchstmaß bestimmt, was gegenüber der bisherigen Festsetzung eine Verdoppelung bedeutet. Durch Nebenanlagen ist darüber hinaus ein Versiegelungsgrad von 80 v.H. der Gesamtgrundfläche des Plangebietes zulässig.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, die für das Plangebiet und das benachbarte Betriebsgrundstück des sky-Verbrauchermarktes ein Sondergebiet (SO-E) großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermarkt darstellt.

Seitens des Betreibers ist vorgesehen, das bestehende Gebäude des Discountmarktes abzureißen und durch einen größeren Neubau in zentraler Grundstückslage zu ersetzen. Die Verkaufsfläche steigt dabei von bisher 800 m<sup>2</sup> auf neu 1.000 m<sup>2</sup>. Hinsichtlich der Gestaltung soll sich das neue Gebäude nicht wesentlich vom bisherigen unterscheiden. Auch die mit 9,5 m über der mittleren Höhenlage der zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzte maximale Gebäudehöhe weicht von der Höhe des Bestandsgebäudes kaum ab.

Teilweise neu angeordnet werden die insgesamt 57 Stellplätze für die Kundenfahrzeuge. Aufgrund der Neuausrichtung des Marktgebäudes entfallen Stellplätze im zentralen Grundstücksbereich. Sie werden im Nordosten des Plangebietes neu hergestellt.

Ebenfalls teilweise neu geregelt wird die Erschließung. Die bisherigen Zufahrten von der Deutsch-Ordens-Straße zum Kundenparkplatz und für die Warenanlieferung werden aufgehoben und neu auf die bestehende Zufahrt für die Warenanlieferung zum benachbarten sky-Verbrauchermarkt nördlich der bisherigen Grundstücksgrenze verlegt. Die Warenanlieferung für den Discountmarkt erfolgt dabei auf der Westseite des neuen Gebäudes, während der Anschluss an die Stellplatzanlage östlich davon erfolgt. Außerdem soll die bisher allein einfahrend nutzbare Zufahrt von der Breiten Straße künftig auch als Ausfahrt nutzbar sein.

Insgesamt sieht die Entwurfsplanung für den Discountmarkt bebaute und befestigte Fläche von ca. 4.820 m<sup>2</sup> vor. Es verbleiben damit ca. 1.500 m<sup>2</sup> überwiegend randliche Grundstücksflächen, die für Eingrünungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan sind sie außerhalb der Baugrenzen des Plangebäudes entsprechend als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt.

### **11.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

Das 1999 verabschiedete Landschaftsprogramm und die Gesamtfortschreibung 2005 des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum Dithmarschen / Steinburg als übergeordnete Planwerke zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes stellen die Geestlandschaft östlich von Itzehoe einschließlich der Ortslage Hohenlockstedt als "Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum" bzw. als "Gebiet mit besonderer Erholungseignung" dar. Entsprechend ist sie im Regionalplan für den Planungsraum IV Dithmarschen / Steinburg (Fortschreibung 2005) als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Nach der Bewertung unter dem Punkt 11.5.1 (Schutzgut Mensch - Erholung) ist mit dem Vorhaben aber keine erhebliche Beeinträchtigung von Erholungsfunktionen verbunden.

Als nachrichtliche Übernahme aus dem Gesamtplan Grundwasserschutz (Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten 2005) stellt der Landschaftsrahmenplan ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet für das Wasserwerk Hohenlockstedt dar, das auch den größten Teil der Ortslage Hohenlockstedt mit dem Plangebiet umfasst. Bereits 2006 hat das Staatliche Umweltamt Itzehoe der Gemeinde aber mitgeteilt, dass Planungen zur Ausweisung eines Was-

serschutzgebietes nicht weiter verfolgt werden, da eine konkrete Gefährdung für die Trinkwasservorkommen nicht gegeben ist.

Weitere konkrete Darstellungen und Hinweise zu Maßnahmen mit Bezug zum Plangebiet sind in den Planwerken nicht enthalten. Einschränkungen für das Planvorhaben ergeben sich daher nicht.

Im bereits 1992 für den Westteil der Gemeinde erarbeiteten Landschaftsplan (Hess u. Jacob, Norderstedt) werden für das dem Siedlungsbereich zugeordnete Plangebiet keine konkreten planerischen Aussagen getroffen. Die Aussagen des Landschaftsplanes stehen dem Vorhaben daher nicht entgegen.

#### **11.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Sinnvolle Planungsalternativen bestehen für das Plangebiet vor allem in einer anderweitigen gewerblichen Nutzung. Dabei sind gegenüber dem Planvorhaben aber keine Vorteile hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für eine wohnbauliche Nutzung ist das Plangebiet wegen der Lage in einem hauptsächlich von gewerblichen Nutzungen geprägten Siedlungsbereich nur bedingt geeignet. Unter ökologischen Gesichtspunkten vorteilhaft wäre aber der damit voraussichtlich verbundene geringere Versiegelungsgrad.

#### **11.5 Bestand und Auswirkungen auf die Umwelt durch Umsetzung der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

##### **11.5.1 Schutzgut Mensch**

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

##### **Siedlungsumfeld / menschliche Gesundheit**

Mit dem Ersatz des vorhandenen Discountmarktes durch einen größeren Neubau am gleichen Standort wird die bisherige bauliche Nutzung nicht wesentlich verändert. Negative Auswirkungen auf das Siedlungsumfeld sind nicht erkennbar.

Im Zuge der Baumaßnahmen im Plangebiet kann es zu Beeinträchtigungen der Anwohner vor allem durch Lärm- und Staubemissionen kommen. Da die zeitlich begrenzte Bautätigkeit aber auf die üblichen werktäglichen Tageszeiten beschränkt bleibt, können unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Nach Fertigstellung wird seitens des Betreibers, trotz der mit der Änderung des Bebauungsplanes zulässigen Ausweitung der Verkaufsfläche, mit wesentlich erhöhten Kundenverkehren nicht gerechnet. Das Vorhaben dient in erster Linie der Standortsicherung; die vorhandenen Baulichkeiten genügen im Hinblick auf die Wettbewerbssituation nicht mehr den Ansprüchen.

Auch die teilweise geänderte Anordnung der Stellplatzanlage und der Zufahrten lässt keine Auswirkungen erkennen, die gegenüber dem Status Quo erhebliche zusätzliche Belastungen für die im näheren Umfeld ansässige Wohnbevölkerung erwarten lassen.

**Erholung**

Das Plangebiet und seine Umgebung besitzen aufgrund ihrer Nutzungsstrukturen keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Auch durch das Vorhaben bedingte Beeinträchtigungen von öffentlichen und gewerblichen Sport- und Freizeiteinrichtungen im weiteren Umgebungsbereich können ausgeschlossen werden.

**Sonstiges**

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch den vorhandenen Anschluss an die regionalen und örtlichen Entsorgungssysteme gewährleistet.

**11.5.2 Schutzgut Boden**

Nach der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 (Blatt 2023 Itzehoe) sind die Böden des Plangebietes aus schluffigem Sand bis schwach lehmigem Sand über Fein- und Mittelsanden saaleeiszzeitlichen Ursprungs aufgebaut und als Rosterde anzusprechen. Dieser Bodentyp ist auf der Geest Schleswig-Holsteins weit verbreitet. Ihm kommt daher, auch wegen des mittleren Grundwasserstandes von deutlich mehr als 1 m unter Flur und des durch die bisherigen Bautätigkeiten gestörten Bodenaufbaus, keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zu.

Die vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplanes lässt Versiegelungen durch Gebäude und Nebenanlagen bis zu einem maximalen Versiegelungsgrad von 80 v.H. der Gesamtgrundfläche zu. Der bisherige Bebauungsplan von 1999 setzt für das Grundstück des Discountmarktes ein Gewerbegebiet mit randlich angeordneten Pflanzstreifen fest, enthält abgesehen von der Grundfläche von 1.000 m<sup>2</sup> für den Discountmarkt aber keine Angabe einer maximal einschließlich Nebenanlagen überbaubaren Fläche. Die festgesetzten randlichen Pflanzflächen nehmen aber deutlich weniger als 20 % der Gesamtfläche des Grundstücks ein, so dass für das Gewerbegebiet ein nach der BauNVO zulässiger Versiegelungsgrad von ebenfalls 80 v.H. als planungsrechtlich gegeben anzusehen ist. Er ist damit vergleichbar zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, die für die ebenfalls in das Plangebiet mit einbezogene Anlieferer-Zufahrt zum benachbarten Verbrauchermarkt im Geltungsbereich der bisherigen 2. Änderung des Bebauungsplanes von 2003 festgesetzt wurde.

Planungsrechtlich kommt es daher durch das Planvorhaben zu keiner erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes und es besteht kein besonderes Ausgleichserfordernis.

Vermieden wird durch den an gleicher Stelle vorgesehenen Neubau des Discountmarktes ggf. die Inanspruchnahme bisher unbeplanter Freiflächen und das Vorhaben folgt damit dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und Möglichkeiten der Wiedernutzung von Flächen, der Nachverdichtung und Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

**11.5.3 Schutzgut Wasser**

Durch die bisherige Nutzung und weitgehende Versiegelung des Plangebietes ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes bereits gegeben. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr in den Boden eindringen, sondern wird oberflächlich abgeführt. Damit einher geht ein Verlust an Wasserspeicherkapazität, eine geringere Verdunstungsmenge

und eine verminderte Versickerung.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens ist keine wesentliche Erhöhung des bisherigen Versiegelungsgrades und damit der gegenwärtigen Abflussmenge von Oberflächenwasser zu erwarten. Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend der bisherigen Praxis in der Kanalisation gesammelt und kontrolliert (gedrosselt) der Vorflut zugeführt.

Eine Minimierung der Beeinträchtigungen wird dadurch erreicht, dass für die Zufahrten und Stellplätze keine bituminösen Baustoffe und großflächigen Betonplatten zulässig sind. Durch die Fugenräume des vorhandenen und weiter vorgesehenen Verbundpflasters kann das Niederschlagswasser zumindest anteilig versickern.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Trinkwasserbrunnen des Wasserwerkes Hohenlockstedt. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht ausgewiesen und es bestehen auch keine aktuellen Planungen hierzu (s. a. Punkt 11.3). Besondere Risiken für den Trinkwasserschutz sind zudem mit dem Betrieb eines Discountmarktes nicht verbunden.

#### **11.5.4 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt**

Das bisher schon durch den Discountmarkt genutzte Plangebiet wird weit überwiegend von versiegelten Gebäude- und Freiflächen eingenommen, die keine Lebensraumfunktion besitzen.

Vegetationsbestände im Plangebiet beschränken sich auf randliche Flächen, die meist als Abstandsgrün mit Rasenflächen und niedrigwüchsigen Bodendeckern gestaltet sind. Ihre Funktion als Lebensraum z. B. für Insekten und Vögel ist auch aufgrund ihrer kleinflächigen Ausprägung und isolierten Lage sowie der von den angrenzenden Nutzungen ausgehenden Störwirkungen gering. Ihnen kommt keine besondere Bedeutung für den Naturschutz zu, so dass ihre im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens unvermeidbare Beseitigung keinen erheblichen Eingriff bedeutet. Außerdem werden sie durch die Gestaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzstreifen flächenmäßig fast vollständig ersetzt.

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ist von der Breiten Straße bis zur Überwegung zum benachbarten Sky-Verbrauchermarkt ein ca. 3 m breiter Grünstreifen vorhanden, der mit einigen heimischen Sträuchern und einer Baumreihe aus jüngeren Laubbäumen (Bergahorn) mit Stammdurchmessern um 10 cm eine höhere Strukturvielfalt aufweist. Er wird durch einen ähnlich aufgebauten Streifen auf der angrenzenden Grundstücksseite begleitet, so dass ihm eine (begrenzte) Bedeutung als Rückzugsraum für im Siedlungsraum lebende Arten beizumessen ist.

Eingriffe in den Grünstreifen sind durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht erforderlich. Im Bebauungsplan ist er durch die Festsetzung eines Pflanzstreifens gesichert.

Wertgebend für die Grünstrukturen des Plangebietes sind die entlang der angrenzenden Straßen stockenden Altbäume, die sich meist auf öffentlichem Grund, teilweise aber auch auf der Grenze zum Plangebiet befinden. Dabei handelt es sich um insgesamt sechs Ahorne unterschiedlicher Arten mit Stammdurchmessern von 60 cm und mehr. Besonders ortsbildprägend ist ein Baum mit 90 cm Stammdurchmesser an der Südwestecke des Plangebietes.

In den Altbaumbestand wird durch das Planvorhaben nicht eingegriffen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Bauphase sind für die Bäume bedarfsweise Schutz-

maßnahmen entsprechend der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vorzusehen.

Belange des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) werden nach der Bewertung im zum Planvorhaben erarbeiteten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht berührt. Es gehen zwar in begrenztem Umfang Lebensräume verloren, diese weisen aber nur geringe Lebensraumfunktionen auf und sind kurzfristig ersetzbar.

Vorkommen von Lebensstätten seltener, gefährdeter sowie streng geschützter Arten i.S. § 7 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG sind für das Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der Lage in einem geschlossenen Siedlungsbereich und des erfassten Biototypenspektrums auch nicht zu erwarten. Für die wenigen Vorkommen allgemein verbreiteter Vogelarten aus der Gilde der Gehölzbrüter bleiben die ökologischen Funktionen von möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im engen räumlichen Zusammenhang gewahrt. Außerdem sind unvermeidbare Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG auf den Zeitraum 1. Oktober - Ende Februar außerhalb der Brutsaison beschränkt, so dass eine Verwirklichung des Verbotstatbestandes der vermeidbaren Tötung nicht eintritt. Verstöße gegen Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) können damit ausgeschlossen werden.

Internationale und nationale Schutzgebiete, insbesondere gemeldete Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 der FFH-Richtlinie und europäische Vogelschutzgebiete, sind in einem größeren Umkreis zum Plangebiet nicht vorhanden.

#### **11.5.5 Schutzgüter Klima und Luft**

Mit der Umsetzung des Planvorhabens sind keine wesentlichen Änderungen des Lokalklimas und Beeinträchtigungen der Luftqualität zu erwarten. Durch den Erhalt des vorhandenen Großgrüns (Bäume) werden deren für den Siedlungsbereich wichtige klimatische Ausgleichsfunktionen nicht beeinträchtigt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut können ausgeschlossen werden.

#### **11.5.6 Schutzgut Ortsbild**

Das Plangebiet liegt in einer von heterogener Bebauung geprägten Siedlungsbereich. Älterer Wohnbebauung auf Gartengrundstücken südlich des Plangebietes stehen stärker gewerblich geprägte Flächen im Osten (Einzelhandel), Norden und Westen gegenüber. Insbesondere die teilweise baufälligen Hallenbauten des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbekomplexes sind als Belastung des Ortsbildes zu bewerten.

In diesem Umfeld besitzt der vorhandene Discountmarkt seinen etablierten Standort. Er profitiert dabei von seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der Funktion als Nahversorgungszentrum zusammen mit dem benachbarten sky-Verbrauchermarkt.

Mit dem Abriss des bisherigen Gewerbebaues und einem Neubau auf dem selben Standort wird das bisherige städtebauliche Erscheinungsbild nicht wesentlich verändert. Auch die zulässige Höhe des Gebäudes passt sich in ihren Dimensionen der Bebauung im Umfeld an. Durch den Erhalt des vorhandenen Großgrüns entlang der angrenzenden Straßen und den



Erhalt bzw. die Wiederherstellung randlicher Grünstrukturen bleibt die Eingrünung und Einbindung in das Ortsbild gewahrt.

#### **11.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Für das Plangebiet ist ein Vorkommen von geschützten Kulturdenkmälern nicht bekannt. Auch Auswirkungen der Planung auf Denkmale in der weiteren Umgebung sind nicht erkennbar.

Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

#### **11.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erkennbar.

#### **11.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Wird auf die Planumsetzung verzichtet, ist im Plangebiet zunächst der Weiterbetrieb des vorhandenen Discountmarktes zu erwarten, der bereits eine erhebliche Vorbelastung von Umwelt-Schutzgütern bedeutet. Ohne die Möglichkeit sich den Marktgegebenheiten durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche und ein modernes Erscheinungsbild anzupassen, wird der Standort aber voraussichtlich erheblich an Attraktivität verlieren. Für den Discountmarkt bleibt dann zur Umsetzung der Ausbaupläne nur die Verlagerung an einen alternativen Standort, was ggf. mit der Inanspruchnahme bisher weniger stark vorbelasteter Flächen einhergeht (s. a. Punkt 11.4.2). Im Plangebiet ist für diesen Fall eine anderweitige gewerbliche Nutzung wahrscheinlich, die gegenüber der Planung aber kaum eine Verringerung bestehender Beeinträchtigungen von Schutzgütern erwarten lässt.

#### **11.7 Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen**

Die Umsetzung des Planvorhabens ist nicht mit erheblichen Eingriffen verbunden, die über bereits vorhandene und nach den Festsetzungen im bisherigen Bebauungsplan zulässige Beeinträchtigungen von Schutzgütern hinausgehen. Besondere Maßnahmen zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen sind daher nicht erforderlich.

#### **11.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)**

Die Umsetzung des Planvorhabens bedeutet keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung von Schutzgütern. Die Umweltauswirkungen lassen sich hinreichend genau bestimmen und unterliegen behördlicher Aufsicht. Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen, sind gering einzuschätzen.

Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende, besondere Überwachungsmaßnahmen werden seitens der Gemeinde daher nicht für erforderlich gehalten.

### 11.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Hohenlockstedt plant für das Grundstück des Aldi-Marktes an der Ecke Breite Straße / Deutsch-Ordens-Straße die vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, um dem Discountmarkt eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche von bisher 800 m<sup>2</sup> auf neu 1.000 m<sup>2</sup> und eine moderne Gestaltung zu ermöglichen. Im Parallelverfahren erfolgt hierzu als planungsrechtliche Grundlage die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermarkt. Neben dem Grundstück des Aldi-Marktes umfasst sie auch das Betriebsgelände des benachbarten sky-Verbrauchermarktes, um hier die Darstellung an den tatsächlichen Bestand anzupassen.

Überörtliche Planungen auf Landes- und Kreisebene sowie Aussagen des Landschaftsplanes stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes (Plangebiet) umfasst eine Fläche von 6.550 m<sup>2</sup>. Vorgesehen ist, das vorhandene Marktgebäude abzureißen und durch einen größeren Neubau in veränderter Lage zu ersetzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Versiegelung bis zu 80 % der Grundstücksfläche durch das Gebäude, den Kunden-Parkplatz und Nebenanlagen zu. Die Zufahrten werden teilweise verlegt, erfolgen aber weiterhin über die breite Straße im Süden und die Deutsch-Ordens-Straße im Westen.

Für die Wohnbevölkerung der angrenzenden Siedlungsbereiche ergeben sich gegenüber dem Bestand keine wesentlichen Änderungen. Damit können auch negative Auswirkungen auf das Ortsbild ausgeschlossen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch möglicherweise verstärkte Kundenverkehre sind nicht zu erwarten.

Für die Erholung hat weder das Plangebiet noch die nähere Umgebung eine Bedeutung.

Das Plangebiet ist zu großen Teilen durch das vorhandene Gebäude, die Kundenparkplätze und Abstellflächen versiegelt. Hier ist keine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gegeben.

Auch die kleinflächigen Gras- und Krautfluren mit Bodendeckern und wenigen jungen Gehölzen in den randlichen Bereichen des Plangebietes haben keine besondere Bedeutung für den Naturschutz. Ihre teilweise Beseitigung im Zuge der Baumaßnahmen wird kompensiert durch die Neuanlage entsprechender Flächen. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht hierfür randliche Pflanzstreifen vor.

Der Großbaumbestand an der Breiten Straße und Deutsch-Ordens-Straße bleibt ebenso wie ein Grünstreifen mit einer jüngeren Ahorn-Baumreihe an der südöstlichen Grundstücksgrenze erhalten.

Hinweise auf Vorkommen seltener und streng geschützter Arten liegen für das Plangebiet nicht vor. Verstöße gegen das besondere Artenschutzrecht können ausgeschlossen werden. Internationale und nationale Schutzgebiete sind im weiteren Umkreis nicht vorhanden.

Der nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässige Versiegelungsgrad wird durch das Planvorhaben nicht überschritten. Über die bestehenden Beeinträchtigungen hinausgehende

zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden erfolgen damit nicht.

Auch für die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima sind über das bestehende Maß hinausgehende zusätzliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Hinsichtlich des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers wird die bisherige Entwässerungspraxis mit Anschluss an die Kanalisation beibehalten.

Kultur- und Sachgüter sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

Eine sinnvolle Planungsalternative besteht nur in einer anderweitigen gewerblichen Nutzung, die aber keine Verbesserung des Umweltzustandes erwarten lässt.

Wird die Planung nicht umgesetzt, kann der Discount-Markt sein Neubau-Vorhaben nur an einem anderen Standort verwirklichen. Dabei werden aber möglicherweise bisher weniger vorbelastete Flächen in Anspruch genommen.

Insgesamt sind mit der Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. Ausgleichsmaßnahmen sind daher ebenso wie besondere Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

### **11.10 Hinweise zur Grünordnung**

Der geänderte Bebauungsplan sieht randlich angeordnete Pflanzstreifen ("Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern") vor, die den unversiegelt zu belassenden Flächenanteil von 20 % der Grundfläche (ca. 1.260 m<sup>2</sup>) umfassen. Die Maßnahmen dienen wesentlich der Eingrünung des Vorhabens, tragen aber auch zur Minimierung bestehender Beeinträchtigungen bei und bieten der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ein Mindestmaß an Lebensraum.

Hierzu werden folgende Hinweise / Empfehlungen gegeben:

#### **Pflanzstreifen / -flächen**

Entwicklungsziel für neu herzustellende Pflanzungen sind Extensivrasenflächen mit locker angeordneten Gehölzen. Die unter ökologischen Gesichtspunkten wünschenswerte, abschnittsweise Umsetzung auch geschlossener, dichter Gehölzreihen ist aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse unter Berücksichtigung des vorbeugenden Brandschutzes und des Rettungswesens nicht möglich.

Als Saadmischung für die Extensivrasen ist eine blumen- und kräuterreiche Zusammensetzung für magere Standorte zu verwenden. Nach der Herstellung sollen Pflegemaßnahmen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. In der Regel erscheint eine zweischürige Mahd ausreichend. Dabei soll die erste Mahd nicht vor dem 1. Juli eines Jahres erfolgen, um ein Ausblühen der Gräser auch als Nahrungsgrundlage für Insekten zu ermöglichen. Sinnvoll ist zudem, nicht alle Flächen gleichzeitig zu mähen, sondern abschnittsweise vorzugehen. Dadurch können unterschiedliche Entwicklungsstadien nebeneinander entstehen, was die Lebensraumvielfalt erhöht und Rückzugsräume für die Tierwelt frisch gemähter Flächenanteile schafft.

Zur weiteren Erhöhung der Lebensraumvielfalt, aber auch unter gestalterischen Gesichtspunkten, sollen auf den Grünflächen einzelne Solitärgehölze oder kleinere Gehölzgruppen gepflanzt werden.

Für die Bepflanzung sind vorzugsweise heimische, standortgerechte Sträucher und auch kleinerwüchsige Bäume zu verwenden. Exotische Ziergehölze und Bodendecker (Koniferen,

Cotoneaster etc.) bieten ihnen gegenüber keine Nahrungsgrundlage für heimische Arten. Um den Pflanzen Entwicklungsraum zu geben, sollten als Richtwert 4 m<sup>2</sup> Pflanzfläche pro Strauch nicht unterschritten werden. Für Bäume sind entsprechend größere Pflanzflächen bis 10 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Pflegemaßnahmen an den Gehölzbeständen (Schnitt) sollten nur im Bedarfsfall erfolgen. Aus Gründen des Artenschutzes sind sie außerhalb der Vegetationsperiode im Winterhalbjahr durchzuführen.

Pflanzungen von Bäumen werden aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse nur begrenzt möglich sein. Als Mindestqualität werden Hochstämme mit 14/16 cm Stammumfang empfohlen. Damit sind von Beginn an Wuchsgrößen gewährleistet, die optisch wirksam sind und die gewünschte gliedernde Wirkung entfalten.

Auch Flächenanteile, die für eine Bepflanzung mit Gehölzen nicht geeignet sind, sollen als Extensivrasen entwickelt werden. Damit entsteht eine Vegetationsdecke, die eine Mindestfunktion als Lebensraum bietet und sich auch kleinklimatisch günstig gegenüber z. B. einer wassergebundenen Befestigung mit Kies oder Splitt auswirkt.

### **Liste heimischer, standortgerechter Gehölze (Auswahl)**

#### Bäume (für engere Platzverhältnisse geeignete Arten)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* "Olmsted")  
Hainbuche (*Carpinus betulus* "Fastigiata")  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Esche (*Fraxinus excelsior* "Nana")  
Wildapfel (*Malus sylvestris*)  
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Stiel-Eiche (*Quercus robur* "Fastigiata")  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)

#### Sträucher

Gemeiner Hartriegel (*Cornus mas*)  
Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Echter Kreuzdorn (*Rhamnus carthaticus*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europeae*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Filzrose (*Rosa tomentosa*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Gemeiner Flieder (*Syringia vulgaris*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Beerensträucher regionaler Sorten

Hohenlockstedt, den 18.12.2017

  
- Bürgermeister -

