

Bekanntmachung der Gemeinde Hohenlockstedt

Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 für einen Teilbereich südlich des Eichenringes und nördlich der ehemaligen Bahntrasse

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 01. Dezember 2005 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 für einen Teilbereich südlich des Eichenringes und nördlich der ehemaligen Bahntrasse, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 03. Januar 2006 in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage an in der Gemeindeverwaltung Hohenlockstedt, Kieler Straße 49, 25551 Hohenlockstedt, Zimmer K 1, während der Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei 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 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung 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, 19.12.2005

Gemeinde Hohenlockstedt
Der Bürgermeister

Dörnte

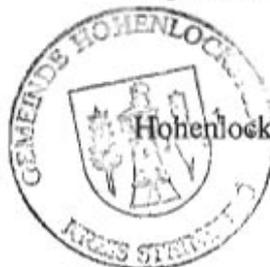
Ausgehängt am 19.12.2005

abgenommen am 03.01.2006

Abzunehmen am 03.01.2006



19.12.2005
[Redacted]
Unterschrift



03.01.2006
[Redacted]
Unterschrift

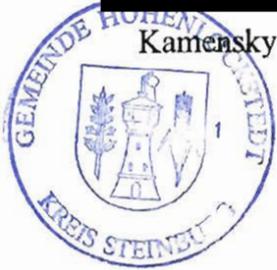
Die Übereinstimmung der umseitigen Ablichtung
mit dem Original wird hiermit amtlich beglaubigt.
Die Beglaubigung dient der Vorlage bei der
Anzeige- u. Genehmigungsbehörde

Hohenlockstedt, 03.01.2006

Gemeinde Hohenlockstedt
Der Bürgermeister
Im Auftrag



Kamensky





Begründung

**zur 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 22**

der Gemeinde Hohenlockstedt

**für einen Teilbereich südöstlich des Eichenringes und nördlich der alten Bahntrasse
(überlagert den Plangeltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 22)**

1. Rechtsgrundlagen

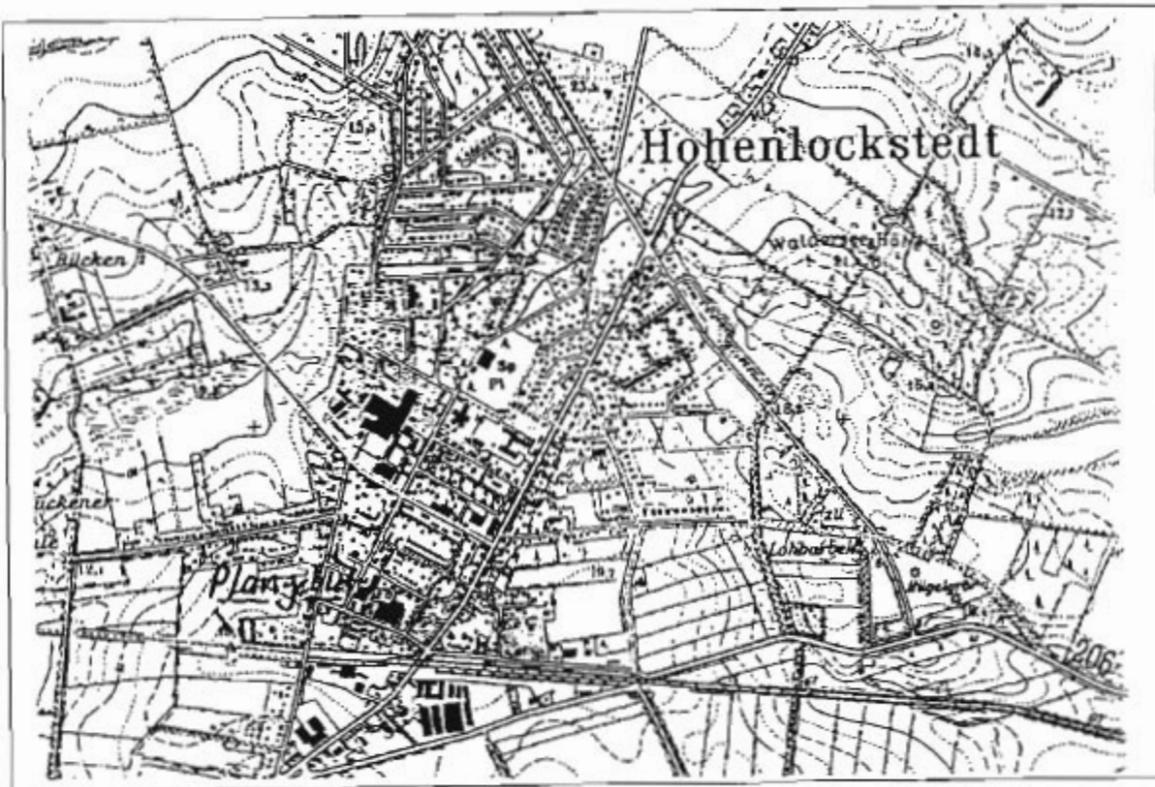
Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 1763) auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses des Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Infrastruktur vom 22.04.2004 sowie des Entwurfsbeschlusses vom 11.08.2005 hierzu,
- des vorhandenen Flächennutzungsplanes Hohenlockstedt

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird für eine 0,9296 ha große Fläche zwischen ehem. Bahntrasse und dem Baugebiet Alexanderkoppel aufgestellt und umfasst die Flurstücke 140/4, 140/2, 140/3, 140/1, 139/3, 139/2, 138/14, 138/13, 138/11, 138/10, 138/7, 138/6, 136/2, 136/1.

Die Lage ist aus der nachstehenden Übersichtskarte ersichtlich.



M. 1 : 25 000

3. Ziele und Zwecke der Planung

Es handelt sich um einen nicht überplanten größtenteils bebauten Bereich mit großen Grundstücken. Städtebauliches Ziel ist eine Verdichtung in der Ortslage um einem Wachsen der Ortslage in die Außenbereiche als schlechtere Alternative vorzubeugen. Bebaubar werden die freien Bereiche nur über eine Bauleitplanung, da neben bauordnungsrechtlichen Belangen auch die Erschließungsbelange geklärt werden müssen. Ferner ist eine Beteiligung der eventuell betroffenen Anlieger durch eine Bürgerbeteiligung und Auslegung erforderlich.

Für den östlichen Teil des Planbereiches, d. h. die Grundstücke Jägerweg 10 – 16 sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke, wird die Neuordnung der städtebaulichen Situation erforderlich. Der nordöstliche Teil des Plangebietes soll einer zusätzlichen Bebauung zugeführt werden.

In Sicht auf die Abstimmung nachbarlicher Belange sowie die erforderliche Erschließung wird die Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 22 erforderlich. Mit dieser Planung wird der Bereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 22 überlagert. Dieses wird erforderlich, da nun eine Erschließung in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes von Flurstück 138/13 in Richtung Eichenring vorgesehen wird. Der östliche Teil des Plangebietes wird durch ein vom Jägerweg in nördlicher Richtung führendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Für die Straße Jägerweg wird eine entsprechende Beschilderung beantragt. Die mit Rechten belasteten Grundstücke bzw. Grundstücksteile erhalten eine Breite von 3,50 m. Diese Erschließungsform ist für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ausreichend.

Zur Prüfung hat ein Ortstermin mit Gemeindeführer und Ortswehrführer stattgefunden. Der entsprechende Vermerk über den Termin am 04.01.2005 befindet sich in der Verfahrensakte.

An der Einmündung zum Jägerweg wird ein Schild „Feuerwehrezufahrt“ aufgestellt und durch die Beschilderung „Absolutes Halteverbot“ ergänzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen des B-Planes Nr. 22 und sichern, dass die künftige Bebauung sich in die bereits bebaute Umgebung einfügt.

Für die Zuwegung Jägerweg ist die Erschließung über Privatflächen durch eine öffentlich-rechtliche Sicherung (Baulast) erforderlich.

4. Ver- und Entsorgungsanlagen

4.1. Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Hohenlockstedt.

Im Jägerweg und Eichenring sind Hydranten für die Löschwasserversorgung vorhanden, die eine ausreichende Löschwasserversorgung sichern.

4.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EON Dägeling und kann aus dem bereits erschlossenen B-Plangebiet „Alexanderkoppel“ erfolgen.

4.3. Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die EON Dägeling.

4.4. Abwasserbeseitigung

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

Regenwasser von privaten Flächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern. Das Oberflächenwasser ist entsprechend dem Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu versickern. Das gering verschmutzte Oberflächenwasser der Grundstückszufahrten ist über den bewachsenen A-Horizont zu versickern (Flächenversickerung gemäß 3.5.1, A 138 oder Muldenversickerung gemäß 3.5.2, A 138).

Dach- und Terrassenflächen können über alle im Arbeitsblatt A 138 aufgeführten Verfahren versickert werden (3.5.1 Flächenversickerung, 3.5.2 Muldenversickerung, 3.5.3 Rigolen- und Rohrversickerung, 3.5.4 Schachtversickerung).

Diese Art der Versickerung des Niederschlagswassers ist der Wasserbehörde des Kreises Steinburg rechtzeitig (im Voraus) anzuzeigen.

4.5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß der Satzung des Kreises Steinburg.

4.6. 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.

5. Aufgrund der Planung zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in einem landschaftsplanerischen Fachbeitrag untersucht. Dieser ist Anlage zur Begründung. In der Vorabstimmung erfolgte auch die Abschätzung, dass eine UVP nicht erforderlich wird. Die erforderliche Bilanzierung für den bisherigen „Außenbereich im Innenbereich“ sowie der Nachweis der Kompensationsmaßnahmen sind Inhalt des Fachbeitrags. Der Ausgleichsbedarf beträgt 912 m² und wird über das Ökokonto der Gemeinde Hohenlockstedt abgerechnet. Es ist beabsichtigt den Ausgleich von der Vorausgleichsfläche Flur 2, Lockstedter Lager, Flurstück 1/1 abzubuchen.

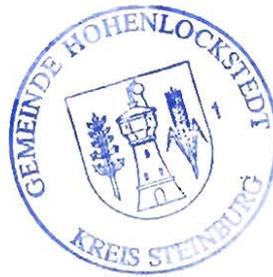
6. Immissionen

Südlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Bahntrasse. In ihrem Schreiben vom 18.03.2005 weist die DB Netz AG darauf hin, dass keine Forderungen an sie gestellt werden können.

Hohenlockstedt, den 19. Dez. 2005



Bürgermeister



Stand: 31.03.2005/ 02.06.05

Dipl.-Ing. Ernst Potthast, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon (04331) 62266



Hohenlockstedt B 22.3



Betr.: Landschaftspflegerischer Begleitplan zur
3. Änderung im Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Hohenlockstedt

hier: Erläuterungen

zugehörig: Plan LBP vom 6.02.2005, geändert am 17.02.2005

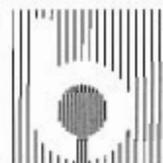
Vorgaben

Die Gemeinde Hohenlockstedt hatte in der Vergangenheit den Bebauungsplan Nr. 22 aufgestellt, der Bebauungsrechte zwischen der ehemaligen Eisenbahn und dem Lohmühlenweg regelt. Der Plan ist rechtskräftig.

In einer 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 22 wurden Grundstücke dem Geltungsbereich hinzugefügt (Flurstücke 139/1, 139/2 140/1 bis 4), Lockstedter Lager, Flur 2). Im Kartenteil 1 zum LBP ist dieser Bereich als "P1" bezeichnet. Die Änderung ist ebenfalls rechtskräftig. Die Fläche der 2. Änderung wird Bestandteil der 3. Änderung, weil über den nördlichen Bereich des Flurstücks 140/4 ein GFL-Recht zu dem Flurstück 139/3 eingefügt werden soll.

In einer 3. Änderung sollen weitere Grundstücke dem Geltungsbereich zugefügt werden (bis Flurstücke 136/1 und 136/2). Hierbei handelt es sich teilweise um bebauten "Innenbereich" (nach § 34 BauGB / im Kartenteil 1 zum LBP als "P2" bezeichnet), in dem "angepasste" Bebauung auch schon jetzt zulässig wäre und um "Außenbereich im Innenbereich" (im Kartenteil 1 zum LBP als "P3" bezeichnet), der jetzt zusätzlich mit Baurechten versehen werden soll.

Nach LandesNaturschutzgesetz ist ein Grünordnungsplan (GOP) umgehend aufzustellen, wenn Bebauungsplan aufgestellt oder geändert werden soll. Der GOP wäre wie ein Landschaftsplan zu behandeln, zu veröffentlichen und festzustellen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann in diesem Fall ausnahmsweise auf einen GOP verzichtet werden, weil die vorherrschende Nutzung der Planfläche den Zielen des Naturschutzes nicht grundsätzlich widerspricht und die weiteren Belange des Naturschutzes in diesem gutachterlich verfaßtem "Landschaftspflegerischen Begleitplan" (LBP) berücksichtigt werden sollen. Der LBP wird Anlage zur Begründung des Bebauungsplans und durchläuft somit dasselbe Veröffentlichungsverfahren.



Grundlage des LBP sind digital übermittelte Datengrundlagen des Büro Pott-hast (Architekt und Stadtplaner / Verfasser der B-Plan-Änderung).

Über die nachfolgende Bewertung des Bestands, die daraus folgende Ein-griffsbewertung und die Ausgleichsbemessung hat zwischen dem Verfasser des LBP und der unteren Naturschutzbehörde des Kreis Steinburg (Herr Schünemann, 28.01.2005) eine Abstimmung stattgefunden. Hinsichtlich der Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich fand eine Ab-stimmung mit dem Kreis-Bauamt (Herr Sieben, 28.01.2005) statt. Die Ergeb-nisse beider Abstimmungen sind im vorliegenden LBP reflektiert.

Bestand

Der örtliche Bestand ist planungsrechtlich und in seiner Wirkung auf den Na-turhaushalt zu bewerten.

Eine örtliche Bestandsaufnahme am 9.12.2004 führte zur Darstellung im Kartenteil 2 zum LBP. Hiernach sind die überplanten Flächen zunächst als bebaute und als unbebaute Grundstücksteile zu betrachten.

Zu den bebauten Grundstücksteilen gehören auch die hausnahen und intensiv gepflegten Gärten. Die unbebauten Grundstücksteile gliedern sich in noch nicht bebaute Freiflächen und Ruderalfluren, die im Bereich der 2. Bebau-ungsplanänderung zu finden sind, in hausfernere Gärten, die sich aber den-noch stark gepflegt präsentieren und eine Intensiv-Grünlandfläche ohne be-merkenswerte Natur- oder Feuchteprägung. Aus biologischer Betrachtung sind besondere schützenswerte Güter des Naturhaushalts nicht enthalten, auch das Landschaftsbild zeigt keine schützenswerten Charakteristika.

In der Bewertung des planungsrechtlichen Bestands wird davon ausgegangen, dass in der Fläche "P1" keine nicht bereits zulässige Eingriffe hinzugefügt werden. Auch die Einfügung des GFL-Rechts, das sicher eine befestigte Oberfläche zu Folge haben wird, ändert hieran nichts, denn der jeweilige Grundstückseigentümer hätte zuvor das gleiche Recht zur Befestigung einer Zufahrt gehabt.

Die in der Fläche "P2" enthaltene Bebauung hat dörflichen Charakter mit Garagen-, kleinen Terrassen-, Veranden- und Gartenhaus-Bebauungen. Bei der Bemessung zusätzlicher oder ersetzender Bauanträge innerhalb dieser Fläche, wäre die Einfügsamkeit maßgebend. Hierzu wäre weniger die tat-sächlich vorhandene Bebauung im Neubaugebiet "Eichenring" heranzuzie-hen, als die östlich anschließend noch vorhandene dörfliche Bebauung.

Eingriffe

Die vorgesehene Bebauung orientiert sich in der Bemessung an dem vorhan-



denem Neubaugebiet "Ahornring", "Eichenring". Sie ist somit in dieser Örtlichkeit als angepaßt zu betrachten.

Besondere Empfehlungen zur Eingriffsvermeidung oder -minderung sind nicht zu begründen.

Mit der Ausweisung von Bauflächen und der Festsetzung einer GRZ wird die zukünftige Versiegelung von Bodenflächen rechtlich zulässig. Diese soll mit dem Bebauungsplan analog zur landesweiten Eingriffs-Ausgleichsregelung kompensiert werden. Dies geschieht weiter unten im Kapitel "Folgerungen".

"P1" erfährt keine Veränderung, die zusätzliche Eingriffe ermöglichen.

"P2" besitzt mit dem bebauten Bestand etwa eine GRZ 0,18. Dies entspricht auch etwa der östlich anschließenden Bebauung. Geringfügige Erweiterungen sind nach Einzelfallprüfung sicher möglich. Hier wird eine 50%ige Erweiterung auf GRZ 0,27 angenommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans mit GRZ 0,30, die mit Nebenanlagen gem. BauNVO aber eine weitere Überschreitung um 50%, also eine Versiegelung bis gleichwertig 45% der Grundstücksfläche zulassen, geht erheblich über das derzeitige Maß hinaus. Der Bebauungsplan begründet hiermit Eingriffe, die nach bisheriger Rechtslage in diesem Umfang nicht zulässig waren. Sie sollten daher auszugleichen sein.

"P3" wird erstmals mit Baurechten belegt. Da besondere Schutzgüter des Naturhaushalts nicht zu berücksichtigen sind, ist die zukünftig zulässige Überbauung als Eingriff durch Bodenversiegelung für eine Ausgleichsbemessung heranzuziehen.

Folgerungen

Als Empfehlung zum Beschluss mit dem Bebauungsplan wird folgende Ausgleichsregelung in Anlehnung an die landesweite Eingriffs-Ausgleichsregelung gegeben:

"P2" hat eine Flächenausdehnung von ca. 3.351 m². Die zukünftig zulässige Versiegelung ist rechtlich bis auf 45 % der Grundstücksfläche möglich (einschließlich teilversiegelter Nebenflächen). Die heute mögliche Versiegelung wird mit 27 % eingeschätzt, aus der Differenz ergibt sich ein zusätzlicher Versiegelungsfaktor von 18 %, somit 603 m², die mit (1:0,5) 302 m² naturwirksamer Fläche ausgeglichen werden sollten.

"P3" hat eine Flächenausdehnung von ca. 2.711 m². Die zukünftig zulässige Versiegelung ist rechtlich bis auf 45 % der Grundstücksfläche möglich (einschließlich teilversiegelter Nebenflächen). Somit könnten bis zu 1.220 m² versiegelter Fläche zulässig sein, die mit (1:0,5) 610 m² naturwirksamer Fläche ausgeglichen werden sollten.



Beide Eingriffsflächen zusammen ergeben einen Ausgleichsbedarf von 912 m².

Die Gemeinde beabsichtigt den Ausgleich aus ihrer Vorratsausgleichsfläche in der Flur 2 Lockstedter Lager, Flurstück 1/1 abzubuchen.

Im Kartenteil 3 zum LBP sind nachrichtlich die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans dargestellt. Besondere Empfehlungen zur Landschaftspflege sind nicht ausgewiesen. Die nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sind nach Landesbauordnung gärtnerisch anzulegen, dies wird im vorliegenden Planverfahren als ausreichend eingeschätzt.



Dipl.-Ing. Thomas Bünz

Zusammenfassende Erklärung zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 für einen Teilbereich südlich des Eichenringes und nördlich der ehemaligen Bahntrasse

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um einen überwiegend bereits mit Einzelhäusern bebauten Bereich mit sehr großen Gärten.

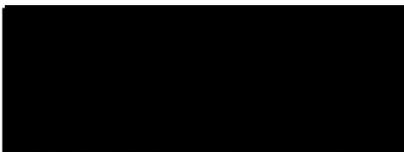
Städtebauliches Ziel war eine Nachverdichtung innerhalb der geschlossenen Ortslage, um eine weitere Inanspruchnahme von Flächen in der freien Natur zu vermeiden.

Die Flächen hatten für den Umwelt- bzw. Naturschutz keine große Bedeutung. Zu den bebauten Grundstücksteilen gehören auch die hausnahen und intensiv gepflegten Gärten. Auch die hausferneren Gärten präsentieren sich stark gepflegt und sind ohne bemerkenswerte Natur- und Feuchteprägung.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden sind, kompensiert.

Es wurde sich für eine Nachverdichtung der Flächen entschieden, damit eine Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich vermieden wird, da dies ein größerer Eingriff in den Naturhaushalt bedeuten würde.

Hohenlockstedt, 20.12.2005



Diedrichsen
1. Stellv. d. Bürgermeisters

