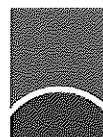
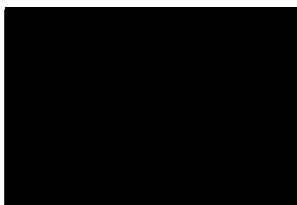


**Gemeinde Hohenlockstedt  
Kreis Steinburg  
Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung**

**für das Gebiet südlich des Schäferweges  
Nr. 21e und 21f, nördlich des Schäferweges Nr. 25,  
östlich des Jägerweges Nr. 2 und des  
Schäferweges Nr. 42 und 44**

**Begründung**



Ingenieurgemeinschaft  
Reese + Wulff GmbH

---

**Bearbeiter/in**

Dipl.-Ing. Wiebke Becker / Stadtplanerin  
Dipl.-Ing. Uta Lukoschus / Landschaftsplanung  
Elmshorn, den 12.12.2013

---

Kurt-Wagener-Str. 15  
25537 Elmshorn  
Tel. 04121- 46915 - 0  
[www.ing-reese-wulff.de](http://www.ing-reese-wulff.de)

**Inhalt**

O:\Daten\211051\_Daten\Stadtplanung\5\_Genehmigung\Endfassung\Begründung\_Hohenlockstedt\_B18\_Aend1\_131212.doc

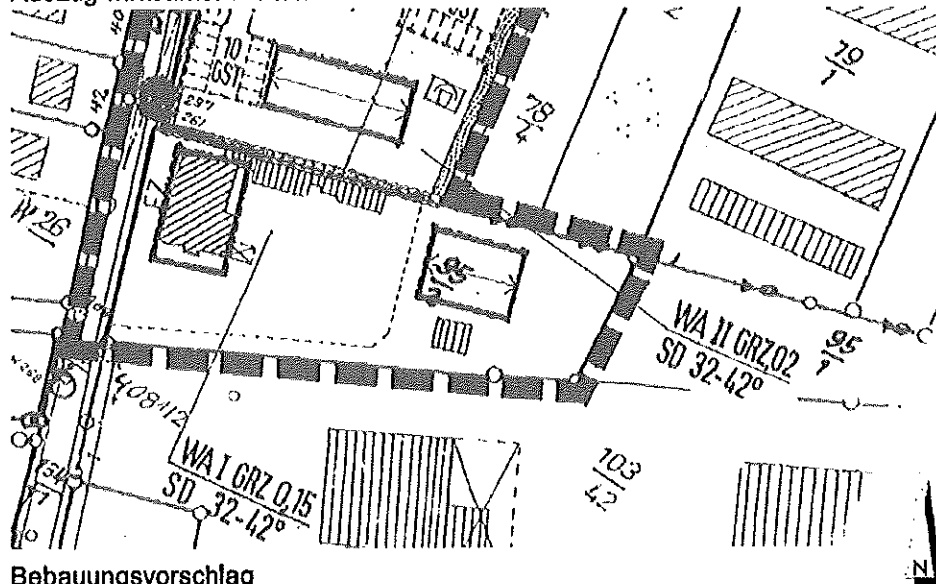
<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Änderungen</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Landschaftsplanerischer Fachbeitrag</b>	<b>7</b>
6.1	Rechtliche Grundlagen	7
6.2	Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild	7
6.3	Faunistische Potentialabschätzung / artenschutzrechtliche Betrachtung	9
6.4	Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	10
<b>7</b>	<b>Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>12</b>

## 1 Planungsanlass

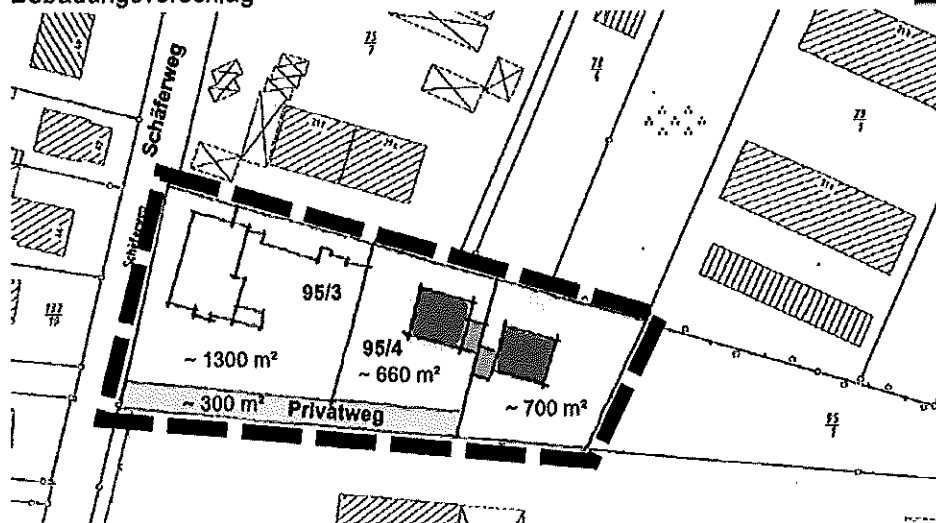
Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 18 in der Gemeinde Hohenlockstedt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die bereits bestehende Wohnbebauung auf dem Grundstück Schäferweg 23 zu verdichten.

In der ursprünglichen Planung aus dem Jahr 1993 wurde der Geltungsbereich bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dabei wurden zwei eng begrenzte Baufenster festgesetzt, so dass neben dem Bestandsgebäude am Schäferweg nur ein weiteres eingeschossiges Wohngebäude errichtet werden kann. Das Ziel der 1. Änderung besteht darin, auf den rückwärtigen Flächen eine Bebauung mit einem weiteren Einfamilienhaus zu ermöglichen, s. Bebauungskonzept.

Auszug wirksamer B-Plan 18



Bebauungsvorschlag



(Quelle: eigene Darstellung.)

Abbildung 1: Städtebauliches Konzept - Stand 24.03.2011 (ohne Maßstab)

Mit dieser Änderung wird den gesetzlichen Vorgaben entsprochen, wonach der Innenentwicklung der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen gegeben werden soll. Anstelle einer Neubebauung am Ortsrand erfolgt hier eine behutsame innerörtliche Ergänzung des baulichen Bestandes.

## 2 Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert 22. Juli 2011 (BGBl S. 1509), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert 22. April 1993 (BGBl S. 466) und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S.6), zuletzt geändert 17. Januar 2011 (GVOBl Schl.-H. S. 3) sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003, zuletzt geändert 22. Februar 2013 (GVOBl Schl.-H. S. 72) als Satzung aufgestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 dient der Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde Hohenlockstedt und wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Für den B-Plan der Innenentwicklung ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes.

## 3 Plangeltungsbereich

Der Änderungsbereich hat eine Größe von rd. 0,29 ha. Er umfasst die Flurstücke Nr. 95/3 und 95/4 der Flur 2, Gemarkung Lokstedter Lager und wird begrenzt durch

- zweigeschossigen Geschosswohnungsbau im Norden,
- ungenutzte Gartenflächen im Osten,
- die stillgelegte Bahntrasse und zweigeschossige Gewerbehallen im Süden,
- die Gemeindestraße Schäferweg mit angrenzender eingeschossiger Einfamilienhausbebauung im Westen.

Der Änderungsbereich ist am Schäferweg mit einem Wohnhaus bebaut (Flurstück 95/3), der östlich angrenzende Teilbereich (Flurstück 95/4) ist unbebaut und wurde bisher überwiegend als Gartenland genutzt.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich auf dem Betriebsgelände eines pharmazeutischen Unternehmens eine Veranstaltungshalle („Kartoffelhalle“), die neben betriebsinternen Veranstaltungen auch durch Vereine und für öffentliche kulturelle und gemeinnützige Zwecke genutzt wird (z.B. jährlich ein Konzert im Rahmen des Schleswig-Holstein Musik Festivals).

## 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 maßgebend, ob die Kommune Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung ist und welche ökologischen, städtebaulichen und infrastrukturellen sowie überörtlichen Aspekte zu beachten sind. Da die Gemeinde Hohenlockstedt kein entsprechender Schwerpunkt ist, ist hier ausschließlich der örtliche Bedarf zu decken. Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne gilt dabei für die Wohnungsbauentwicklung folgender Rahmen: Im Zeitraum 2010 bis 2025 können neue Wohnungen im Umfang von 10 % in den ländlichen Räumen und 15 % in den Ordnungsräumen, ausgehend von dem Wohnungsbestand am 31.12.2009, gebaut werden. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu errichten. (vgl. Kap. 2.5.2 LEP).

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 verstärkte Betonung der Innenentwicklung für erforderlich angesehen (vgl. Kap. 6.1 RROPI.). Hohenlockstedt liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (Naturpark „Aukrug“). Diese Gebiete sind aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potentiale und vorhandener touristischer Einrichtungen für die Erholungsnutzung besonders geeignet (vgl. Kap. 5.3 RROPI.). 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 RROPI.).

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Hohenlockstedt ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

## 5 Änderungen

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 18 der Gemeinde Hohenlockstedt umfasst insgesamt die folgenden Änderungen in Teil A - Planzeichnung und in Teil B - Textliche Festsetzungen:

<b>1.</b>	<b>Teil A - Planzeichnung</b>
	Erweitern der überbaubaren Grundstücksflächen
	Ändern des Maßes der Nutzung (GRZ und Zahl der Vollgeschosse)
	Festsetzen eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes
<b>2.</b>	<b>Teil B - Textliche Festsetzungen</b>
	Ergänzen einer Festsetzung zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Ursprungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch zwei eng begrenzte Bau- fenster festgesetzt, von denen eines das Bestandsgebäude am Schäferweg umgrenzt. Diese Darstellung wird durch ein großräumiges Baufenster ersetzt, so dass eine flexiblere Grund- stücksteilung und Positionierung der Wohngebäude im Änderungsbereich ermöglicht wird. Die Baugrenzen halten dabei einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen ein. Eine Ausnahme bildet die nordwestliche Baugrenze, die sich wie auch im Ursprungsplan mit einem Grenzabstand von 3,0 m am Bestandsgebäude orientiert.

Das zulässige Maß der Nutzung wurde seinerzeit für den Änderungsbereich mit einer Grund- flächenzahl (GRZ) 0,15 und einem Vollgeschoss festgesetzt, für die nördlich angrenzenden Bereiche wurden dagegen höhere Grundflächenzahlen von GRZ 0,2 bis GRZ 0,3 und über- wiegend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dem nördlichen Teilbereich des B-Plans Nr. 18 ent- sprechend werden die GRZ im Änderungsbereich auf 0,3 und die Zahl der zulässigen Vollge- schosse auf zwei erhöht. Eine GRZ 0,3 bedeutet, dass 30 % der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überdeckt werden dürfen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen um 50 % durch Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen) ist dabei zuläs- sig (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO). Die Grundflächenzahl bleibt unterhalb dem maximal möglichen Ausnutzungsgrad gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete, der bei GRZ 0,4 liegt. Durch den reduzierten Versiegelungsgrad wird die Inanspruchnahme von Grund und Boden im Plangebiet minimiert. Gleichzeitig wird mit den Änderungen ein ausreichender Spiel- raum gewährt, um auf den gegenüber dem Ursprungsplan kleineren Grundstücken Einfamili- enhäuser nach individuellen Anforderungen errichten zu können.

Die Erschließung der rückwärtigen Wohngrundstücke soll über einen gemeinsamen Privatweg erfolgen. Dazu wird in der Planzeichnung und in den Textlichen Festsetzungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Gesamtbreite von 5,0 m ermöglicht, dass in diesem Bereich die Ver- und Entsorgungsleitungen, ggf. oberflächennahe Entwässerungsanlagen und Wegebeleuchtungen vorgesehen werden können. Die Ausführungsdetails sind Gegenstand der konkreten Vorhabensplanung.

## **6 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag**

### **6.1 Rechtliche Grundlagen**

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten 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 aber grundsätzlich 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.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit wird das hier geplante Vorhaben nicht als Eingriff gewertet.

### **6.2 Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild**

#### **Fachplanungen**

Festlegungen zum Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden in den folgenden Planwerken getroffen:

- Gemäß dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV, Kreise Dithmarschen und Steinburg (Januar 2005) liegt der Änderungsbereich in einem geplanten Wasserschutzgebiet.
- Gemäß Landschaftsplan (1989/90) liegt der Änderungsbereich im Siedlungsbereich der Gemeinde Hohenlockstedt.

#### **Schutzgebiete**

Weder im Änderungsbereich, noch in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Landschafts-, Natur- oder ausgewiesene Wasserschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete.

#### **Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden der geschlossenen Ortslage von Hohenlockstedt und ist im westlichen Teil des Änderungsbereiches mit einem Wohnhaus und dessen Nebenanlagen bebaut. Der sich östlich anschließende Bereich ist derzeit noch unbebaut und wurde bisher überwiegend als Gartenland genutzt.

Der von der Änderung betroffene Bereich und das unmittelbar angrenzende Umfeld weisen in ihrem jetzigen Zustand unterschiedliche Biotoptypen auf:

Der Großteil wird vom Biotoptyp **Garten (SGa)** geprägt. Die Gärten sind durch intensiv genutzte Rasen- und Beetflächen und durch Ziergehölze geprägt. Bei den Ziergehölzen sind sowohl Laubsträucher geringer und mittlerer Größe als auch immergrüne Gehölze vertreten. Letztere wurden mit Scheinzypresse (*Chamaecyparis lawsoniana*) und Lebensbaum (*Thuja occidentalis*) vor allem bei der Anpflanzung von Hecken verwendet. Darüber hinaus wurden einzelne Obstgehölze unterschiedlicher Art angepflanzt.

Im östlichen Teil des Änderungsbereiches findet sich der Biotyp (**Halb-)ruderales Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (RHm)**, der sich in den letzten Jahren auf den ungenutzten Flächen entwickelt hat und fast ausschließlich aus Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) besteht. Weiterhin kommen hoch aufwachsende Gräser wie Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) sowie Weißklee (*Trifolium repens*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum officinalis* agg.), Gundermann (*Glechoma hederacea*) und als Bracheanzeiger Stumpfbältriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) vor. Als typische Arten ruderaler Standorte sind auch einige der Arten Quecke (*Elytrigia repens*) Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) vertreten. Vereinzelt kommen junge Exemplare der Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Weiden (*Salix spec.*) vor, aber auch Vegetationsrestbestände der ehemaligen gärtnerischen Nutzung sind zu verzeichnen.

An der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches schließt sich im Bereich der brachliegenden Flächen der Überrest eines degradierten **Knicks (HWt)** aus Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) an. Der überwiegende Teil dieses Knicks (ca. 2/3 des Querschnitts) befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches auf den nördlich angrenzenden Grundstücken. Dieser Knick hat durch den Nutzungsdruck aus den bereits vorhandenen Wohnbebauungen im Umfeld durch gärtnerische Gestaltung und Bau eines Zauns seine typischen Strukturen verloren, er ist naturschutzrechtlich jedoch noch als Knick einzustufen und unterliegt daher dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG. Entsprechend wird der im Plangebiet liegende Teilbereich des Knicks als gesetzlich geschütztes Biotop in der Planzeichnung dargestellt. Eine Rodung des Knicks wäre gesondert zu beantragen, die gesetzlichen Schutzfristen sind zu beachten (vgl. Kap. 7).

Des Weiteren kommen im Westen der Biotoptyp **Straßenverkehrsflächen (SVs)** und im Süden der Biotoptyp **Gewerbebetrieb (Sig)** mit seinen neben baulichen Anlagen, wie Lager-, Verwaltungs- und Betriebsgebäuden und dazugehörigen Park- und Verkehrsflächen sowie unmittelbar zum Betriebsgelände gehörenden Grünflächen (z.B. Ziergrünflächen, Abstandsrün) hinzu.



Die Fläche des Plangebietes und seine direkte Umgebung besitzen **keine besondere Bedeutung** für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Flächen besitzen eine **allgemeine Bedeutung** für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

#### **Schutzgüter Boden und Grundwasser**

Die geologischen Gegebenheiten sind gemäß Landschaftsplan als wartheiszeitlicher Sander angegeben. Der vorhandene Boden wird als schwach bis stärker podsolierter rostfarbener Waldboden gesprochen. Die Reliefierung ist schwach ausgeprägt. Das Relief fällt in Richtung Westen zur Rantzau-Niederung hin leicht ab.

Die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind durch die bereits vorhandene wohnbauliche und gewerbliche Nutzung innerhalb der Siedlungsstrukturen der Ortslage Hohenlockstedt vorbelastet.

Insgesamt wird eine **allgemeine Bedeutung** für die Schutzgüter Boden und Grundwasser festgestellt.

#### **Schutzgüter Oberflächenwasser, Klima, Luft und Landschaftsbild**

Im Änderungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden, so dass durch die Änderung keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten sind. Die Schutzgüter Klima und Luft sind von den Änderungen ebenfalls nicht betroffen.

Aufgrund der wohnbaulichen Nutzung ist das Landschaftsbild als stark anthropogen beeinflusst und vorbelastet anzusehen und es ist von einer allgemeinen Empfindlichkeit gegenüber den Veränderungen auszugehen.

Insgesamt wird eine **allgemeine Bedeutung** für die Schutzgüter Klima, Luft und Landschaftsbild festgestellt.

### **6.3 Faunistische Potentialabschätzung / artenschutzrechtliche Betrachtung**

Für das Plangebiet und seine Umgebung ist unter dem Aspekt des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG eine Potenzialabschätzung für die Tierwelt durchzuführen. Dabei ist zu klären, ob gem. § 7 BNatSchG streng geschützte oder besonders geschützte Arten von der Umsetzung der Planung betroffen sein können. Im vorliegenden Fall sind die Biotoptypen Garten, Ruderalflur, Baureihe und menschliche Bauten zu berücksichtigen.

Da es sich bei den Flächen des Änderungsbereiches um bereits bebaute Flächen handelt, die wiederum von Wohn- und Gewerbeflächen umgeben sind, kann nur von einer begrenzten ökologischen Vielfalt ausgegangen werden. Das Plangebiet selbst weist Biotopstrukturen auf, die als Lebensraum für Insekten, teilweise auch für Kleinsäuger, sowie als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse geeignet sind.

In Bezug auf potenzielle Brutplätze sind aufgrund der intensiven Nutzung und der vorhandenen Strukturen des Betrachtungsraumes lediglich Brutvögel, die der Gilde der Gebüschbrüter zuzuordnen sind, zu erwarten. Hierbei handelt es sich in der Regel um Arten des Siedlungsreiches, die weit verbreitet und häufig sind.

Von den beschriebenen Biotopstrukturen besitzen insbesondere die Gehölzbestände des Änderungsbereiches und der angrenzenden Flächen eine Bedeutung für die heimische Fauna. Beeinträchtigungen durch Störungen, die sich aus den Wohn- und Gartennutzungen sowie den Gewerbebetrieben ergeben, liegen seit langem vor und werden durch die beabsichtigte B-Plan-Änderung nicht wesentlich verstärkt.

Arten mit speziellen Habitatansprüchen sind aufgrund der intensiven Nutzung, des Störungsregimes und des relativ geringen Alters der Bäume und Sträucher nicht zu erwarten. Fledermäusen könnten die Strukturen als potenzielle Nahrungshabitate dienen, Tagesverstecke sind potenziell in den Bäumen an der Nordgrenze des Änderungsbereichs möglich. Da die Bäume allerdings von der Änderung nicht betroffen sind, bleiben die potenziellen Tagesverstecke erhalten.

Ein Verbotstatbestand i.S.d. § 44 Abs. 1 BNatSchG wird unter diesen Bedingungen nicht erfüllt. Von der Planung sind keine gem. § 30 BNatSchG i.V.m § 21 LNatSchG geschützten Biotope und keine nach europäischem Recht geschützten Gebiete betroffen.

#### **6.4 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

Mit der Durchführung der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche erweitert, das Maß der baulichen Nutzung im Bezug auf die Grundflächenzahl von GRZ 0,15 auf GRZ 0,3 erhöht und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um eine weitergehende Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches zu ermöglichen und den Handlungs- und Gestaltungsspielraum zu erhöhen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Hohenlockstedt dient der Nachverdichtung der vorhandenen Wohngebietsflächen und wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit wird das hier geplante Vorhaben nicht als Eingriff gewertet.

## 7 Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben

Das archäologische Landesamt kann zurzeit keine Auswirkungen auf **archäologische Kulturdenkmäler** durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Wenn 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. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Bei einer **Versickerung von Niederschlagswasser** in den Untergrund ist ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinburg einzureichen.

Gem. § 39 (5) 2 BNatSchG (**Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen**) ist es u.a. verboten, Bäume, die auf gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

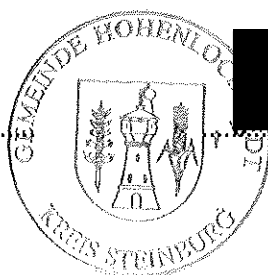
Südöstlich des Plangebietes befindet sich auf dem Betriebsgelände eines pharmazeutischen Unternehmens eine Veranstaltungshalle („Kartoffelhalle“), die neben betriebsinternen Veranstaltungen auch durch Vereine und für öffentliche kulturelle und gemeinnützige Zwecke genutzt wird (z.B. jährlich ein Konzert im Rahmen des Schleswig-Holstein Musik Festivals). Von dieser Veranstaltungshalle können nutzungsbedingte **Lärmemissionen** ausgehen, die subjektiv als störend empfunden werden können. In dieser vorhandenen Gemengelage mit Wohn- und Gewerbenutzungen gilt das „Verursacherprinzip“, d.h. für einen ggf. erforderlichen Lärmschutz ist der Anlieger der neu hinzukommenden Wohnnutzung verantwortlich. Geeignete Lärmschutzmaßnahmen können beispielsweise die Grundrissanordnung mit Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) auf den zur Kartoffelhalle abgewandten Seiten, die Verwendung von Schallschutzfenstern und geeigneten Bauteilen gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), die Anordnung eines Wintergartens als Pufferzone vor den Fenstern oder eine Lärmschutzwand entlang der südlichen Grundstücksgrenze sein. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens für die Wohnbebauung kann gegebenenfalls die Vorlage eines Schallgutachtens zum Nachweis der gesunden Wohnverhältnisse nachgefordert werden.

## 8 Kosten

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18, 1. Änderung entstehen für die Gemeinde Hohenlockstedt keine Kosten. Die Planungskosten werden durch die Grundstückseigentümerin getragen öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Hohenlockstedt am 12.12.2013 gebilligt.

Hohenlockstedt, den 18.12.13



[Redacted Signature] Der Bürgermeister