

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

*Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)*

zum

## **ZUM VORHABENBEZOGENEN**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 11, 4. ÄNDERUNG**

der Gemeinde Hohenlockstedt

### **1. Ziel der Planung**

Der 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.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes wurden insgesamt als **Sonstige Sondergebiete - SO** – mit dem Entwicklungsziel **großflächiger Einzelhandel / Verbrauchermarkt** festgesetzt. Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung wurde eine **GR von 2.000 m<sup>2</sup>** festgesetzt.

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.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenlockstedt wurde zeitnah zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenlockstedt wurde der Änderungsbereich entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen als Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel - Verbrauchermarkt dargestellt.

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.

## 2. Verfahrensablauf

In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenlockstedt am 14.04.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.05.2016 bis zum 03.06.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB und die Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Planungen erfolgte in Form einer Unterrichtung der Öffentlichkeit am 31.05.2016 (Gaststätte „Stadt Hamburg“, Hohenlockstedt). Eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Aufforderung zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte schriftlich mit dem Schreiben vom 23.01.2017. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 13.06.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der am 14.04.2017 gefasste Aufstellungsbeschluss über die 4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde am 13.06.2017 um einen nordwestlichen Teilbereich ergänzt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Aufforderung zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte schriftlich mit dem Schreiben vom 14.07.2017. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 27.07.2017 bis zum 11.09.2017 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung in der Sitzung vom 12.10.2017 geprüft und den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Hohenlockstedt wurden die Belange der Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB berücksichtigt.

Gemäß § 2 Abs. 4 wurde durch das **PLANUNGSBÜRO MORDHORST-BRETSCHNEIDER GmbH** eine Umweltprüfung durchgeführt. Zur Einschätzung der Umweltsituation und der Lebensraumpotenziale wurde im Mai 2016 eine Begutachtung des Plangebietes und seiner Umgebung vorgenommen. Die detaillierte Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung sind in Form eines gemeinsamen Umweltberichtes ein Teil der Begründung zur 4. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 sowie der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenlockstedt. Im Umweltbericht enthalten sind erforderliche grünordnerische Hinweise, die zur Minimierung bestehender Beeinträchtigungen beitragen.

Für die artenschutzrechtliche Bewertung des Planvorhabens liegt ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 4. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 des **PLANUNGSBÜROS MORDHORST-BRETSCHNEIDER GmbH** vor. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der 4. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde eine Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§4 Abs. 1 BauGB) wurde in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg darauf hingewiesen, dass gemäß des Artenschutzbeitrages das Nichteintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG an Vermeidungsmaßnahmen in Form von Rodungszeiten von Gehölzen gem. § 27a LNatSchG gekoppelt ist. Da § 27a im neuen LNatSchG nicht mehr enthalten ist, gelten die bundesrechtlichen Schutzfristen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Demzufolge dürfen Gehölze ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar gefällt werden.

In der Stellungnahme wurde weiterhin darauf aufmerksam gemacht, dass auch in der Begründung zum Bebauungsplan auf die bundesrechtlichen Schutzfristen des § 39 BNatSchG hingewiesen werden muss, sodass deutlich wird, dass die Gehölzrodungen außerhalb der Brutsaison stattfinden und somit kein Verbotstatbestand ausgelöst wird. Darüber hinaus wurde empfohlen, die Rodungszeiten in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen. Die Hinweise zu den Rodungszeiten wurden berücksichtigt. Entsprechende Passagen wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und der Begründung gem. den geltenden rechtlichen Regelungen angepasst. Ergänzend wurden die Rodungszeiten gem. der Vorgaben des § 39 BNatSchG in den textlichen Festsetzungen übernommen.

Im Zuge der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind keine weiteren Bedenken oder Hinweise hinsichtlich der Umweltbelange hervorgebracht worden.

#### **4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Hinweise und Bedenken der Bürger zur Planung eingegangen.

#### **5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 wurden seitens des archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein, des Kampfmittelräumdienstes des Landeskriminalamtes Schleswig-Holstein, der Schleswig-Holstein Netz AG, des Referates Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein und des Kreisbauamtes des Kreises Steinburg verschiedene Hinweise zur Planung vorgetragen, die im Rahmen des Abwägungsprozesses berücksichtigt wurden.

Das archäologische Landesamt Schleswig-Holstein hat in seiner Stellungnahme auf den § 15 Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Der Entdecker oder Finder von Kulturdenkmalen hat unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde die obere Denkmalschutzbehörde zu

benachrichtigen. Dies gilt sowohl für den Eigentümer des Grundstückes als auch für den Leiter der Bauarbeiten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum § 15 DSchG werden beachtet. Unter Pkt. 8 – Denkmalschutz – der Begründung wurden entsprechende Hinweise gegeben.

In der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landeskriminalamtes Schleswig-Holstein wurde darauf hingewiesen, dass keine Bedenken bestehen, allerdings Zufallsfunde von Munition nicht gänzlich auszuschließen sowie der Polizei zu melden sind. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Im Falle eines Fundes während der Bauphase wird gem. Merkblatt vorgegangen.

Die Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Dägeling, äußerte grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorliegende Planung, wies aber darauf hin, dass sich im Bereich der zukünftigen Bebauung Gas-, Niederspannungs- und Mittelspannungsleitungen befinden, die in einem neu zugewiesenen, geschützten Korridor umverlegt werden müssen. Angrenzendes Gewerbe ist von dieser Energieversorgung abhängig. Ein Planungsvorlauf von mindestens 6 Monaten nach Zuweisung des Ersatzkorridors in entsprechend einzukalkulieren. Der Hinweis wird im Zuge der Baumaßnahme berücksichtigt und rechtzeitig mitgeteilt. Der Vorhabenträger wurde in Kenntnis gesetzt.

In der Stellungnahme des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein wurde darauf aufmerksam gemacht, welche Flächen bei der Ermittlung der Verkaufsfläche miteinzubeziehen sind (Urteil vom 24.11.2005 – BVerwG 4 C 14.04). Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Verkaufsfläche wurde im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne berücksichtigt. Der Vorhabenträger wurde vom Inhalt des Schreibens in Kenntnis gesetzt.

Die Stellungnahme des Kreisbauamtes des Kreises Steinburg enthält Hinweise zur Planung aus den Fachbereichen Bauaufsicht, Bauleitplanung, Straßenbau.

Seitens der Bauaufsicht wurde darauf hingewiesen, dass die örtlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung festzusetzen sind. Der Hinweis wurde berücksichtigt und die öffentliche Verkehrsfläche der Deutsch-Ordens-Straße in den Geltungsbereich des Bauleitplanes mitaufgenommen.

Zusätzlich wurden konkrete Angaben zur Geländehöhe als Festsetzung in der Planzeichnung als sinnvoll erachtet. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da Höhenbezugspunkte in der Planzeichnung nicht erforderlich sind und diese bereits im Textteil festgelegt wurden.

Der Hinweis zur Regelung der maximal zulässigen Höhen untergeordneter Bauteile wurde berücksichtigt und eine Höhenbeschränkung in der Planzeichnung festgesetzt.

Weiterhin wurde darauf aufmerksam gemacht, dass Angaben zur Gültigkeit der Festsetzungen vorhergehender Bebauungspläne getroffen werden sollten. Der Hinweis wurde berücksichtigt. In die Begründung wurde ein Hinweis aufgenommen. Die Festsetzungen vorangegangener Bebauungspläne gelten nicht weiter.

Von Seiten der Bauleitplanung wurde mitgeteilt, dass der Begründung zu entnehmen ist, dass die Kosten für die Planung sowie für die Erschließung durch einen privaten Erschließungsträger getragen werden sollen. Es wurde daher angeregt, die Regelungen im

Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inklusive Durchführungsvertrag (gem. § 12 BauGB) vorzunehmen. Die Gemeinde Hohenlockstedt hat in ihrer Sitzung vom 14.04.2016 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 vorhabenbezogen gem. § 12 BauGB aufgestellt. Wie von der Bauleitplanung vorgeschlagen, wurden entsprechende Erläuterungen in die Planzeichnung und Begründung zur Klarstellung aufgenommen. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Planpaketes.

Ferner wurde der Hinweis gegeben, dass aus den Planunterlagen keine Details zu der zukünftigen Löschwasserversorgung hervorgehen. Der Hinweis wurde berücksichtigt und der Vorhabenträger in Kenntnis gesetzt um zeitnah erforderliche Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde vorzunehmen.

Hinsichtlich der Belange des Straßenbaus ist sicherzustellen, dass ausreichende Sichtverhältnisse für die neu geplante Ausfahrt vorherrschen. Der Hinweis wurde berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung ausreichender Sichtverhältnisse wurden bereits ergriffen. Es ist ebenfalls sicherzustellen, dass der Verkehr der Kreisstraße 46 durch die neue Zu- und Ausfahrtsituation nicht beeinträchtigt wird. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die verkehrsrechtliche Stellungnahme des Ing.-Büros WVK aus Neumünster hat festgestellt, dass eine verkehrliche Erschließung über die südliche Grundstückszu- und -ausfahrt eine leistungsfähige und verkehrsverträgliche Form darstellt.

Im Zuge der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden weitere Hinweise seitens der Schleswig-Holstein Netz AG und des Kreisbauamtes des Kreises Steinburg vorgetragen.

Die Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Dägeling, teilte mit, dass vor Beginn der Bauarbeiten die Zuteilung eines neuen Leitungskorridors für die Versorgung der Station „Hohenlockstedt Wandmaker“ erwartet wird, da die Vermutung besteht, dass die vorhandene Trasse überbaut wird, bzw. geräumt werden muss. Darüber hinaus erwartet die Schleswig-Holstein Netz AG, dass frühzeitig über den künftigen Anschlussbedarf des neu zu erstellenden ALDI-Marktes informiert wird, um entsprechende Planungen in die Wege leiten zu können. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird vor Beginn der Baumaßnahme mit der Schleswig-Holstein Netz AG in Kontakt treten, um die notwendigen Absprachen zu tätigen.

Die Stellungnahme des Kreisbauamtes des Kreises Steinburg enthielt Hinweise zur Planung aus den Fachbereichen Bauaufsicht, Bauleitplanung, Straßenbau.

Erneut wurde seitens der Bauaufsicht auf fehlende konkrete Höhenangaben in der Planzeichnung hingewiesen. Dem Hinweis wurde erneut nicht gefolgt, da Höhenangaben in der Planzeichnung nicht erforderlich sind und Höhenbezugsangaben bereits im Textteil festgelegt wurden. Darüber hinaus wurde nochmals auf die Sicherstellung ausreichender Sichtverhältnisse und die Zu- und Ausfahrtsituation aufmerksam gemacht. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und erneut auf die verkehrsrechtliche Stellungnahme des Ing.-Büros WVK aus Neumünster hingewiesen. Weiterhin wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die Ausgestaltung der Anbindung der neuen Zufahrten an die K46 mit der Baugenehmigung festgelegt wird. Sie unterliegen keiner Erlaubnis gemäß Straßen- und Wegenetz S-H. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Zufahrt wurde unabhängig vom Bauleitplanverfahren beantragt, genehmigt und umgesetzt. Der Bebauungsplan stellt somit den Ist-Zustand dar.

## **6. Abwägung von Planungsalternativen**

Da der ALDI-Markt älteren Bautyps durch einen Ersatzbau ersetzt werden soll, ist das Planvorhaben alternativlos hinsichtlich des Standortes. Nach Einschätzung der Gemeinde Hohenlockstedt werden am vorhandenen Standort keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung innerhalb des Gemeindegebietes erwartet.