

## Gemeinde Hohenlockstedt

### 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Ortszentrum"

für das Gebiet

„des Penny-Marktes nördlich der Breiten Straße, südlich der Helgolandstraße und mittelbar westlich der Kieler Straße“

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

**Bearbeitungsstand:** § 10 BauGB, 18.01.2022  
Projekt-Nr.: 20033

## Begründung

## Auftraggeber



## Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp  
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02  
mail@planungsbuero-philipp.de

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Lage, Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	1
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>2</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsplanung	3
2.2	Flächennutzungs- und Bebauungsplan	6
<b>3.</b>	<b>Erläuterung der Planfestsetzungen</b>	<b>7</b>
3.1	Art und Maß der Nutzung	7
3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
3.3	Stellplätze	8
3.4	Grünordnung	8
3.4.1	Artenschutz	8
3.4.2	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	8
3.5	Örtliche Bauvorschriften	9
3.6	Denkmalschutz	9
3.7	Störfallbetriebe	10
3.8	Immissionsschutz	10
<b>4.</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Kosten der Planung</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>12</b>
9.1	Schallgutachten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17	
9.2	Ergänzung des Schallgutachtens der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17	

# Gemeinde Hohenlockstedt

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17

für das Gebiet

„des Penny-Marktes nördlich der Breiten Straße, südlich der Helgolandstraße und mittelbar westlich der Kieler Straße“

## Begründung

### 1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

#### 1.1 Lage des Plangebietes

Der ca. 2.900 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde Hohenlockstedt. Der Änderungsbereich liegt nördlich der Breiten Straße (K 46), südlich der Helgolandstraße sowie unmittelbar westlich des Marktplatzes und mittelbar westlich der Kieler Straße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 5/388, 5/391 und 5/435 der Flur 1 der Gemarkung Lockstedter Lager in der Gemeinde Hohenlockstedt. Es handelt sich vorrangig um eine Filiale des Lebensmittel-Discounters Penny, einen Spiel- und Schreibwarenhandel sowie einen Tierbedarfsfachhandel.

#### 1.2 Planungsanlass und -ziele

Planungsziel ist es, den ansässigen Einzelhandelsgeschäften eine Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen, sodass sich diese nach den heutigen Einzelhandel-Standards modernisieren können. Die vorgesehene Erweiterung von insgesamt ca. 300 m<sup>2</sup> beschränkt sich hauptsächlich auf den Bereich südlich des bestehenden Gebäudes, wodurch ca. 13 Parkplätze entfallen. Nördlich des vorhandenen Gebäudes findet eine geringfügige Erweiterung der Ladezone (inkl. Einhausung) statt. Für die Umsetzung des Planungsziels ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 erforderlich.

## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

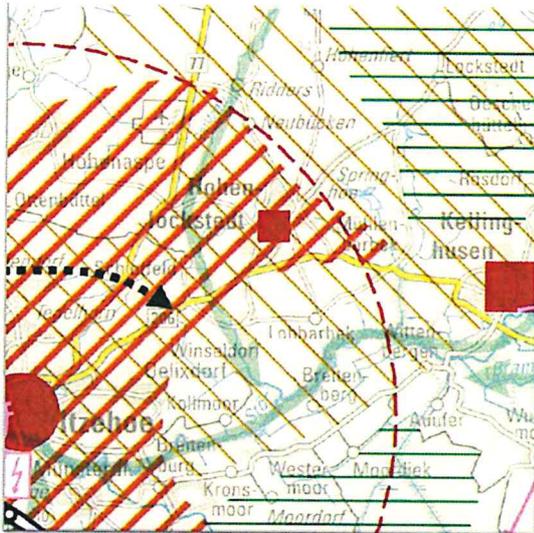


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2021)

Die Gemeinde Hohenlockstedt im Kreis Steinburg ist gegliedert in die Ortsteile Lockstedter Lager, Ridders, Hohenfiert, Springhoe, Hungeriger Wolf und Bücken. Am 31.12.2020 zählte der ländliche Zentralort 6.067 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Gemeinde befindet sich innerhalb eines Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie im 10 km-Umkreis um das Mittelzentrum Itzehoe. Ein Teil von Hohenlockstedt liegt im Naturpark Aukrug.

Laut dem Landesentwicklungsplan von 2021 liegt die Gemeinde Hohenlockstedt nun im Stadt- und Umlandbereich von Itzehoe im ländlichen Raum. Der Ortsteil Springhoe grenzt östlich an einen Vorbehaltsraum für

Natur und Landschaft.

Hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben legt der Landesentwicklungsplans (LEP 2021) in Ziffer 3.10 u.a. Folgendes fest:

„Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtungsverbot)“ (Ziffer 3.10 (4) LEP 2021).

„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot)“ (Ziffer 3.10 (5) LEP 2021).

„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot)“ (Ziffer 3.10 (6) LEP 2021).

Gemäß Ziffer 3.1.4 des LEP stellt die Gemeinde Hohenlockstedt als ländlicher Zentralort für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. Als Schwerpunkte der Daseinsvorsorge sowie als

wirtschaftliche und wohnbauliche Schwerpunkte in ländlichen Räumen sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln.

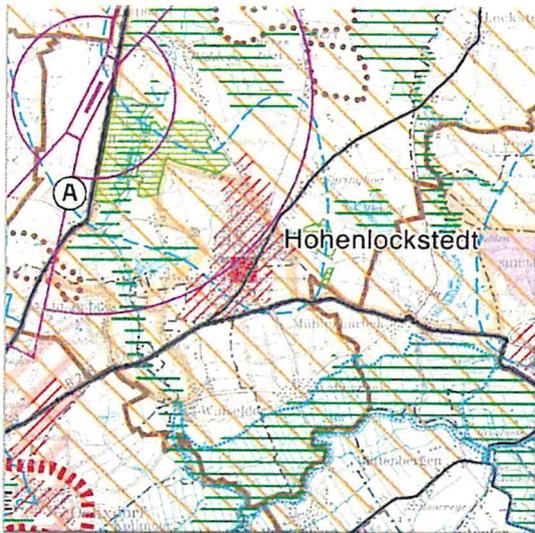


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)

Der Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 zeigt rund um den Ortskern von Hohenlockstedt das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet des Zentralortes. Das gesamte Gemeindegebiet ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Ebenso liegt ein Großteil der Gemeinde innerhalb eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Dazu liegt ein Teil von Hohenlockstedt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes „Hungrier Wolf“. Dieser stellt einen regional bedeutsamen Standort mit standortspezifischen Entwicklungspotentialen dar.

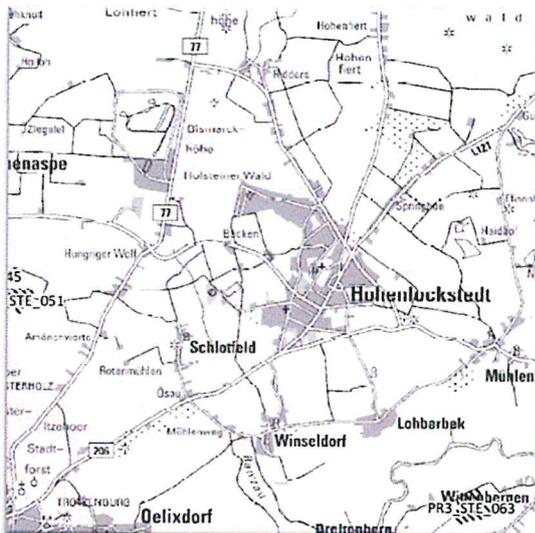


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III – West Schleswig-Holstein (Windenergie an Land) (2020)

Der Regionalplan für den Planungsraum III – West (Sachthema Windenergie an Land) von 2020 zeigt das nächste Vorranggebiet ca. 5 km westlich von der Ortslage Hohenlockstedt entfernt (PR3\_STE\_051).

## 2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2020 zeigt in Hauptkarte 1 ein im Westen der Gemeinde befindliches Trinkwassergewinnungsgebiet. Östlich der Ortslage befindet sich eine Verbundachse mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.





## 2.2 Flächennutzungs- und Bebauungsplan

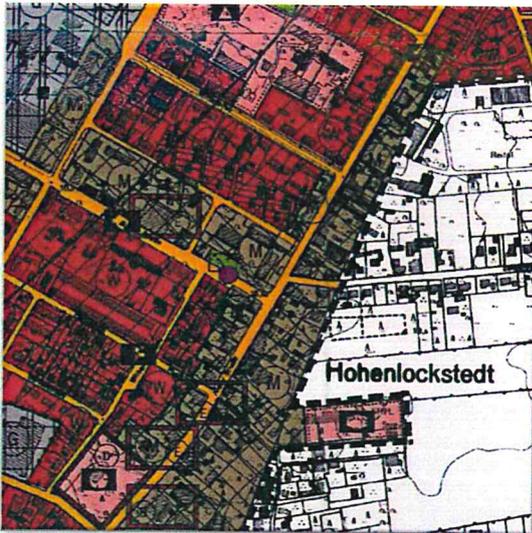


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenlockstedt, Teil B (2003)

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dar.

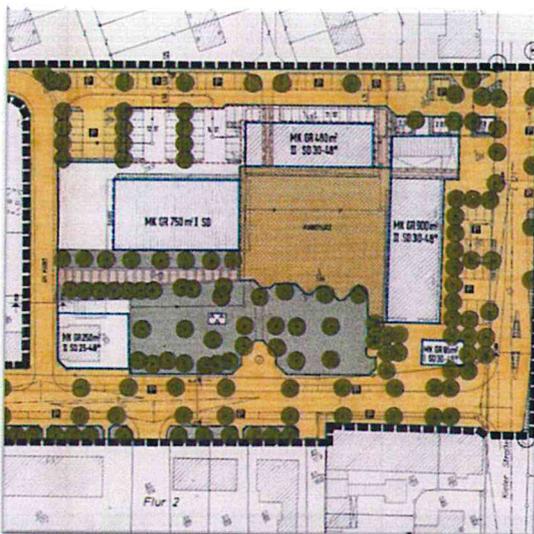


Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 17 (1997)

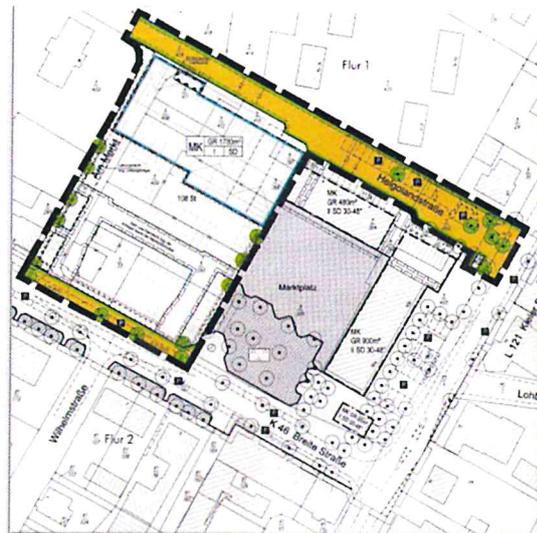


Abbildung 10: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 (2004)

Für den Bereich des Plangebietes liegt der Bebauungsplan Nr. 17, inklusive 1. Änderung, vor. Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es ist auch bei der 2. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt, die Fläche weiterhin als Kerngebiet (MK) festzusetzen.

Die zweite Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren ermöglicht die Nachverdichtung auf Flächen im Innenbereich, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen. Der gesamte Geltungsbereich des Plangebietes umfasst lediglich 2.890 m<sup>2</sup>.

Der § 13 a (1) BauGB gibt die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vor. So werden durch die Planung u. a. keine UVP-pflichtigen Vorhaben

ermöglicht und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Störfallbetriebe sind im Umfeld ebenfalls nicht vorhanden. Somit sind die weiteren Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt. Die Überplanung dieses Bereichs, welcher zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dient, wird als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft.

Das Vorhaben ist Ziffer 18.6 bzw. 18.8 der Anlage 1 des UVPG zuzuordnen. Es wird ein Vorhaben geändert, für das bisher keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist. Allein durch diese Änderung wird jedoch der Größen- bzw. Leistungswert nach § 9 Satz 1 Nummer 1 UVPG oder der Prüfwert nach § 9 Satz 1 Nummer 2 UVPG nicht erreicht oder überschritten (§ 9 (2) Satz 2 UVPG). Demnach wird nach UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Laut Landes-UVP-Gesetz ist der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebs im Sinne des § 11 (3) Satz 1 der BauNVO innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) ab einer bestimmten Größe UVP-pflichtig. Das Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 ist jedoch dem § 30 BauGB zuzuordnen. Daher ist auch im Rahmen des Landes-UVP-Gesetzes keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

### **3. Erläuterung der Planfestsetzungen**

#### **3.1 Art und Maß der Nutzung**

Das Plangebiet wird weiterhin als Kerngebiet festgesetzt. Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt rund 2.000 m<sup>2</sup> mit maximal einem Vollgeschoss. Die Geschoss- und Verkaufsflächen werden durch die Festsetzung der Grundfläche begrenzt.

Durch die größer gezogene Baugrenze der 2. Änderung wird den Einzelhandelsgeschäften auch zukünftig Flexibilität für eine Erweiterung gesichert.

Spielhallen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sind, wie in der 1. Änderung, weiterhin ausgeschlossen.

#### **3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenze schließt unmittelbar an das bereits bestehende Gebäude und dessen geplante Erweiterung an. Eine Festsetzung der Bauweise erfolgt nicht. Jene ergibt sich anhand der Baugrenzen.

### **3.3 Stellplätze**

Aktuell verfügen die drei Einzelhandelsgeschäfte über 108 Stellplätze. Durch die Planungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 verringert sich die Stellplatzzahl um ca. 13 Stellplätze. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Stellplatzzahl weiterhin ausreichend ist, da pro 10 bis 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je ein Stellplatz benötigt wird.

Die neue Verkaufsfläche liegt insgesamt bei ca. 1.215 m<sup>2</sup>. Demnach werden 60 bis 120 Parkplätze benötigt. Nach der Verringerung sind in der zentralen Ortslage mit 95 Parkplätzen noch ausreichend Stellplätze vorhanden.

Die Errichtung von Stellplätzen ist auch innerhalb der Baugrenze zulässig.

### **3.4 Grünordnung**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Laubbaum, der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 angepflanzt wurde. Dieser soll weiterhin erhalten bleiben. Weiteren grünordnerischen Maßnahmen bedarf es nicht.

Die Wurzelbereiche zweier Bäume nah an der westlichen Grenze außerhalb des Geltungsbereiches und auch der im Plangebiet zu erhaltende Baum dürfen während der Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Dabei ist die DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

#### **3.4.1 Artenschutz**

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 handelt es sich um eine geringfügige bauliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes innerhalb eines Kerngebiets. Daher ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht notwendig. Ein mögliches Konfliktpotenzial für Fledermäuse sowie Gebäudebrüter wurde überprüft und konnte aktuell nicht festgestellt werden. Somit sind zurzeit keine artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Sollte es im weiteren Verfahren Hinweise auf das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG geben, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

#### **3.4.2 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen

ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Planungsziel ist die Erweiterung des Penny-Marktes sowie der zwei weiteren Ladenbereiche. Die Bebauung und Versiegelung werden durch Festsetzung der bebaubaren Grundfläche auf das erforderliche Maß begrenzt.

Sollten Verluste von Gehölzen erforderlich werden, sind Gehölzrodungen und -rückschnitte außerhalb der naturschutzrechtlichen Ausschlusszeiten, d. h. nur von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden. Mit einem Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern ist aktuell nicht zu rechnen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind insoweit nicht erforderlich.

### **3.5 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherung der Gestaltungsqualität im Marktplatzbereich werden, wie im vorhergehenden Bebauungsplan inklusive Änderung, örtliche Bauvorschriften für Außenwandmaterialien, Dachmaterialien und Dachformen festgesetzt.

Danach sind die Außenwände der Gebäude mit mindestens 50 % Sichtmauerwerk zu versehen. Geeignete Dachflächen sind mit roten Pfannen einzudecken. Für das Dach des Hauptgebäudes ist ein Satteldach zulässig. Nebendachflächen sind bis zu 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit abweichenden Dachneigungen zulässig.

Auf der Stellplatzanlage erfolgt eine Gliederung der Verkehrsfläche durch Festsetzung von Betonpflaster oder Klinkerpflaster.

### **3.6 Denkmalschutz**

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 (2) DSchG durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden. Der überplante Bereich befindet sich zudem nicht in einem archäologischen Interessengebiet, d.h. es ist nicht mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.

Wenn während der Erdarbeiten trotz dessen Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Auf § 15 DSchG wird weiterführend verwiesen.

### **3.7 Störfallbetriebe**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Auch innerhalb des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe zulässig.

### **3.8 Immissionsschutz**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Lärmgutachten erstellt. Dort wurde vor allem die Belieferung des Lebensmittel-Discounters in Bezug auf die Wohnbebauung in der Helgolandstraße (insbesondere Haus Nr. 15 bis 21) thematisiert.

Es ergab sich eine Einhausung (inkl. Überdachung) der Ladezone von mindestens 9,0 m Länge. In Kombination mit Außenbauteilen mit einem bewerteten Bauschalldämm-Maß von  $R'_{w\text{ erf}} = 25 \text{ dB}$ , konnte auf eine zusätzliche Lärmschutzwand verzichtet werden. Eine Nachtanlieferung für den Zeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr ist im Rahmen der Baugenehmigung auszuschließen. Auch die Aufstellung von Fahnen ist untersagt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird ebenfalls eine Erweiterung der Ladezone ermöglicht. Diese wäre entsprechend des Schallgutachtens einzuhausen um nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermindern.

Im Hinblick auf die Stellplatzanlage ergaben sich Richtwertüberschreitungen lediglich im Bereich des unmittelbar westlich angrenzenden Gebäudes Breite Straße Nr. 6. Im Rahmen der 2. Änderung erfolgt keine Verschlechterung der Umstände für die Bewohner der Breiten Straße Nr. 6. Durch den Wegfall von ca. 13 Parkplätzen ist gegenteiliges der Fall.

Laut des vorhergehenden Schallgutachtens der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werktags tagsüber an allen Immissionssorten eingehalten bzw. unterschritten. Nachts werden die Immissionsrichtwerte ebenfalls unterschritten und somit die Anforderungen der TA Lärm erfüllt.

## **4. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Breite Straße von Süden her erschlossen. Der Anlieferungsverkehr findet nördlich über die Helgolandstraße statt. Die Helgolandstraße mündet östlich in die Kieler Straße und damit in die L 121 und ist somit an den örtlichen und weiterführend auch an den überörtlichen Verkehr angebunden.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gesamtgebietes des Bebauungsplans Nr. 17 gilt für den vorliegenden Planänderungsbereich unverändert fort.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist eine Leitungsauskunft einzuholen.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Privateigentum eines Investors. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

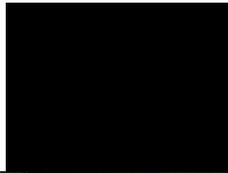
## 7. Kosten der Planung

Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Investor bzw. Eigentümer. Für die Gemeinde entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten.

## 8. Flächenbilanzierung

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst eine Fläche von 2.890 m<sup>2</sup>. Er wird vollständig als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Hohenlockstedt, 11.07.2022

  
A. Hiller (Bürgermeister)



## **9. Anlagen**

### **9.1 Schallgutachten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17**

Schalltechnisches Gutachten – 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 der Gemeinde Hohenlockstedt: Geplanter Penny-Verbrauchermarkt am Marktplatz, Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, 24113 Molfsee, Stand: 01.07.2004

### **9.2 Ergänzung des Schallgutachtens der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17**

Erste Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten – 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 der Gemeinde Hohenlockstedt: Geplanter Penny-Verbrauchermarkt am Marktplatz, Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, 24113 Molfsee, Stand: 28.03.2005