

**Gemeinde Hohenlockstedt
Kreis Steinburg
Bebauungsplan Nr. 8, 2. vereinfachte Änderung
für das Gewerbe- / Industriegebiet am Ridderser Weg
für den Bereich nordöstlich der Bebauung Industriegeweg 9,
mittelbar nordöstlich des Rudolf-Diesel-Wegs und südöstlich,
südwestlich und nordwestlich der offenen Landschaft**

Begründung



Auftraggeber/in

Gemeinde Hohenlockstedt
über Amt Kellinghusen
Hauptstraße 14
25548 Kellinghusen

Bearbeiter/in

M.Sc. Patrick Lohr, Stadtplanung
Dipl.-Geogr. Kai-Uwe Grünberg, Landschaftsplanung
Elmshorn, den 15.02.2018



Ingenieurgemeinschaft
Reese+Wulff GmbH

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

Inhalt

O:\Daten\17012\Stadtplanung\5_Genehmigung\Begrueundung_Hohenlockstedt_B8_Aend2_180215.doc

1	Planungsanlass	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Bestand	3
3.1	Plangeltungsbereich	3
3.2	Datengrundlagen	4
4	Übergeordnete Planungen	5
5	Änderungen	8
6	Festsetzungen	8
7	Verkehrliche Erschließung	11
8	Landschaftsplanerische Grundlagen	12
8.1	Rechtlicher Hintergrund	12
8.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes	12
8.3	Ausgangssituation	13
8.4	Auswirkungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes	15
8.5	Entwicklung	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Luftbild des Plangeltungsbereiches	3
Abbildung 2	B-Plan Nr. 8, 1. Änderung mit Umgrenzung Plangeltungsbereich 2. vereinfachte Änderung	4
Abbildung 3	Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan	6
Abbildung 4	Ausschnitt aus dem Regionalplan des Planungsraumes IV	7
Abbildung 5	Ausschnitt aus dem F-Plan Hohenlockstedt	7
Abbildung 6	Lage des Plangebietes im Raum	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Datengrundlagen	4
Tabelle 2	Mögliche Versiegelung von Boden	15

1 Planungsanlass

Am 16.12.1982 wurde der Bebauungsplan Nr. 8 für das Gewerbe-/Industriegebiet am Ridder-ser Weg rechtskräftig. Dieser schuf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwick-lung des Plangebiets, um den Bedarf an Baugrundstücken für gewerbliche Neuansiedlungen und Verlagerungen ortsansässiger Betriebe zu decken.

Um die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe mit abweichendem Bedarf zu ermöglichen wurde mit der 1. Änderung des B-Plans vom 01.07.1993 das GE-Gebiet erweitert und das GI-Gebiet entsprechend verkleinert.

Die Gemeinde Hohenlockstedt beabsichtigt nun im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung den östlichen Teilbereich des B-Plans Nr. 8 für den Bereich nordöstlich der Bebauung Indust-rieweg 9, mittelbar nordöstlich des Rudolf-Diesel-Wegs und südöstlich, südwestlich und nord-westlich der offenen Landschaft zu überplanen. Der Geltungsbereich ist somit auf dieses Areal beschränkt.

Anlass der Planung ist das Vorhaben eines Flächeneigentümers, dessen gewerblicher Ent-wicklungsbedarf auf Basis der bisher gültigen Festsetzungen nicht realisierbar ist. Ziel dieser Bauleitplanung ist es daher im Industriegebiet die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 zu erhöhen, um dem Vorhabenträger einen größeren Spielraum für die Realisierbarkeit seines Vorhabens zu ermöglichen. Weiterhin soll die Straßenverkehrsfläche der Erschließungsstraße „Industrieweg“ angepasst werden. Die Gemeindevertretung Hohenlockstedt hat am 18.05.2017 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss für die 2. vereinfachten Änderung gefasst.

2 Rechtsgrundlagen

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Hohenlockstedt wird auf folgenden Rechtsgrundlagen als Satzung aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. S. 369) sowie
- Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2017 (GVOBl. S. 140).

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die 2. Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

3 Bestand

3.1 Plangeltungsbereich

Der rd. 4,53 ha große Plangeltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung umfasst die Flurstücke 500, 504 und 505, sowie Teile des Flurstücks 503 der Gemeinde Hohenlockstedt. Ein Großteil der Flächen ist im ursprünglichen B-Plan Nr. 8 als Industriegebiet festgesetzt. Kleinere Teilflächen sind als Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 und als Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärmschutzwall) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

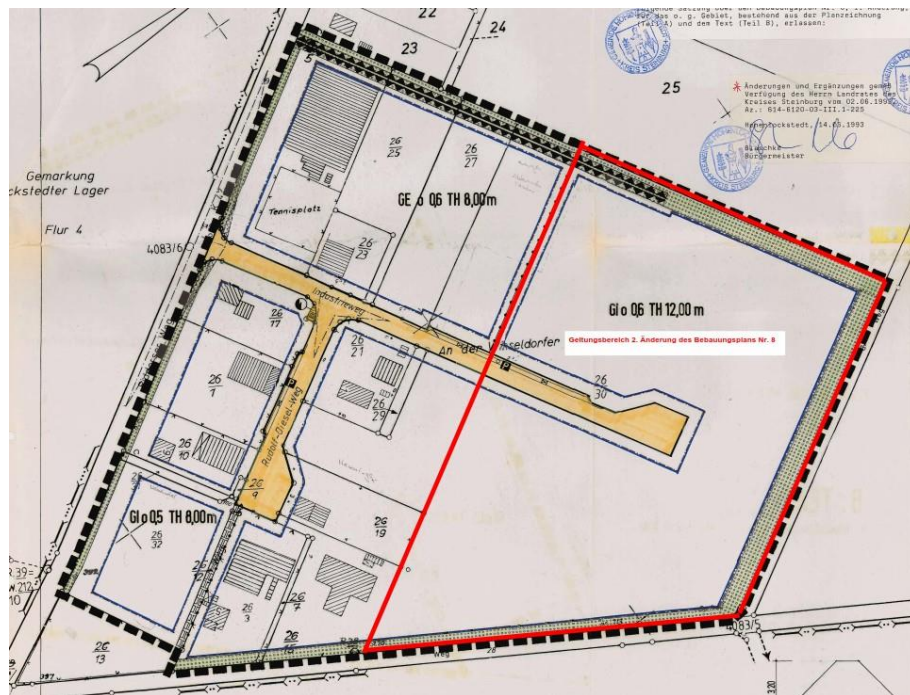


(Quelle: Google Earth Pro.)

Abbildung 1 Luftbild des Plangeltungsbereiches (ohne Maßstab)

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt durch

- landwirtschaftlich genutzte Flächen im Nordwesten, Nordosten und Südosten, sowie
- gewerblich genutzte Gebiete (GE und GI) im Südwesten.



(Quelle: Gemeinde Hohenlockstedt.)

**Abbildung 2 B-Plan Nr. 8, 1. Änderung mit Umgrenzung Plangeltungsbereich
2. vereinfachte Änderung (ohne Maßstab)**

3.2 Datengrundlagen

Die Datengrundlagen sind in Tabelle 1 zusammengestellt.

Tabelle 1 Datengrundlagen

Daten	Grundlage	Quelle / Bezug
Formelle Planungen	F-Plan (mit Änderungen) B-Plan Nr. 8 B-Plan Nr. 8, 1. Änderung	Gemeinde Hohenlockstedt (Inkraftsetzung: 26.02.2003) Gemeinde Hohenlockstedt (Inkraftsetzung: 17.12.1982) Gemeinde Hohenlockstedt (Inkraftsetzung: 01.07.1993)
Flurstücke, Eigentüternachweise	Katastrerauszug Darstellung Vorhaben des Investors	Gemeinde Hohenlockstedt, 06.02.2017 Dirk Kage Bauunternehmen, 27.06.2016
Geltungsbereich	Angebot Aufstellungsbeschluss	Reese+Wulff, 16.02.2017 Gemeinde Hohenlockstedt, 18.05.2017
Übergeordnete Planungen	Landesentwicklungsplan Regionalplan	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) Regionalplan für den Planungsraum IV Schleswig-Holstein Süd-West, Fortschreibung 2005 (RegPlan IV) Gemeinde Hohenlockstedt,

Daten	Grundlage	Quelle / Bezug
	Teil-Landschaftsplan	1990
Umweltdaten		
Boden	Bodenkarte SH, 1:25.000 Bodenbewertung	Geolog. Landesamt Umweltatlas SH
Grundwasser	Bodenkarte SH, 1:25.000	Geolog. Landesamt
Flora / Fauna	Teil-Landschaftsplan Ortsbegehung	Gemeinde Hohenlockstedt, 1990 Reese+Wulff, 05.09.17
Geobasisdaten	ALKIS Lage- und Höhenplan / Topo- graphische Bestandsaufnah- me / Vermessung	Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVerGeo S-H), Juli 2017 Vermessungsbüro Tittel & Martensen, August 2017

4 Übergeordnete Planungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** wird die Gemeinde Hohenlockstedt als „Ländlicher Zentralort“ dargestellt. Als Zentrale Orte der untersten Stufe stellen die ländlichen Zentralorte den Grundbedarf, das heißt den Bedarf an Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen, täglichen Bedarfs sicher. Dieser wird beispielsweise gedeckt durch ärztliche Versorgung im Bereich der Allgemeinmedizin, Zweigstellen von Geldinstituten, Handwerks- oder private Dienstleistungsbetriebe. Hohenlockstedt befindet sich im 10 Kilometer-Umkreis um das Mittelzentrum Itzehoe. Im LEP wurden Zentrale Orte in entsprechenden Umkreisen nur in Einzelfällen festgelegt, wenn sie vom Zentrum nicht unmittelbar versorgt werden und für mehrere ländliche Gemeinden vollwertige Versorgungsaufgaben wahrnehmen. (vgl. Kap. 2.2.4 und 2.2.5 LEP).

Die Gemeinde Hohenlockstedt befindet sich außerhalb der Siedlungsachsen, die im LEP als Grundrichtung dargestellt werden und im Regionalplan gebietsscharf darzustellen sind. Grundsätzlich kann in allen Kommunen eine bauliche Entwicklung erfolgen. Für den Umfang ist die landesplanerische Einordnung maßgebend, welche ökologischen, städtebaulichen und infrastrukturellen sowie überörtlichen Aspekte zu beachten sind. Da die Gemeinde Hohenlockstedt nicht als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung ausgewiesen ist, ist hier ausschließlich der örtliche Bedarf zu decken. (vgl. Kap. 2.5.2 LEP).

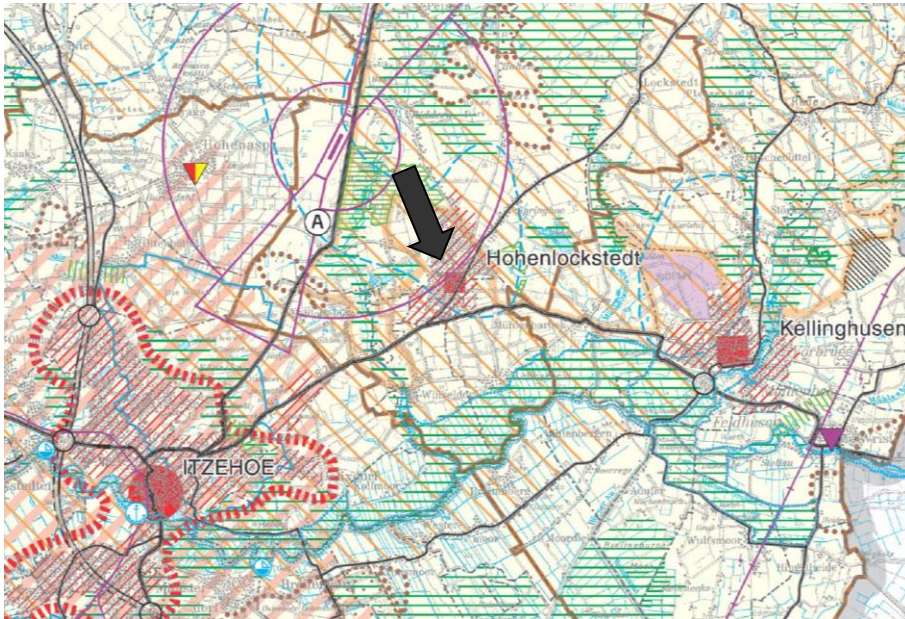


(Quelle: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein.)

Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (ohne Maßstab)

In der **Fortschreibung 2005 des Regionalplans für den Planungsraum IV** Schleswig-Holstein Süd-West Kreise Dithmarschen und Steinburg wird die Gemeinde Hohenlockstedt ebenfalls als ländlicher Zentralort dargestellt. Im Rahmen der in den zentralen Orten anzustrebenden Siedlungsentwicklung wird nicht zuletzt auch im Hinblick auf den Bodenschutz eine vorausschauende Bodenvorratspolitik für erforderlich angesehen. Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen soll unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklungspotenziale erfolgen und insbesondere der Ansiedlung von ortsangemessenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie der Umsiedlung oder Erweiterung ortsansässiger Betriebe dienen (vgl. Kap. 6.2 RegPl. IV).

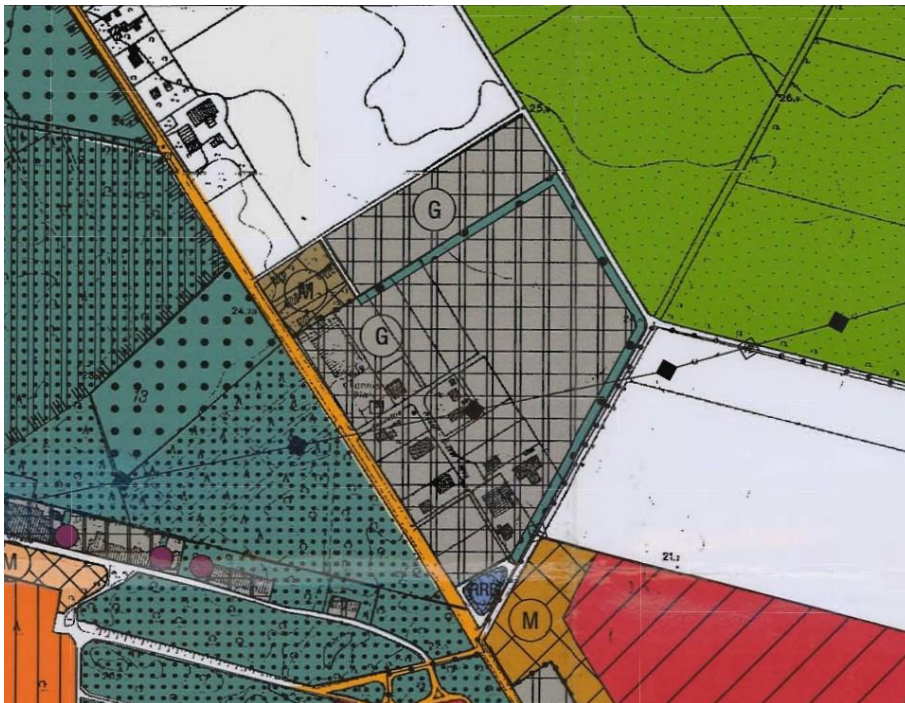
Gewerbeansiedlungen sind auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Verlust der militärischen Bedeutung Hohenlockstedts durch die Schließung des Bundeswehrstandortes 2004 einen Arbeitsplatzabbau zur Folge hatte, der kompensiert werden soll. Das Plangebiet befindet sich im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet und liegt dabei in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. In diesen Bereichen kommt der künftigen Sicherung der Trinkwasserversorgung sowie der nachhaltigen Sicherung des Wasserhaushaltes, insbesondere des Grundwassers, besondere Bedeutung zu (vgl. Kap. 5.4 RegPl. IV).



(Quelle: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein.)

**Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan des Planungsraumes IV
(ohne Maßstab)**

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** wird der wesentliche Teil des Geltungsbereiches der 2. vereinfachten Änderung als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die den Geltungsbereich nach Nordwest, Nordost und Südost abgrenzenden Flächen, die im B-Plan (Stand der 1. Änderung) als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind im F-Plan als Flächen für Waldneubildung dargestellt.



(Quelle: Gemeinde Hohenlockstedt.)

Abbildung 5 Ausschnitt aus dem F-Plan Hohenlockstedt (ohne Maßstab)

5 Änderungen

Die 2. vereinfachte Änderung des B-Plans Nr. 8 der Gemeinde Hohenlockstedt umfasst insgesamt die folgenden Änderungen:

1.	Teil A - Planzeichnung
	Grundflächenzahl – GRZ im Industriegebiet (GI) erhöht von 0,6 auf 0,8
	Erschließungsstraße Industriegeweg – verkürzt um ca. 45 m
	Parkflächen entlang Industriegeweg – entfallen
	Wendeanlage Industriegeweg – Dimensionierung angepasst auf heutigen Stand der Technik
	Baugrenzen – verringert von 6 m entlang Straßenverkehrsfläche bzw. 4 m entlang nordwestlicher Plangrenze auf einheitlich 3 m
2.	Teil B - Textliche Festsetzungen
	Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen – ergänzt
	Bepflanzung – Änderung der Anpflanzbindungen für die Gehölzpflanzungen an die heutigen Ziele der Grünordnung und Landschaftspflege

Für den Plangeltungsbereich werden somit die Textlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 8 und des B-Plans Nr. 8, 1. Änderung vollständig geändert.

6 Festsetzungen

Im Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 8 (Stand 1. Änderung) eine **Industriegebiet (GI)** festgesetzt. Diese Festsetzung wird mit der 2. vereinfachten Änderung übernommen. Die Fläche des Industriegebietes wird um ca. 720 m² erweitert, da die Straßenverkehrsfläche um diese Größe reduziert wird.

Zur näheren Erläuterung:

Industriegebiete (GI) dienen gem. § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die als erheblich belästigend gelten und somit in anderen Baugebieten unzulässig sind. Beschränkungen können sich aus dem Immissionsschutzrecht ergeben, insbesondere für genehmigungsbedürftige Betriebe und Anlagen aus der 4. BImSchV. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Tankstellen. Ausnahmsweise können Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie betriebsbezogene Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Von der Rechtsprechung als nicht gebietsverträglich eingestuft wurden u.a.: Beherbergungsbetriebe, Vergnügungstätten und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Als gebietsverträglich eingestuft wurden u.a.: Abfallumladestationen, Einzelhandelsbetriebe, Metallverarbeitende Betriebe, Wertstoffsammelzentren.

Die **Grundflächenzahl** wird im GI-Gebiet mit GRZ 0,8 festgesetzt, d.h. der bisher geltende Wert von 0,6 wird um ein Drittel erhöht. Die GRZ schöpft damit den maximal möglichen Ausnutzungsgrad gem. § 17 BauNVO für Industriegebiete aus. Eine GRZ 0,8 bedeutet, dass 80 % der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Grundsätzlich ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen um 50 % durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO ist dabei planungsrechtlich zulässig, jedoch nur bis zu einem Maximalwert 0,8. Zu diesen Anlagen zählen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Müllstandorte) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO).

Die nun mit der 2. vereinfachten Änderung vorgenommene Erhöhung der GRZ auf 0,8 hat zur Folge, dass der Maximalwert 0,8 nun bereits ohne Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit vollständig ausgeschöpft werden kann. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 stehen darüber hinausgehend keine zusätzlichen Grundstücksflächen zur Verfügung.

Die bisher im Plangeltungsbereich gültige Festsetzung einer GRZ von 0,6 bedeutete, dass lediglich 60 % der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überdeckt werden konnte. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. Satz 1 Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen war bis zum Maximalwert 0,8 möglich.

Der Anteil der Grundstücksfläche, der durch bauliche Anlagen insgesamt überdeckt werden darf, ändert sich dadurch nicht. Infolgedessen kommt es zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme von Grund und Boden.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** ist im Bebauungsplan Nr. 8 (Stand 1. Änderung) definiert über die Traufhöhe. Sie bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut. Es darf eine Traufhöhe von maximal 12,00 m nicht überschritten werden. Diese Festsetzung wird unverändert in die 2. vereinfachte Änderung des B-Planes übernommen.

Für den **Höhenbezugspunkt** wird mit der 2. vereinfachten Änderung eine Präzisierung vorgenommen, um die Eindeutigkeit hinsichtlich der Dimensionierung baulicher Anlagen zu gewährleisten. Als Bezugspunkt für die Bestimmung von Höhen wird die Oberkante der Fahrbahnmitte in der das Baugrundstück erschließenden Straße vor dem Grundstück als maßgebliche Geländehöhe festgesetzt.

Im Plangebiet ist im B-Plan Nr. 8 (Stand 1. Änderung) eine **offene Bauweise** festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO können dabei die Gebäude mit einem seitlichem Grenzabstand von mindestens 3 m (vgl. § 6 Abs. 5 LBO) und einer Länge von jeweils maximal 50 m errichtet werden. Die Festsetzung zur Bauweise wird mit der 2. vereinfachten Änderung unverändert übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** definiert, nur in diesen Bereichen dürfen Hauptgebäude errichtet werden. Die bestehenden Baugrenzen von 6 m zur Erschließungsstraße Industrieweg bzw. 4 m zur nordwestlichen Grenze des Plangeltungsgebietes werden einheitlich auf 3 m zurückgenommen. Dies entspricht den Mindestvorgaben des § 6 Abs. 5 LBO und ermöglicht dem Vorhabenträger einen größeren Spielraum für die Anordnung seiner Gebäude.

Im Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 8 (Stand 1. Änderung) ein 3,20 m hoher **Lärmschutzwall** als Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung wird mit der 2. vereinfachten Änderung unverändert übernommen.

Die im Bebauungsplan Nr. 8 (1. Änderung) festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung in ihrem Umfang beibehalten.

Um den heutigen Zielen der Grünordnung und Landschaftspflege zu entsprechen werden Anpassungen hinsichtlich der Anpflanzungen vorgenommen. Es wird festgesetzt, dass auf der mit (1) gekennzeichneten Fläche (nördliches und östliches Plangebiet) ein Gehölzstreifen durch vierreihige Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Wildsträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Das gilt auch für den dort vorhandenen Lärmschutzwall. In der mit (2) gekennzeichneten Fläche (südliches Plangebiet) ist im mittleren Abstand von 20 m eine Reihe von standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die für die Bepflanzung geeigneten Baum- und Straucharten sind den Pflanzvorschlägen des Kap. 8 – Landschaftsplanerische Grundlagen zu entnehmen.

Im Rahmen dieser Anpassung werden zum einen aus der Liste der Sträucher und Bäume die nicht heimischen Arten bzw. Ziergehölze, oder auch Problemarten (wie z.B. Rosa rugosa, Kartoffel- oder Apfel-Rose) gestrichen. Zum anderen wird zugunsten landschaftstypischer Anpflanzungen auf die sehr enge Bepflanzung und die strengen Pflanzschemata verzichtet. Am Südrand des Plangebietes bietet sich statt eines Gehölzstreifens die Anlage einer Baumreihe an, die die südlich des Wirtschaftsweges vorhandene Baumreihe ergänzt.

7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangeltungsbereiches der 2. vereinfachten Änderung erfolgt über den Industriegeweg.

In Kap. 4 der Begründung des ursprünglichen B-Plans Nr. 8 war die Eventualität bereits vorweggenommen worden, dass „infolge besonderer Flächenwünsche ein Straßenausbau in der vorgesehenen Länge nicht notwendig werden“ könnte und in einem solchen Fall, „die Gemeinde diesbezüglich den Bebauungsplan ändern“ würde.

Von dieser Option wird mit der 2. vereinfachten Änderung Gebrauch gemacht. Der **Industriegeweg** wird um ca. 45 m gegenüber dem bisher rechtskräftigen B-Plan verkürzt, da der Vorhabensträger mit geringeren Erschließungsflächen auskommt.

Weiterhin werden die ursprünglich festgesetzten **öffentlichen Parkplätze mit Überfahrt** zurückgenommen, da der Bedarf an öffentlichen Stellflächen deutlich geringer ist als ursprünglich erwartet.

Die **Wendeanlage** wird dem Stand der Technik entsprechend größer dimensioniert (Radius 11,50 m inkl. Überhang). Diese ist entsprechend der RAST06 für ein dreiachsiges Müllfahrzeug geeignet.

Durch diese Änderungen verringert sich die Straßenverkehrsfläche um insgesamt rd. 720 m².

8 Landschaftsplanerische Grundlagen

8.1 Rechtlicher Hintergrund

Die Gemeinde Hohenlockstedt hat den Aufstellungsbeschluss für die 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 gefasst.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt, so dass auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. Abs. 8 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und es ist zu überprüfen, ob bei der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) oder ob gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz) betroffen sind. Die hier zusammengestellten landschaftsplanerischen Grundlagen bieten die zu diesen Belangen notwendigen Informationen und Prüfungsergebnisse.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 8 (Stand: 1. Änderung) sind in diesem Fachbeitrag als Bestand zu betrachten.

Im wirksamen Bebauungsplan ist ein Großteil der Flächen als Industriegebiet festgesetzt. Kleinere Teilflächen sind als Straßenverkehrsflächen, als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und als Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärmschutzwall) festgesetzt.

8.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Einen Überblick über die Planung gibt der folgende Steckbrief.

Steckbrief:	2. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 8 der Gemeinde Hohenlockstedt
Angaben zum Standort	<p>Die Änderung umfasst folgende Festlegungen der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Plans Nr. 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Grundflächenzahl (GRZ) im Industriegebiet (GI), • Die im Teil A – Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche gekennzeichnete Fläche wird verkürzt.

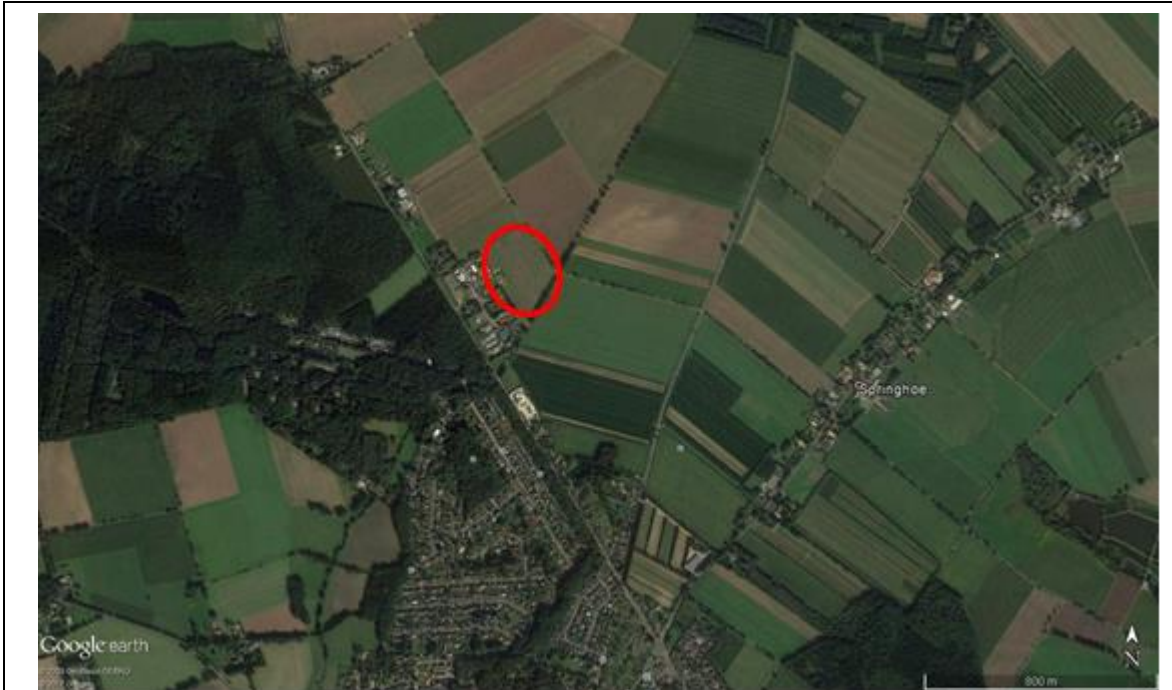


Abbildung 6 Lage des Plangebietes im Raum (Quelle: Google Earth Pro)

Ziel	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche, indem die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 geändert wird • Verringerung der Straßenverkehrsfläche um rd. 720 m² • Optimierung der Anpflanzungen in den randlichen Pflanzstreifen
-------------	--

8.3 Ausgangssituation

Die Darstellungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 in Text und Zeichnung sind als Bestand anzunehmen.

Die hier zu prüfende 2. vereinfachte Änderung des B-Plans Nr. 8 betrifft

1. die Erhöhung der Grundflächenzahl in dem ausgewiesenen Industriegebiet von 0,6 auf 0,8. Damit wird es in dem Gebiet möglich, jeweils 80 % der Grundstücksflächen (statt bislang 60%) durch bauliche Anlagen zu überdecken. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen um 50 % durch Nebenanlagen ist gemäß BauNVO zulässig, jedoch nur bis zu einem Maximalwert von 0,8.
2. die Verkleinerung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche,
3. die Anpassung der Anpflanzungen (Textteil B; Pflanzstreifen Nord-, Ost- und Südrand in der wirksamen Planung) an aktuelle Erfordernisse der Grünordnung und Landschaftspflege.

In Bezug auf den Zustand und die Empfindlichkeit voraussichtlich von der Planung berührter Schutzgüter ist Folgendes festzuhalten:

Im Änderungsbereich steht gemäß Bodenkarte von Schleswig-Holstein (1:25.000) der **Bodentyp** Rosterde aus Fließerde über Sand an. Bei der Bodenart handelt es sich um schluffigen bis schwach lehmigen Sand. Der Bodentyp ist weit verbreitet und im Plangebiet durch die landwirtschaftliche Nutzung überprägt. Laut Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein weist der Boden im Plangebiet eine schwach trockene Feuchtestufe, ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe, eine sehr geringe Feldkapazität im effektiven Wurzelraum sowie einen sehr hohen Bodenwasseraustausch auf. Unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten lässt sich für den Boden eine allgemeine bis besondere Bedeutung ableiten. Daraus ergibt sich eine allgemeine bis besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung.

Grundwasser: Laut Bodenkarte Schleswig-Holstein (1:25.000) steht das Grundwasser tiefer als 2 m unter Flur an und weist somit eine allgemeine Bedeutung auf. Auf Grund der vorherrschenden Sande und der daraus resultierenden hohen Versickerungsrate besteht eine allgemeine bis besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Bezogen auf den Gebietswasserhaushalt und im Hinblick auf die geringe Größe des Änderungsbereichs ist die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber der Planung als allgemein bis gering einzustufen.

Oberflächenwasser: Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Im Änderungsbereich und seinem Umfeld ist auf Grund des nur geringen Angebotes an Biotopstrukturen zu erwarten, dass sich das Vorkommen heimischer **Tierarten** auf solche beschränkt, die im Siedlungsbereich häufig anzutreffen sind. Es liegen keine Hinweise auf besonders oder streng geschützte Arten vor (§§ 7 und 44 BNatSchG). Entsprechende Vorkommen sind im betrachteten Gebiet praktisch auszuschließen.

Landschaftsbild: Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine offene Ackerfläche, die von einer Baumreihe am Wirtschaftsweg im Südosten sowie von Baumreihen und einem jungen Knick am Wirtschaftsweg im Osten gesäumt und ein wenig von der offenen Landschaft abgeschirmt wird. Südlich dominieren Gewerbe und Industrieflächen, die zum Teil Grünstrukturen (Hecken und Baumreihen) aufweisen. Der betrachtete Bildraum weist eine nur geringe Vielfalt und keine besondere Eigenart auf. Die genannten Baumreihen und der Knick bilden eine Kulisse und werten als einzige natürliche Elemente das Bild ein wenig auf. Zusammengefasst wird dem Landschaftsbild eine allgemeine bis geringe Bedeutung zugeschrieben, woraus sich eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Planung ergibt.

Insgesamt hat der **Änderungsbereich** eine **allgemeine bis geringe Bedeutung für Natur und Landschaft** bzw. eine allgemeine bis geringe Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen.

8.4 Auswirkungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Versiegelung

Die Änderung des B-Planes besteht in der Reduzierung der Straßenverkehrsfläche zugunsten der Fläche des Industriegebietes, für das zudem die GRZ von 0,6 auf 0,8 erhöht wird.

Mit der bisher im Plangeltungsbereich festgesetzten GRZ von 0,6 konnten 60 % der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen und weitere 20 % (bis zum Maximalwert von 0,8) durch Nebenanlagen überdeckt werden (vgl. Kap. 6). Somit ist mit der jetzt vorgenommenen Erhöhung der GRZ auf 0,8 keine Erhöhung des möglichen Versiegelungsgrades verbunden.

Mit der Verkleinerung der vollversiegelten Straßenverkehrsfläche zugunsten des Industriegebietes wird insgesamt die mögliche Versiegelung verringert.

Die Tabelle 1 zeigt, dass mit der 2. vereinfachten Änderung eine **Verringerung der Versiegelung um 144 m²** ermöglicht wird.

Tabelle 2 Mögliche Versiegelung von Boden

2. vereinfachte Änderung B-Plan Nr. 8		Wirksamer B-Plan Nr. 8	
Fläche Industriegebiet	44.347 m ²	Fläche Industriegebiet	43.629 m ²
Versiegelung Industriegebiet durch bauliche Anlagen, die auf die Grundfläche angerechnet werden (GRZ 0,8)	35.478 m ²	Versiegelung Industriegebiet durch bauliche Anlagen, die auf die Grundfläche angerechnet werden (GRZ 0,6), zzgl. 20% durch Nebenanlagen	34.903 m ²
Fläche/Versiegelung Straße	978 m ²	Fläche/Versiegelung Straße	1.697 m ²
Versiegelung gesamt	36.456 m²	Versiegelung gesamt	36.600 m²

Pflanzstreifen (Anpflanzgebot)

Mit der Änderung der Anpflanzungen in den im wirksamen Plan zur Eingrünung des Industriegebietes vorgesehenen Pflanzstreifen werden Art und Struktur der Gehölzpflanzungen den heutigen Zielen der Grünordnung und Landschaftspflege angepasst: Zum einen werden aus der Liste der Sträucher und Bäume die nicht heimischen Arten bzw. Ziergehölze, oder auch Problemarten (wie z.B. Rosa rugosa, Kartoffel- oder Apfel-Rose) gestrichen. Zum anderen wird zugunsten landschaftstypischer Anpflanzungen auf die sehr enge Bepflanzung und die strengen Pflanzschemata verzichtet. Am Südrand des Plangebietes bietet sich statt eines Gehölzstreifens die Anlage einer Baumreihe an, die die südlich des Wirtschaftsweges vorhandene Baumreihe ergänzt.

Fazit

Mit der Planänderung sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere verbunden (vgl. Kap. 8.3).

Durch die Umsetzung der 2. vereinfachten Änderung werden **keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände** i.S.d. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

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

8.5 Entwicklung

Pflanzhinweise

Folgende einheimische standortgerechte Sträucher sind zur Verwendung für die Neuanlage von Gehölzstreifen geeignet:

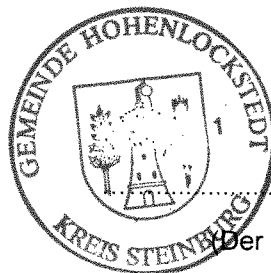
Acer campestre	Feld- Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rosa canina	Hunds- Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus minor	Feldulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball.

Folgende Laubbäume sind zur Verwendung für die Entwicklung der Baumreihe geeignet:

Betula pendula	Sandbirke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Hohenlockstedt am 15.02.2018 gebilligt.

Hohenlockstedt, den 09.05.2018



(Der Bürgermeister)