

Auszug aus der
NORDDEUTSCHEN RUNDSCHAU
vom 18.06.01

AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

Bekanntmachung Nr. 20 der Gemeinde Hohenlockstedt

Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde
Hohenlockstedt für das Gebiet „westlich der Ringstraße“

Der Herr Landrat des Kreises Steinburg hat mit Bescheid vom 29.05.2001, Az.: 614-6120-03-III.1-361, den von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 08.03.2001 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Hohenlockstedt für das Gebiet „westlich der Ringstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 19.06.2001 in Kraft. Alle Interessierten können den genehmigten Bebauungsplan und die Begründung von diesem Tag an in der Gemeindeverwaltung Hohenlockstedt, Kieler Str. 49, 25551 Hohenlockstedt, Zimmer K 1, während der Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der im § 214 (1) Satz 1, Nr. 1 und 2, BauGB, bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 (1) BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diese Satzung in eine bisher zulässige Nutzung und über das Löschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 (3) GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Hohenlockstedt, 08.06.2001

Gemeinde Hohenlockstedt
Der Bürgermeister
gez. Blaschke

Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am 18.06.2001

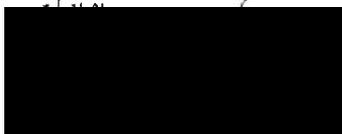
Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift
(Ablichtung usw.) mit dem Original in der Nord-
deutschen Rundschau wird hiermit amtlich be-
glaubigt.

Die Beglaubigung dient der Vorlage bei der
Anzeige- bzw. Genehmigungsbehörde.



Hohenlockstedt, den 26. Juni 2001

Gemeinde Hohenlockstedt
Der Bürgermeister





Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 14

für das Gebiet „westlich der Ringstraße“

der Gemeinde Hohenlockstedt

1. Rechtsgrundlagen

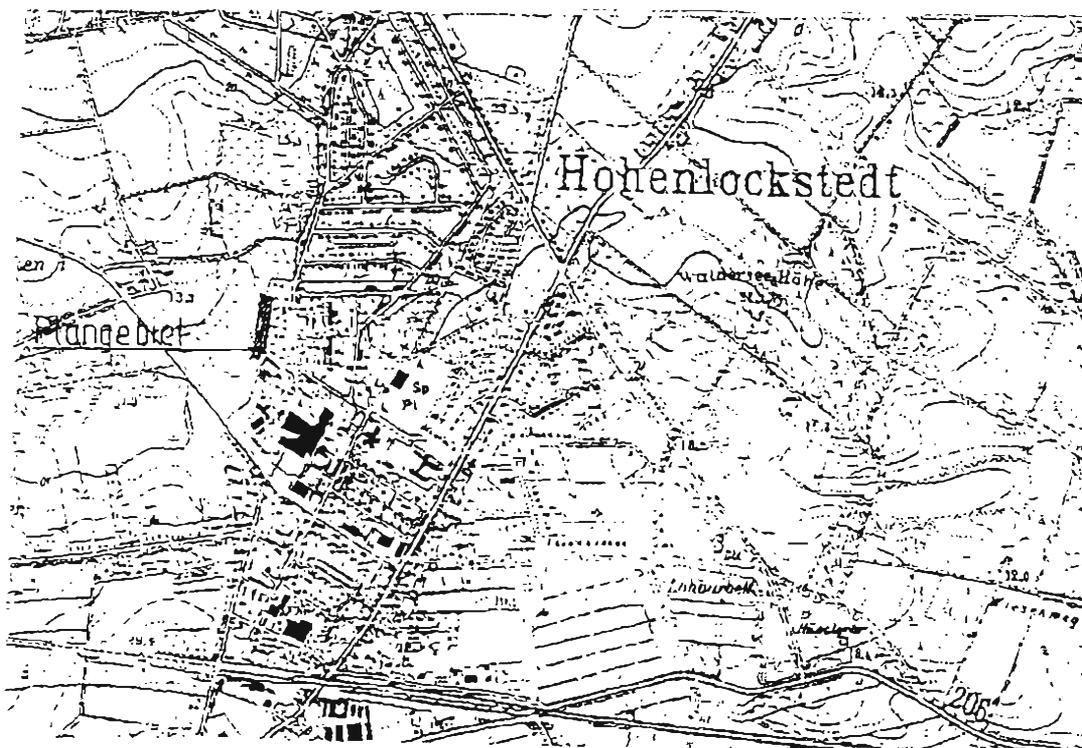
Entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 1763) auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses des ^{Verbleibung} Gemeindevorstandes für Verkehr, Bauwesen und Infrastruktur vom ~~07.09.1997~~ ^{09.09.1999} hierzu,
- sowie des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses vom ~~09.09.1999~~ ^{11.10.2000} hierzu

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 14 wird für eine ca. 1,58 ha große Fläche am Westrand der Ortslage aufgestellt und erfasst die Flurstücke 18/376, 18/139, 18/771, 18/868, 18/978 teilweise, 18/979 und 18/980 westlich der Ringstraße.

Die Lage ist aus der beigelegten Übersichtskarte ersichtlich.



3. Anlass der Planung / Planungsvorgaben

Auf den Flurstücken 18/979 und 18/980 befinden sich Reste eines abgebrannten Betriebes.

Anlässlich der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenlockstedt wurde festgestellt, dass mit Rücksicht auf die Belange der umliegenden Bebauung die erneute Ansiedlung von Gewerbebetrieben an gleicher Stelle unter städtebaulichen Gesichtspunkten planerisch heute nicht mehr vertreten werden kann.

Die zurzeit noch im Verfahren befindliche Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sieht für diesen Bereich bereits eine Ausweisung von Wohnbauflächen vor.

In der Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, sowie eine planungsrechtliche Verbindlichkeit zu schaffen, wird das Erfordernis zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 14 gesehen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Das ehemals mit einem Holz verarbeitenden Betrieb bestandene Grundstück soll zu Wohnbauzwecken in enger Anlehnung an die umgebende vorhandene Bebauung überplant werden.

Vorgesehen ist eine behutsame bauliche Erweiterung in westliche Richtung. Diese soll künftig den Abschluss der Bebauung bilden.

Durch die westlich ausgerichteten Hausgärten und die entsprechend festgesetzte Anpflanzung soll zum einen den wiederum westlich angrenzenden sensiblen Landschaftsteilen Rechnung getragen werden, zum anderen aber soll gleichzeitig eine angemessene Ortsrandgestaltung angestrebt werden.

5. Planungsinhalt

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Planung sieht vorrangig die künftige Wohnnutzung der Gebäude vor, sodass der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Um die allgemeine Nutzung nicht zu stark einzuschränken, bzw. mit Rücksicht auf die sich in südöstlicher Richtung anschließenden Tennisanlagen, wurde von der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes Abstand genommen.

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Um dieses sicherzustellen, wurde von der Gemeinde die Erstellung eines Schallgutachtens in Auftrag gegeben. Eine Erfassung und Bewertung der Situation wurde vom Büro Schallschutz Nord GmbH, Langwedel (6.3.1998) erstellt.

Die Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens ergaben, dass die von der Tennisanlage verursachten Schallimmissionen bei Einhaltung eines Mindestabstandes der geplanten Bebauung von 40 m keine Überschreitung der Immissionswerte verursachen.

Auf die Errichtung von Schallschirmen wird aus städtebaulichen Gründen verzichtet.

Durch die örtlichen Verhältnisse, nämlich die Eingrenzung der Tennisplätze durch eine Wallanlage (2 - 2,5 m Höhe) und die zwischen dem geplanten Baugebiet und der Tennisanlage befindende Laubwaldfläche werden die Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. unterschritten.

Um den vielfältigen Bedarfsansprüchen Rechnung zu tragen, sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

Die starke Einschränkung der Höhenentwicklung mit einer Beschränkung auf eingeschossige Gebäude und gleichzeitiger Maximierung der Trauf- bzw. Firsthöhe wird aus gestalterischen Gründen für erforderlich gehalten.

5.2. Verkehrsplanung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandene „Ringstraße“ (Einbahnstraßenregelung). Die von der Erschließungsstraße zurückliegenden Grundstücke werden durch private Stichwege (überfahrbare Geh- und Leitungsrechte - 3,50 m) angebunden. Durch die geringe Dimensionierung der Stichstraßen wird die Bedeutung des Individualverkehrs bewusst vernachlässigt. Dieses erfolgt mit Rücksicht auf die sensible Lage des Plangebietes am Ortsrand.

5.3. Altlasten

Auf Grund der Altlastenerkundungen des Landes ist der Gemeinde bekannt, dass in früheren Zeiten im Geltungsbereich dieser Satzung Abfallstoffe nicht ordnungsgemäß entsorgt worden sein könnten. Durch einen Holz verarbeitenden Betrieb könnten Abfallstoffe wie Hausmüll, aber auch Lack- und Farbreste bzw. Holzschutzmittel ins Erdreich gelangt sein.

Um den eventuellen Umfang und den Gefährdungsgrad des kontaminierten Materials zu ermitteln, bzw. gegebenenfalls um die Notwendigkeit einer Entfernung festzulegen, ist eine entsprechende gutachterliche Gefährdungseinschätzung in Abstimmung mit der Wasserbehörde des Kreises vorgenommen worden.

Die orientierende technische Erkundung (SPU Ingenieurgesellschaft mbH Stand: 09.08.1999) kommt zu dem Ergebnis, dass sich keine Hinweise auf im Untergrund vergrabenen Müll oder Produktionsrückstände ergeben. Eine nutzungsspezifische Verunreinigung wurde nicht festgestellt. Die o. g. Vermutungen wurden nicht bestätigt. Anhand der vorliegenden Untersuchungsergebnisse lässt sich kein Handlungsbedarf hinsichtlich einer Sanierung oder Sicherung ableiten. Ein Risiko für das Schutzgut Wasser und die menschliche Gesundheit ist nicht gegeben.

5.4. Grünplanung

Die an der westlichen, bzw. nördlichen und südlichen Grenze des Plangebietes festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient zur Abschirmung der Bebauung gegenüber der anschließenden freien Landschaft.

Die Bepflanzung hat mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu erfolgen.

6. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Durch das geplante Vorhaben erfolgt eine wesentliche und nachhaltige Veränderung von Natur und Landschaft.

Nach dem § 8 ff. BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, sofern sie nicht minimiert werden können, ausgleichs- bzw. ersatzpflichtig.

Der Eingriff ist unvermeidbar, da mit dem Bebauungsplan im Ort benötigte Wohnbaugrundstücke bereitgestellt werden, die der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen.

Die Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild durch Eingriffe im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie die Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird gemäß der „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 - IV 63 - 510.335/X 33 - 5120) durchgeführt.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme findet im Plangebiet statt. Sie besteht aus einer 10 m breiten Pflanzung zur freien Landschaft.

Flächenbilanzierung

1. Bilanz Eingriff

| | |
|--|----------------------|
| Gesamtgröße des Baugebietes | 10425 m ² |
| 1.1. Bebauung (11 Grundstücke a 160 m ²) | 1760 m ² |
| 1.2. Stichwege, Zufahrten | 241 m ² |
| | <hr/> |
| Eingriffsfläche -Gesamt- | 2001 m ² |

2. Ausgleichsbedarf

Der zur Bebauung ausgewiesenen Fläche wird gem. Ziffer 3.1. der o. g. Anlage zum Runderlass nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz zugeschrieben.

Als Ausgleich für die Bodenversiegelung wird gemäß o. g. Anlage zum Runderlass gefordert, dass mindestens im Verhältnis 1 : 0,3 - Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln ist.

Eingriffsgröße 2001 m²

Ausgleichsverhältnis 1 : 0,3

Ausgleichsbedarf 600 m²

3. Ausgleichsleistung

Pflanzfläche (heimische, standortgerechte Gehölze)

| | |
|--------------|---------------------|
| 200 m x 10 m | 2000 m ² |
| 8 m x 5 m | 40 m ² |
| | <hr/> |
| | 2040 m ² |

Die Kompensation für die Flächen ist somit vollständig erfüllt, vielmehr entsteht ein Überhang von 1440 m².

Als weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation waren ursprünglich:

- die Versickerung des anfallenden Regenwassers durch geeignete Versickerungseinrichtungen auf den Grundstücken,
- die Verpflichtung zur Ausführung der Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise,

geplant. Diese scheiden jedoch auf Grund der vorweggenommenen hydraulischen Bodenuntersuchung aus.

4. Kosten der Ausgleichsmaßnahme

Pflanzflächen einschließlich Bepflanzung

2040 m² mit ca. 12,50 DM/m² ca. 25.500,00 DM

Die Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

7.1. Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Hohenlockstedt.

7.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG Itzehoe.

Rechtzeitig vor Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen hat eine Abstimmung mit der Schleswig zu erfolgen, um Beschädigungen an vorhandenen Leitungen auszuschließen, sowie Einschränkungen von Verlegetrassen zu verhindern.

7.3. Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig AG Itzehoe.

7.4. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Hohenlockstedt.

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers der öffentlichen Flächen erfolgt durch Regenwasserkanäle mit Anschluss an das vorhandene Regenwasserkanalnetz der Gemeinde Hohenlockstedt.

7.5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß der Satzung des Kreises Steinburg.

7.6. Fernmeldewesen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Heide, Postfach 1509, in 25735 Heide, Ressort SuN, Telefon 0481/91-72 32, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Der Erschließungsträger ist Grundstückseigentümer bzw. wird für Erschließungsanlagen im Geltungsbereich der Satzung liegende Flächen erwerben. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

9. Kosten

Sämtliche Kosten der Erschließung des Geltungsbereiches der Satzung einschl. der Schmutz- und Regenwasserkanalisation sowie des Kinderspielplatzes übernimmt der Investor bzw. der Erschließungsträger auf Grund eines abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Hohenlockstedt, den 20. März 2001



[Redacted Signature]

Der Bürgermeister

Stand: 10.06.1998 / 16.03.1999 / 30.08.1999 / 04.10.00 / 21.12.00

Dipl. Ing. Ernst Potthast, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon (0 43 31) 6 22 66