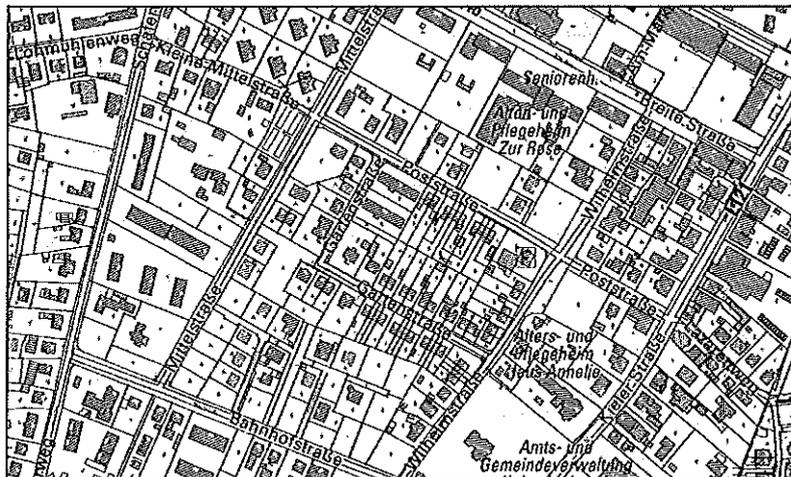


Gemeinde Hohenlockstedt
Kreis Steinburg
Bebauungsplan Nr. 19., 2. Änderung
für das Gebiet „Poststraße/Wilhelmstraße“

Begründung

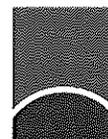


Auftraggeber/in

Gemeinde Hohenlockstedt
über Amt Kellinghusen
Am Markt 9
25548 Kellinghusen

Bearbeiter/in

Dipl.-Ing. Wiebke Becker, Stadtplanerin
Dipl.-Ing. Bärbel Blunk, Stadtplanung
Dipl.-Geogr. Kai-Uwe Grünberg, Landschaftsplanung
Elmshorn, den 10.07.2014



Ingenieurgesellschaft
Reese + Wulff GmbH

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

Inhalt

O:\Daten\13071\Stadtplanung\5_Genehmigung\Endfassung_140710\B19_Aend2_Begrueundung_140710.doc

1	Planungsanlass	3
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Plangeltungsbereich	4
4	Übergeordnete Planung	5
5	Änderungen	6
5.1	Art und Maß der Nutzung	6
5.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
5.3	Straßenverkehrsflächen, Grünordnung und Umweltschutz	9
5.4	Alllasten	10
5.5	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	10
6	Landschaftsplanerische Grundlagen	10
6.1	Rechtliche Grundlagen	10
6.2	Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild in der bestehenden Planung	11
6.2.1	Schutzgut Boden und Grundwasser	11
6.2.2	Schutzgut Oberflächengewässer	11
6.2.3	Schutzgut Klima und Luft	11
6.2.4	Schutzgut Arten und Lebensräume	12
6.2.5	Faunistische Potenzialabschätzung / artenschutzrechtliche Betrachtung	13
6.2.6	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	14
6.2.7	Schutzgut Mensch	14
6.3	Ziele der Landschaftsplanung	15
6.4	Auswirkungen des Bebauungsplanes	16
7	Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben	16
8	Kosten	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage des Vorhabens im Gemeindegebiet (ohne Maßstab)	4
-------------	---	---

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Biotoptypen in den Änderungsbereichen	12
Tabelle 2	Zusammenfassung der Bewertung der Schutzgüter	15

1 Planungsanlass

Der B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Hohenlockstedt wurde im Jahr 1995 aufgestellt. Die darin getroffenen Festsetzungen sind hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen, dem Maß der Nutzung und der Anordnung von Stellplätzen sehr eng gefasst und auf ein ganz bestimmtes Bebauungskonzept ausgerichtet.

Für die Umsetzung der entsprechenden Wohngebäude in den Änderungsbereichen hat sich bis dato kein Bauherr gefunden. Derzeit gibt es aber teilweise sehr konkrete Absichten der Grundstückseigentümer, auf diesen Grundstücken eine von diesen Festsetzungen abweichende Wohnbebauung zu realisieren. So ist für den westliche Änderungsbereich konkret eine Bebauung mit einem eingeschossigen Wohngebäude für 3-4 Wohneinheiten geplant, die kurzfristig umgesetzt werden soll. Für die beiden östlichen Änderungsbereiche können sich die Eigentümer eine Einzelhausbebauung mit zwei bzw. vier Grundstücken vorstellen, eine Vorschlag zur Grundstücksteilung ist in der Planzeichnung dargestellt.

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 19 sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke nach den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen bebauen zu können.

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 und Nachverdichtung des baulichen Bestandes.

2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird als Satzung aufgestellt auf den Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert 11. Juni 2013 (BGBl, S. 1548),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert 11. Juni 2013 (BGBl, S. 1548) und
- 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
- Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003, zuletzt geändert 22. Februar 2013 (GVOBl Schl.-H. S. 72).

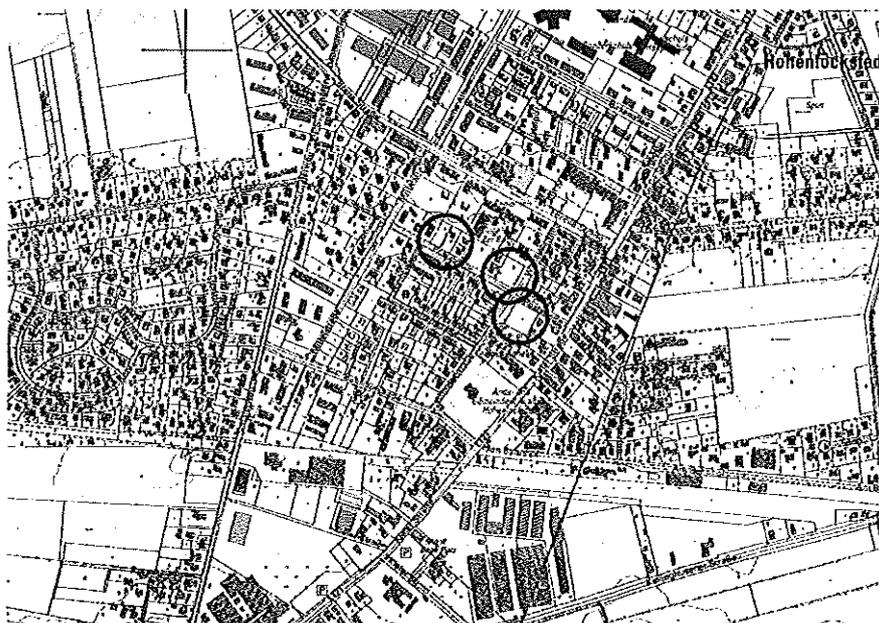
Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 dient der Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde Hohenlockstedt und wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung 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.

3 Plangeltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst drei Teilbereiche und hat eine Gesamtgröße von rd. 0,56 ha. Er umfasst die Flurstücke Nr. 62/1, 62/2, 62/3, 62/8, die den westlichen Teilbereich bilden, die Flurstücke 62/7 und 61/65 sowie Teilflächen der Flurstücke 61/173 (Poststraße) und 61/174 (Wilhelmstraße) der Flur 2, Gemarkung Lokstedter Lager.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in zentraler Lage im Gemeindegebiet und ist umgeben von ein- und zweigeschossiger Bebauung. Dabei handelt es sich südlich der Poststraße überwiegend um Geschosswohnungen und Reihenhäuser, nördlich der Poststraße um Einfamilienhäuser. Entlang der Wilhelmstraße sind neben diesen Gebäudetypen außerdem Doppelhäuser und im Einmündungsbereich zur Poststraße die Feuerwehr zu finden.



(Quelle: Gemeinde Hohenlockstedt)

Abbildung 1 Lage des Vorhabens im Gemeindegebiet (ohne Maßstab)

Der westliche Änderungsbereich ist mit zwei Einfamilienhäusern bebaut (Flurstücke 62/3 und 62/8). Das Flurstück 62/1 ist unbebaut, es wird als Gartenland genutzt (derzeit umgebrochen). Ebenfalls unbebaut sind die beiden östlichen Änderungsbereiche, die derzeit mit Zierrasen versehen und teilweise mit Bäumen bestanden sind.

4 Übergeordnete Planung

Die folgenden übergeordneten Planungen sind relevant:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP),
- Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I 1998 Schleswig-Holstein Süd (RROPI.),
- Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hohenlockstedt.

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 2. Änderung des B-Plans Nr. 19 der Gemeinde Hohenlockstedt umfasst insgesamt die folgenden Änderungen in Teil A - Planzeichnung und in Teil B - Textliche Festsetzungen:

1.	Teil A - Planzeichnung
	Ändern des Maßes der Nutzung (GR bzw. GRZ und Zahl der Vollgeschosse)
	Erweitern der überbaubaren Grundstücksflächen
	Streichen der Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung
	Streichen der Festsetzungen zu Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze und Müllstandorte)
	Streichen der Geh- und Leitungsrechte
	Streichen der Gliederung im öffentlichen Straßenraum (Parkplätze, Zufahrten)
	Streichen der Anpflanzgebote
2.	Teil B - Textliche Festsetzungen
	Einschränken der Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet
	Ändern der Höhenfestsetzungen
	Streichen der Festsetzung zu Nebenanlagen
	Ergänzen einer Festsetzung zum Umweltschutz (Dacheindeckungen)
	Vereinfachen der Gestaltungsfestsetzungen

5.1 Art und Maß der Nutzung

Als zulässige **Art der Nutzung** im Änderungsbereich das Allgemeine Wohngebiet (WA) beibehalten. Ein WA-Gebiet dient "vorwiegend dem Wohnen", es soll nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Nach § 4 BauNVO sind hier neben Wohngebäuden im Allgemeinen auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Außerdem dürfen grundsätzlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke errichtet werden. Gem. § 13 BauNVO gehören zu den zulässigen Anlagen ebenfalls Räume für freie Berufe (z.B. Versicherungsmakler). Nur im Ausnahmefall sind in einem WA-Gebiet Beherbergungsbetriebe (z.B. Pension), kleinere Gewerbebetriebe, Verwaltungsgebäude, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen zulässig.

Abweichend von diesem pauschalen Nutzungskatalog der BauNVO werden **einzelne Nutzungen nicht Bestandteil** dieses Bebauungsplanes, da die von ihnen zu erwartenden Störungen nicht der speziellen Eigenart der Umgebung und der erstrebten gebietsbezogenen Wohnruhe entsprechen. So werden Tankstellen aufgrund der potentiellen Belastungen aus Verkehrsaufkommen und Geruchsemissionen ausgeschlossen. Wegen der hohen Flächeninanspruchnahme werden außerdem Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Das Maß der Nutzung wird bisher im Plangebiet über zulässige Grundflächen (GR) festgesetzt, die pro Grundstück maximal versiegelt werden dürfen. Die entsprechenden Größen (z.B. 70 m² im westlichen Änderungsbereich) entsprechen weder allgemein den derzeitigen Ansprüchen an eine Wohnbebauung, noch gehen sie konform mit den zum Teil schon konkreten Bauvorhaben. So soll im westlichen Änderungsbereich ein eingeschossiges Gebäude mit 3-4 Wohneinheiten errichtet werden, das voraussichtlich eine Grundfläche von rd. 310 m² bedecken wird. Bezogen auf die Grundstücksgröße von rd. 785 m² ergibt sich daraus eine GRZ 0,4. Entsprechend wird das Maß der Nutzung für die Änderungsbereiche mit der **Grundflächenzahl** GRZ 0,4 festgesetzt. Dieses Maß entspricht dem maximal möglichen Ausnutzungsgrad gem. § 17 BauNVO für WA-Gebiete und bedeutet, dass 40 % der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überdeckt werden dürfen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen um 50 % durch Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, Zuwegungen, Müllstandorte und Terrassen) ist darüber hinaus grundsätzlich zulässig (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO).

Die zulässige Zahl der **Vollgeschosse** wird für den westliche Teilbereich unverändert mit zwei festgesetzt. Für die beiden östlichen Teilbereiche war bisher darüber hinaus eine bis zu dreigeschossige Bebauung möglich, wobei das dritte Geschoss als Dachgeschoss auszubilden war. Für den nordöstlichen Änderungsbereich werden abweichend davon ebenfalls maximal zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für den südöstlichen Änderungsbereich wird in Abstimmung mit dem Flächeneigentümer und aufgrund der überwiegend eingeschossigen Nachbarbebauung maximal ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Infolge dieser differenzierten Festsetzungen fügen sich die möglichen Bauvorhaben in den jeweiligen Teilbereichen in die nähere Umgebung ein.

Neben der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse kann das Maß der Nutzung im Bebauungsplan über die Festsetzung von **Höhen** bestimmt werden. Dazu fanden sich bisher im B-Plan Regelungen zur Sockel- und Drenpelhöhe. Analog dem B-Plan Nr. 25, der sich südwestlich des Plangebietes befindet, wird im Plangebiet statt dessen die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Sie beträgt max. 10 m und bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut. Sie darf ausnahmsweise durch notwendige technische Bauteile überschritten werden, die Erforderlichkeit ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Als eindeutiger **Bezugspunkt** für die Bestimmung der Firsthöhe wird die Fahrbahnmitte der das Grundstück erschließenden Straße als maßgebende Geländehöhe festgesetzt.

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 2. Änderung des B-Plans Nr. 19 der Gemeinde Hohenlockstedt umfasst insgesamt die folgenden Änderungen in Teil A - Planzeichnung und in Teil B - Textliche Festsetzungen:

1.	Teil A - Planzeichnung
	Ändern des Maßes der Nutzung (GR bzw. GRZ und Zahl der Vollgeschosse)
	Erweitern der überbaubaren Grundstücksflächen
	Streichen der Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung
	Streichen der Festsetzungen zu Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze und Müllstandorte)
	Streichen der Geh- und Leitungsrechte
	Streichen der Gliederung im öffentlichen Straßenraum (Parkplätze, Zufahrten)
	Streichen der Anpflanzgebote
2.	Teil B - Textliche Festsetzungen
	Einschränken der Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet
	Ändern der Höhenfestsetzungen
	Streichen der Festsetzung zu Nebenanlagen
	Ergänzen einer Festsetzung zum Umweltschutz (Dacheindeckungen)
	Vereinfachen der Gestaltungsfestsetzungen

5.1 Art und Maß der Nutzung

Als zulässige **Art der Nutzung** im Änderungsbereich das Allgemeine Wohngebiet (WA) beibehalten. Ein WA-Gebiet dient "vorwiegend dem Wohnen", es soll nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Nach § 4 BauNVO sind hier neben Wohngebäuden im Allgemeinen auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Außerdem dürfen grundsätzlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke errichtet werden. Gem. § 13 BauNVO gehören zu den zulässigen Anlagen ebenfalls Räume für freie Berufe (z.B. Versicherungsmakler). Nur im Ausnahmefall sind in einem WA-Gebiet Beherbergungsbetriebe (z.B. Pension), kleinere Gewerbebetriebe, Verwaltungsgebäude, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen zulässig.

Abweichend von diesem pauschalen Nutzungskatalog der BauNVO werden **einzelne Nutzungen nicht Bestandteil** dieses Bebauungsplanes, da die von ihnen zu erwartenden Störungen nicht der speziellen Eigenart der Umgebung und der erstrebten gebietsbezogenen Wohnruhe entsprechen. So werden Tankstellen aufgrund der potentiellen Belastungen aus Verkehrsaufkommen und Geruchsemissionen ausgeschlossen. Wegen der hohen Flächeninanspruchnahme werden außerdem Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Das Maß der Nutzung wird bisher im Plangebiet über zulässige Grundflächen (GR) festgesetzt, die pro Grundstück maximal versiegelt werden dürfen. Die entsprechenden Größen (z.B. 70 m² im westlichen Änderungsbereich) entsprechen weder allgemein den derzeitigen Ansprüchen an eine Wohnbebauung, noch gehen sie konform mit den zum Teil schon konkreten Bauvorhaben. So soll im westlichen Änderungsbereich ein eingeschossiges Gebäude mit 3-4 Wohneinheiten errichtet werden, das voraussichtlich eine Grundfläche von rd. 310 m² bedecken wird. Bezogen auf die Grundstücksgröße von rd. 785 m² ergibt sich daraus eine GRZ 0,4. Entsprechend wird das Maß der Nutzung für die Änderungsbereiche mit der **Grundflächenzahl** GRZ 0,4 festgesetzt. Dieses Maß entspricht dem maximal möglichen Ausnutzungsgrad gem. § 17 BauNVO für WA-Gebiete und bedeutet, dass 40 % der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überdeckt werden dürfen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen um 50 % durch Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, Zuwegungen, Müllstandorte und Terrassen) ist darüber hinaus grundsätzlich zulässig (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO).

Die zulässige Zahl der **Vollgeschosse** wird für den westliche Teilbereich unverändert mit zwei festgesetzt. Für die beiden östlichen Teilbereiche war bisher darüber hinaus eine bis zu dreigeschossige Bebauung möglich, wobei das dritte Geschoss als Dachgeschoss auszubilden war. Für den nordöstlichen Änderungsbereich werden abweichend davon ebenfalls maximal zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für den südöstlichen Änderungsbereich wird in Abstimmung mit dem Flächeneigentümer und aufgrund der überwiegend eingeschossigen Nachbarbebauung maximal ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Infolge dieser differenzierten Festsetzungen fügen sich die möglichen Bauvorhaben in den jeweiligen Teilbereichen in die nähere Umgebung ein.

Neben der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse kann das Maß der Nutzung im Bebauungsplan über die Festsetzung von **Höhen** bestimmt werden. Dazu fanden sich bisher im B-Plan Regelungen zur Sockel- und Drempehöhe. Analog dem B-Plan Nr. 25, der sich südwestlich des Plangebietes befindet, wird im Plangebiet statt dessen die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Sie beträgt max. 10 m und bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut. Sie darf ausnahmsweise durch notwendige technische Bauteile überschritten werden, die Erforderlichkeit ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Als eindeutiger **Bezugspunkt** für die Bestimmung der Firsthöhe wird die Fahrbahnmitte der das Grundstück erschließenden Straße als maßgebende Geländehöhe festgesetzt.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die offene **Bauweise** beibehalten. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden dabei die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (gem. Landesbauordnung (LBO) mindestens 3 m) und einer Länge von jeweils maximal 50 m errichtet. Grundsätzlich dürfen dabei die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser sowie Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser, Kettenhäuser) errichtet werden.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden wie bisher durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, nur in diesen Bereichen dürfen Hauptgebäude errichtet werden. Die Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Gebäude nicht überschritten werden, dabei ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, wie beispielsweise durch Balkone, möglich. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden bisher sehr kleinteilig auf den einzelnen Grundstücken festgelegt, sie werden mit der 2. Änderung deutlich erweitert. Dadurch wird den einzelnen Bauherren ein größerer Spielraum zur Positionierung der Gebäude auf den Grundstücken eingeräumt. Die Baugrenzen haben unter Berücksichtigung der o.g. Regelungen der LBO einen Abstand von 3 m zu den Straßen und den Nachbargrundstücken.

Im westlichen Teilbereich wird abweichend davon die Baugrenze entlang der westlichen Plangebietsgrenze mit einem auf 2,0 m reduzierten Abstand festgesetzt. Das entsprechende Flurstück 62/1 und das westlich angrenzende Flurstück 61/169 außerhalb des Plangebietes haben den gleichen Eigentümer. Dieser beabsichtigt, beide Flurstücke über eine Vereinigungsbaulast zu einem Baugrundstück zusammenzufassen. Dadurch und durch den gewählten Abstand der Baugrenze zur derzeitigen Flurstücksgrenze wird dem Bauherrn im Bauantragsverfahren ermöglicht, das geplante Wohngebäude möglichst weit nach Westen zu platzieren und notwendige Abstandsflächen auch auf dem Flurstück 61/169 nachzuweisen. Die festgesetzte Baugrenze hält zu dem vorhandenen eingeschossigen Wohnhaus einen Abstand von rd. 7 m ein, so dass die landesrechtlichen Vorgaben zu erforderlichen Abstandsflächen zwischen den Wohngebäuden weiterhin eingehalten werden.

Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit ihren großzügigeren Bauungsmöglichkeiten kann jeweils auch eine optimale Ausrichtung zur passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie gefunden werden. Auch unter diesem Aspekt wird die bisherige Festsetzung der einzuhaltenden Hauptfirsrichtung gestrichen.

Die bisherige Festsetzung von Flächen für **Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze und Müllstandorte)** sowie von Geh- und Leitungsrechten hing mit der ursprünglich beabsichtigten Bauungskonzeption zusammen. Diese Festsetzungen werden ebenso wie die Einschränkung, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind, gestrichen. Entsprechend können zukünftig Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen von den Bauherren unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben gemäß Landesbauordnung frei auf den Grundstücken angeordnet werden.

5.3 Straßenverkehrsflächen, Grünordnung und Umweltschutz

Für die öffentlichen **Straßenverkehrsflächen** (Poststraße und Wilhelmstraße) wurde im bisherigen B-Plan eine detaillierte Gliederung in der Planzeichnung vorgenommen hinsichtlich Parkstreifen für öffentliche Parkplätze, Baumstandorte und Grundstückszufahrten. Da die Bebauungsmöglichkeiten auf den bisher unbebauten Grundstücken flexibler gestaltet werden sollen, ist eine entsprechende Festlegung für den öffentlichen Raum nicht mehr zielführend. Die Aufteilung der Nebenflächen entlang der Grundstücksgrenzen wird daher aufgehoben, eine Veränderung der vorhandenen Flächen ist im Einzelfall mit dem jeweiligen Bauherren abzustimmen. Straßenbäume in der Poststraße und in der Wilhelmstraße wurden seit Aufstellung des B-Plans bereits in größerem Umfang angepflanzt. Standorte für weitere Bäume können im Einzelfall unter Berücksichtigung der neuen Grundstückszufahrten frei festgelegt werden.

Im östlichen Änderungsbereich wird ein 3 m breiter Streifen der Wilhelmstraße in das WA-Gebiet einbezogen. Dieser Randstreifen (begrenzt durch die südlich angrenzende Trafostation) ist für den öffentlichen Straßenraum nicht mehr erforderlich und wird vom Grundstückseigentümer für die geplante Einzelhausbebauung erworben.

Ebenso wird mit der 2. Änderung auf **Baumpflanzungen** auf den Grundstücken entlang der Poststraße verzichtet. Die entsprechenden Standorte wurden seinerzeit in den Gemeinschaftsstellplatzanlagen festgesetzt, die jetzt entfallen. Die konkrete Festsetzung von Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum wird ebenfalls aufgehoben.

Folgende Festsetzungen im B-Plan Nr. 19 zur **Erhaltung von Bäumen** werden beibehalten:

- Spitz-Ahorn (Ecke Wilhelmstr./ Poststr. 8; Flurstück Nr. 62/7)
- Rosskastanie (Wilhelmstraße, Ostseite, Höhe Nr. 10/12).

Diese Bäume sind aufgrund ihrer Größe und ihrer Standorte ortsbildprägend. Bei ggf. erforderlichen Baumaßnahmen im Kronenbereich der Bäume sollten wurzelschonende Bauweisen sowie baumpflegerische Maßnahmen gem. DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) durchgeführt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das in der Planzeichnung ursprünglich festgesetzte **Anpflanzgebot** entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird dagegen gestrichen. Zu Art und Umfang der vorgesehenen Anpflanzungen wurden seinerzeit weder in den Textlichen Festsetzungen noch in der Begründung Aussagen getroffen.

Wenn Zink, Kupfer und Blei als Materialien für die **Dacheindeckung** vorgesehen werden, können entsprechende Schwermetalle bei Regen ausgewaschen werden. Um die Anreicherung dieser Schadstoffen in Boden und Grundwasser zu minimieren, sind diese Dacheindeckungen im Änderungsbereich nur zulässig, wenn das Oberflächenwasser auf dem Grundstück gereinigt wird, bevor es der Kanalisation zugeführt oder vor Ort versickert wird. Dieses kann z.B. über einen entsprechenden unterirdischen Filterschacht auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Dieses entspricht im Übrigen den Regelungen des angrenzenden B-Plans Nr. 25.

5.4 Altlasten

Der östliche Änderungsbereich wurde seit ca. 50 Jahren durch diverse Gewerbebetriebe genutzt. In diesem Zusammenhang sind **Bodenverunreinigungen** nicht auszuschließen. Die Flächen wurden daher im Auftrag des Grundstückseigentümers gutachterlich überprüft (Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH, Kiel). Der Gutachter kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

"Am 10.06.2014 haben wir auftragsgemäß vier Rammkernsondierungen auf ihrem Grundstück Poststraße 3 in Hohenlockstedt abgeteuft und beprobt. Die Bohrungen wurden ausgeführt, um zu prüfen, ob es im Bereich eines ehem. überirdischen Öltanks (ca. 30-50m³) und im Bereich der Zapfanlage zu schädlichen Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe gekommen ist. Die Tankanlage besteht schon ca. 20 Jahre nicht mehr. Am Tag der Probenahme waren die Betonfundamente geborgen und lagen, wie Teile der ehem. Auffangwanne im Bereich der zu untersuchenden Fläche. Hinweise auf ausgetretenes Öl waren an den Betonteilen nicht zu erkennen. Es wurden keine Hinweise auf Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt. Aufgrund der unauffälligen Bohrbefunde wurde auf die Analyse von Bodenproben verzichtet."

5.5 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Die Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet des B-Plans Nr. 19 waren bisher ebenfalls geprägt von dem Ziel, eine bestimmte Bebauung umzusetzen. So wurden dezidierte Regelungen für Dächer und Fassaden (Material und Farbe), Dachformen und Dachneigungen sowie die Gestaltung von Carports getroffen. Diese Gestaltungsfestsetzungen werden mit der 2. Änderung aufgehoben.

Analog dem angrenzenden B-Plan Nr. 25 werden statt dessen nur Festsetzungen zur zulässigen **Dachneigung** getroffen. Das Erscheinungsbild eines Wohngebietes wird maßgeblich durch die Dachlandschaft der Gebäude geprägt. Um dieses Bild den umgebenden Baugebieten anzupassen und einen groben Rahmen für ein in sich geschlossenes Ortsbild vorzugeben, wird die zulässige Dachneigung für die Hauptgebäude auf 20°-50° beschränkt. Dabei können auf 25 % der gesamten Grundfläche ausnahmsweise andere Dachneigungen zugelassen werden (z.B. für Wintergärten oder Eingangsüberdachungen). Nebengebäude (z.B. Carports, Garagen) können ebenfalls andere Dachneigungen aufweisen.

6 Landschaftsplanerische Grundlagen

6.1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13a 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.

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. Nach § 18 BNatSchG Abs. 2 ist auf Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) nach § 34 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Somit wird das hier geplante Vorhaben nicht als Eingriff gewertet.

6.2 Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild in der bestehenden Planung

6.2.1 Schutzgut Boden und Grundwasser

Laut Bodenkarte von Schleswig-Holstein (Blatt Itzehoe) steht im Bereich Hohenlockstedt großräumig Rosterde aus Fließsand über Sand an. Hierbei handelt es sich um Boden aus schluffigem bis schwach lehmigem Sand über Fein- bis Mittelsand. Kennzeichnend sind ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe, eine geringe bis mittlere nutzbare Feldkapazität, eine hohe Wasserdurchlässigkeit und eine eingeschränkte Filterwirkung. Über die Grundwasserhältnisse im Plangebiet liegen keine Daten vor.

Für das südwestlich angrenzende Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 (Bahnhofstraße, Mittelstraße, Poststraße und Wilhelmstraße) wurden im Rahmen von Baugrunderkundungen Grundwasserstände zwischen 4,80 m und 5,90 m unter GOK festgestellt. So können auch im hier betrachteten Plangebiet größere Grundwasserflurabstände vermutet werden.

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV (2005) liegt das Plangebiet innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes, die Planung des Wasserschutzgebietes wird jedoch nicht mehr verfolgt.

Fazit: Für den Boden besteht auf Grund der bestehenden bzw. planerisch vorbereiteten Siedlungsnutzung eine geringe Empfindlichkeit gegenüber den Änderungen.

Für das Grundwasser wird aufgrund der eingeschränkten Filterwirkung des Bodens bei großem Grundwasserflurabstand eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber möglichen Nutzungen festgestellt.

6.2.2 Schutzgut Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

6.2.3 Schutzgut Klima und Luft

Das Kleinklima im Plangebiet ist typisch für Siedlungsbereiche. Auf Grund der Gebäude und der versiegelten Flächen ist die Luftzirkulation beeinträchtigt und sind Erwärmungen die Folge. Die vorhandenen Bäume wirken sich positiv auf das Kleinklima aus: Sie spenden Schatten, binden Staub und schädliche Gase.

Es sind keine bestehenden negativen klimatischen und lufthygienischen Einflüsse auf das Plangebiet zu erkennen. Die lufthygienische Situation im betrachteten Raum ist als unproblematisch zu betrachten.

Fazit: Es besteht eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Änderungen.

6.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Nach §1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.

Zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Februar 2014 eine Geländebegehung. Die nachfolgende Tabelle 1 nennt die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Biotoptypen.

Tabelle 1 Biotoptypen in den Änderungsbereichen

Biotoptyp / Lage	Beschreibung
Baum, Baumgruppe (HGb) Ø = Brusthöhen-Stammdurchmesser	
Baum (Höhe Wilhelmstraße 10/12, Rasenfläche an Straße)	Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>), Ø 70 cm Ortsbild prägender Baum
Baumreihe (Wilhelmstr., Verkehrsfläche an Flurstück 61/65)	1 Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>), Ø 25 cm; 3 Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>), Ø je 25 cm
Baumreihe (auf Flurstück 61/65)	1 Rosskastanie, Ø 20 cm; 4 Spitz-Ahorn, mehrstämmig, Ø je 15-25 cm 1 Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), mehrstämmig, Ø je 15 cm
Baum (Ecke Wilhelmstr./Poststr; auf Flurstück 62/7)	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>), Ø 55 cm Ortsbild prägender Baum
Baumreihe (Wilhelmstr., auf Flurstück 62/7)	4 Spitz-Ahorn, mehrstämmig, Ø je 20-25 cm
Gebüsch (WG)	
Auf Flurstück 62/7, Nordostecke, an der Wilhelmstr.	Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>), Spitzahorn, Tanne (<i>Abies alba</i>); Gartenabfälle/Schnittgut; ca. 80 m ²
Scherrasen	
Flurstücke 61/65 u. 62/7	Regelmäßig gemähte Rasenfläche
Biotope der gemischten Bauflächen / Siedlungsbiotope (SB)	
Flurstücke 62/8 u. 62/3 (Poststr. Nr. 16 u. 20)	Einzelhausbebauung mit Hausgärten; hier hoher Anteil an Rasenflächen und nicht heimischen Ziergehölzen; z.T. durch Hecken abgegrenzt
Flurstück 62/1 (Poststr. Nr. 22)	Hausgartenfläche; umgebrochen

6.2.5 Faunistische Potenzialabschätzung / 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.

Allgemein ist festzustellen, dass das Plangebiet Biotop- und Nutzungstypen der Siedlungsbe-
reiche (Block- und Einzelhausbebauung, Straßenverkehrsflächen, Hausgärten, Grünflächen, Bäume) aufweist. Auf Grund seiner einfachen Lebensraumstruktur, der intensiven Nutzung und der vorhandenen Störungen durch den Menschen kann das Plangebiet als faunistisch verarmt gelten. Es ist lediglich das Vorkommen weit verbreiteter und anpassungsfähiger Tierarten zu erwarten.

Es liegen keine Hinweise auf streng geschützte Arten vor. Allerdings sind alle einheimischen Vogelarten nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt. In den im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen (Bäume, Gebüsche) ist das Vorkommen häufiger und ungefährdeter Brutvogelarten möglich (Gilde der Gebüschbrüter).

Grundsätzlich sind in diesen Gehölzstrukturen Arten zu erwarten, die als störungsunempfindlich und als relativ flexibel in Bezug auf den Brutplatz zu bezeichnen sind. Dies können u.a. sein: Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*) und Zilpzalp (*Phylloscopu collybita*).

Es ist nicht auszuschließen, dass in den Änderungsbereichen die Kleingebüsche oder auch einzelne Bäume gerodet werden müssen. Somit ist zu prüfen, ob die zu betrachtenden Verbotstatbestände des §44 (1), Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) hinsichtlich der Brutvögel (Gehölzfreibrüter) zum Tragen kommen:

- Zerstörungen von Gelegen oder Tötungen von Jungvögeln europäischer Vogelarten können vermieden werden, wenn die Rodung außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März durchgeführt wird. Flugfähige Altvögel können in diesem Fall fliehen. Unter Berücksichtigung dieses Grundsatzes kommt es nicht zu Konflikten mit dem Tötungsverbot (§44 (1) Nr.1 BNatSchG).
- Auch das Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) wird bei Berücksichtigung dieser Frist nicht ausgelöst. Die von den Bautätigkeiten und der Wohnnutzung ausgehenden Störungen werden den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtern. Die Arten sind wenig störungsempfindlich und es sind sowohl in Bezug auf Brutplätze als auch in Bezug auf das Nahrungsangebot in der Umgebung des Plangebietes Ausweichmöglichkeiten für die potenziellen Brutvögel vorhanden.
- Das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten § 44 (1) Nr. 3 kommt bei der Umsetzung der Planung nicht zum Tragen. Die Gehölzbestände werden überwiegend erhalten. Eingriffe im vorgesehenen Umfang wie die Rodung einzelner Bäume führen nicht zur Gefährdung der Population einer Brutvogelart des Gebietes. Da Straßen- und Gartenbäume im Umfeld häufig vorkommen, kann davon ausgegangen werden, dass im räumlichen Zusammenhang ausreichend Ersatzhabitate zur Verfügung stehen.

Die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Es ist davon auszugehen, dass für die **Brutvögel** im Plangebiet keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung entstehen.

Als weitere geschützte Arten könnten **Fledermäuse** im Plangebiet zu beobachten sein. Hier werden jedoch keinerlei Strukturen für mögliche Quartierstandorte von Fledermäusen geboten, so dass diese ausschließlich zur Nahrungssuche hier auftreten dürften.

6.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Der Bildraum im Plangebiet wird von der Verkehrs- und Siedlungsnutzung geprägt. An einen breiten Raum mit Straße, Stellflächen und Gehwegen schließen Grundstücke mit ein- und zweigeschossiger, überwiegender Einfamilienhausbebauung an. Durch einige unbebaute Grundstücke, überwiegend Rasenflächen, wird der Raum erweitert und ist der Blick auf weiter zurück liegende Gebäude möglich. Das Bild im Straßen- bzw. Siedlungsraum wird durch Bäume unterschiedlicher Arten aufgelockert, die teils die Straße begleiten, teils auf den unbebauten Grundstücken stehen.

Der betrachtete Ortsbildausschnitt zeigt eine geringe Naturnähe und eine mittlere bis geringe Vielfalt. Dem Schutzgut wird eine allgemeine Empfindlichkeit zugeordnet.

6.2.7 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Wegeverbindungen / Barrierewirkungen) von Bedeutung. Im Plangebiet findet aktuell ausschließlich Wohnnutzung statt, es gibt keine Vorbelastungen durch Lärm und andere Immissionen. Besondere Wegeverbindungen sind nicht zu berücksichtigen

Fazit: In Hinblick auf die Erholungsfunktion hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung. Aufgrund der angestrebten Wohnnutzung wird eine allgemeine Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch hinsichtlich der Planung festgestellt.

Die Tabelle 3 gibt einen Überblick über die Bewertung der Empfindlichkeit von Naturhaushalt, Landschaftsbild und Gesundheit des Menschen gegenüber der Planung.

Tabelle 2 Zusammenfassung der Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Ökologische Bedeutung / Empfindlichkeit*		
	besonders	allgemein	gering
Boden		X	
Grundwasser		X	
Oberflächengewässer	<i>entfällt</i>		
Klima und Luft		X	
Arten und Lebensräume		X	
- Biototypen		X	
- Fauna-Potenzial		X	
Landschaftsbild / Ortsbild		X	
Mensch		X	
- Wohnumfeld		X	
- Erholung			X

6.3 Ziele der Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV, aus dem Jahr 2005 liegt das Plangebiet innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Laut Aussage des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe wird die Planung des Wasserschutzgebietes nicht mehr verfolgt (Quelle: Begründung zum B-Plan Nr. 25 der Gemeinde Hohenlockstedt).

Das Plangebiet liegt auch innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Der Siedlungsbereich Hohenlockstedts ist in das Gebiet "Störtal von der Mündung bis Kellinghusen und angrenzende Marsch- und Geestbereiche" eingeschlossen.

Teillandschaftsplan

Der Teillandschaftsplan (Westliche Gemarkung Hohenlockstedt, 1989/90) stellt im Plangebiet bestehende Bauflächen dar.

Schutzgebiete

Weder im Plangebiet, noch in dessen unmittelbarer Umgebung sind Natura 2000-, Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder ausgewiesene Wasserschutzgebiete vorhanden.

6.4 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Änderungsbereiche sind bereits in der ursprünglichen Planung allgemeines Wohngebiet. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes können die in den Änderungsbereichen gelegenen Grundstücke in der Poststraße und der Wilhelmstraße nach den heutigen Bedürfnissen bebaut werden. Statt der eng begrenzten Baufenster mit festgelegter Grundfläche in der ursprünglichen Planung werden nun großzügigere Baugrenzen und Grundflächenzahlen (jeweils GRZ 0,4) festgelegt. Somit wird die überbaubare Grundstücksfläche erweitert.

Die faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Betrachtung kommt aufgrund der bestehenden Habitatstruktur, der zu erwartenden Artenvorkommen und der bestehenden Ausweichmöglichkeiten zu folgendem Ergebnis: Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung der Planung, bei Einhaltung der Frist für Gehölzrodungen (zulässig vom 1. Oktober bis zum 14. März), **keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.**

Nach § 18 BNatSchG Abs. 2 ist auf Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) nach § 34 BauGB die **Eingriffsregelung** nicht anzuwenden. Somit wird das hier geplante Vorhaben nicht als Eingriff gewertet, entsprechend sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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.

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.

8 Kosten

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 19, 2. Änderung befinden sich im Privateigentum. Für die Planänderung entstehen Planungs- und Erschließungskosten, die gem. städtebaulichem Vertrag von Privat durch die Veranlasser getragen werden. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, Kosten für notwendige Umbauten im Straßenraum (z.B. neue Grundstückszufahrten, Bordsteinabsenkungen, Verlegung von Parkplätzen) sind im Rahmen der Baumaßnahmen von den Bauherren zu tragen. Insofern entstehen der Gemeinde Hohenlockstedt keine Kosten durch die Planung.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Hohenlockstedt am 10.07.2014 gebilligt.

Hohenlockstedt, den 15.07.14



Der Bürgermeister