

# Bekanntmachung der Gemeinde Hohenlockstedt

## Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 25 für den Bereich zwischen der Bahnhofstraße, Mittelstraße, Poststraße und Wilhelmstraße

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 22. März 2007 den Bebauungsplan Nr. 25 für den Bereich zwischen der Bahnhofstraße, Mittelstraße, Poststraße und Wilhelmstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Dieses wird hiermit bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 19. September 2007 in Kraft. Alle Interessierte 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.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. 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, den 10. September 2007

Gemeinde Hohenlockstedt  
Der Bürgermeister  
*Dörnte*  
Dörnte

Ausgehängt am 11. September 2007  
Abzunehmen am 19. September 2007

Abgenommen am 19.09.2007

Hohenlockstedt, den 11. September 2007

Hohenlockstedt, den 19.09.2007



Unterschrift



Unterschrift

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

Hohenlockstedt, 19.09.2007

Gemeinde Hohenlockstedt  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag



Kamensky



## **Zusammenfassende Erklärung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Hohenlockstedt für den Bereich zwischen der Bahnhofstraße, Mittelstraße, Poststraße und Wilhelmstraße**

Der Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Hohenlockstedt für den Bereich zwischen der Bahnhofstraße, Mittelstraße, Poststraße und Wilhelmstraße in einer Größe von rd. 3,4 ha soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Firma Schmidt-Lola GmbH schaffen. Diese Gewerbebrache wurde seit den Jahren 1999 bzw. 2003 nicht mehr genutzt.

Im Rahmen der Städtebauförderung hat die Gemeinde Hohenlockstedt in Zusammenarbeit mit einem Investor den Abriss der Gebäude Ende 2005 bis Anfang Mai 2006 veranlasst.

Aufgrund der Gemengelage (Wohnen/Gewerbe) hat die Gemeinde Hohenlockstedt beschlossen, diesen Gewerbestandort aufzugeben und einer Wohnbebauung zuzuführen, da die Umgebung ausschließlich wohnbaulich genutzt wird.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Infrastruktur hat am 26. Mai 2005 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich einer gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße gefasst, um diesen Bereich als Wohnbebauung darzustellen. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 07. September 2007 wirksam geworden.

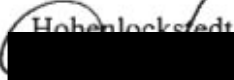
Zeitgleich ist der Aufstellungsbeschluss von dem Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Infrastruktur am 26. Mai 2005 für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 für den Bereich zwischen der Bahnhofstraße, Mittelstraße, Poststraße und Wilhelmstraße gefasst worden.

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig am 08. Dezember 2005 unterrichtet. Gegen die vorgestellten Planinhalte wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21. März 2006 zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Infrastruktur und der Ausschuss für Fragen des Umweltschutzes haben dann in ihrer gemeinsamen Sitzung am 29. Juni 2006 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 für den Bereich zwischen der Bahnhofstraße, Mittelstraße, Poststraße und Wilhelmstraße hat dann in der Zeit vom 21. Juli 2006 bis zum 21. August 2006 nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung durch Aushang öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18. Juli 2006 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Die Gemeindevertretung Hohenlockstedt hat in ihrer Sitzung am 22. März 2007 über die eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen. Den Einwendern ist mit Schreiben vom 17. April 2007 der Beschluss mitgeteilt worden. Außerdem wurde in dieser Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst.

Hohenlockstedt, 10. September 2007

  
Dörnte  
Bürgermeister





# **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Hohenlockstedt für den Bereich zwischen der Bahnhofstraße, Mittelstraße, Poststraße und Wilhelmstraße**

## **Begründung**

### **Auftraggeber**

Rechtsanwalt W. Peters als Insolvenzverwalter der  
Schmidt-Lola GmbH und Rechtsanwalt H. Gittermann  
als Insolvenzverwalter der ADS GmbH

---

### **Bearbeiterin**

Dipl. Ing. Wiebke Becker, Stadtplanerin  
Dipl. Ing. S. Kiel, Landschaftsplanung  
Bokel, den 22.03.2007

---



**Ingenieurgemeinschaft  
Klütz & Collegen GmbH**

Mühlenstraße 17  
25364 Bokel  
Tel. 04127 / 97 96 - 0  
Fax 04127 / 97 96 - 14

## Inhalt

O:\Daten\104110\Planung\Genehmigungsplanung\Begründung\_B25.doc

<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>7</b>
5.1	Art und Maß der Nutzung	7
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
5.3	Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
5.4	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	10
5.5	Grünflächen	11
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>13</b>
7.1	Einleitung	13
7.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	13
7.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	14
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
7.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	16
7.2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	28
7.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	29
7.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
7.3	Zusätzliche Angaben	32

7.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	32
7.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	32
7.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>33</b>

## 1 Planungsanlass

Das ehemalige Betriebsgelände der Bürstenfabrik Schmidt Lola GmbH wird nicht mehr gewerblich genutzt, die Fabrikgebäude stehen seit 1999 bzw. 2003 leer. Das Gelände, das sich inmitten der vorhandenen Ortslage befindet, soll entsprechend der umgebenden Bebauung einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Durch die Festsetzung eines Wohngebietes werden die Voraussetzungen geschaffen, um das Ortsbild zu verbessern, indem die leer stehenden und teilweise bereits verfallenen, großflächigen Gebäude abgerissen und durch kleinteilige Wohnbebauung ersetzt werden. Durch die Planung wird zudem der übergeordneten Zielstellung entsprochen, durch Flächenrecycling einer zunehmenden Flächeninanspruchnahme in die freie Landschaft hinein entgegen zu wirken (vgl. Kap. 4 Regionalplan).

## 2 Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. 2000, S. 47, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2004, GVOBl. 2005, S. 2) sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. 2003, S. 57, zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.2.2005, GVBl. 2005, S. 66) als Satzung aufgestellt.

### 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 umfasst eine Größe von rd. 3,4 ha. Die Fläche wird begrenzt durch:

- die westliche Flurstücksgrenze der Mittelstraße im Westen,
- die südliche Flurstücksgrenze der Poststraße bzw. die südliche Grundstücksgrenze der Wohngrundstücke an der Gartenstraße im Norden,
- die westliche Flurstücksgrenze der Gartenstraße bzw. die Grundstücksgrenze der Wohngrundstücke an der Wilhelmstraße im Osten,
- die südliche Flurstücksgrenze der Bahnhofstraße im Süden.

Das Plangebiet wurde bisher überwiegend gewerblich genutzt. Die Gebäude der ehemaligen Bürstenfabrik Schmidt-Lola GmbH, die seit 1999 bzw. 2003 leer standen, wurden bis Mai 2006 abgerissen. Im Norden an der Poststraße befindet sich ein Wohngrundstück mit zweigeschossigem Wohnhaus, das im Bestand gesichert wird.

Angrenzend zum Geltungsbereich befinden sich nördlich und östlich Wohngrundstücke mit überwiegend eingeschossiger Einfamilienhausbebauung. An der Gartenstraße sind Reihenhäuser und zweigeschossige Mehrfamilienhäuser anzutreffen. Südlich und westlich des Geltungsbereiches grenzen ebenfalls Wohngrundstücke an, die neben Einfamilienhäusern ebenfalls zweigeschossigen Geschosswohnungsbau aufweisen.

### 4 Übergeordnete Planungen

Im **Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998** (LROPI.) wird die Gemeinde Hohenlockstedt der Raumstruktur „Ländliche Räume“ zugeordnet. Dieses sind Räume außerhalb der siedlungsstrukturellen Ordnungsräume, die mit ihren vielfältigen Funktionen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart sowie der ökologischen Belange als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden sollen. In den Städten und Dörfern der ländlichen Räume sind die Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere durch Maßnahmen des Städtebaus und der integrierten Dorferneuerung weiter zu verbessern.



Zentrale Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Das zentralörtliche System hat vor allem die Funktion, für die Bevölkerung aller Landesteile unter zumutbarem Zeit- und Kostenaufwand eine gleichwertig gute Ausstattung mit Einrichtungen der Grundversorgung und ein in Qualität und Quantität ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen und Wohnungen zu sichern und zu entwickeln. In diesem System nimmt die Gemeinde Hohenlockstedt die untere Stufe eines ländlichen Zentralortes ein. Sie befindet sich zudem im 10-km-Umkreis des Mittelzentrums Itzehoe.

Hohenlockstedt liegt im Naturpark „Aukrug“ und wird daher als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung eingestuft.

Im **Regionalplan für den Planungsraum IV Schleswig-Holstein Süd-West** (Kreise Dithmarschen und Steinburg) aus dem Jahr 2005 wird 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.

Die Gemeinde ist infrastrukturell gut ausgestattet und verfügt über ein gut strukturiertes und differenziertes örtliches Angebot an Gütern und Dienstleistungen der Grundversorgung und des täglichen Bedarfs.

Nordwestlich des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes befindet sich der Verkehrslandeplatz „Hungriker Wolf“. Der Bundeswehrstandort wurde 2004 geschlossen, der Flugbetrieb als besondere Standortvoraussetzung und –qualität für die Region Itzehoe soll aufrechterhalten werden.

Darüber hinaus liegt Hohenlockstedt 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.

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.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Hohenlockstedt stellt im Plangebiet Wohnbauflächen dar, in einem Teilbereich an der Bahnhofstraße werden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Für diesen Teilbereich wird der Flächennutzungsplan zeitgleich mit der Aufstellung des B-Planes geändert (3. Änderung), so dass auch hier Wohnbauflächen dargestellt werden.

## 5 Festsetzungen

### 5.1 Art und Maß der Nutzung

Die Festsetzung von Art und Maß der Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung, die durch Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern und zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Daneben finden sich vor allem an der Gartenstraße und an der Bahnhofstraße auch Reihenhäuser. Daher wird die Art der Nutzung im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gem. § 4 BauNVO dienen WA-Gebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

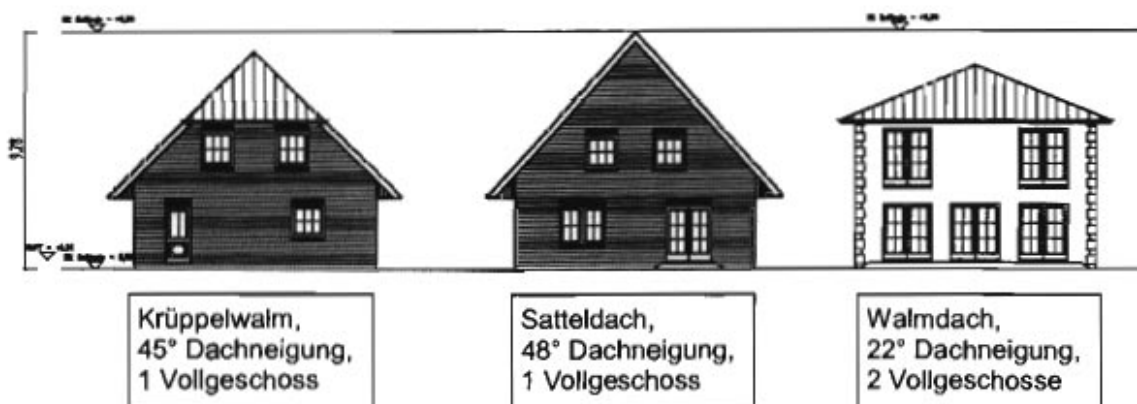
Die ebenfalls gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe werden in diesem B-Plan ausgeschlossen, da sie einen großen Flächenbedarf haben und diese der überwiegend angestrebten Wohnnutzung entziehen würden. Tankstellen werden auch ausgeschlossen, und zwar aufgrund des mit ihrer Nutzung einher gehenden erhöhten Verkehrsaufkommens und den damit zusammenhängenden Emissionen.

Das Maß der Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,3 festgesetzt. Dieser Wert ermöglicht einen ausreichenden Spielraum für die Bauvorhaben, andererseits wird durch die Unterschreitung des maximal möglichen Ausnutzungsgrades der Grund und Boden geschont (§ 17 BauNVO setzt einen Orientierungswert von GRZ 0,4 für WA-Gebiete fest). Eine Versiegelung von 30 % der Grundstücksflächen (= GRZ 0,3) bedeutet bei einem 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück beispielsweise, dass 150 m<sup>2</sup> durch das Hauptgebäude versiegelt werden können.

Durch Nebenanlagen (z.B. Carport mit Zufahrt, Terrasse) kann dieser Wert um 50 % überschritten werden. Insgesamt wäre auf dem Grundstück also eine Versiegelung von 225 m<sup>2</sup> möglich (45 % der Grundstücksfläche).

Im WA-Gebiet sollen Gebäude in flächensparender Bauweise realisiert werden, daher wird im westlichen Teilbereich die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung eröffnet. Die Zahl von zwei Vollgeschossen ermöglicht zudem auch die Umsetzung der so genannten Toscanahäuser, die sich derzeit einer großen Beliebtheit erfreuen. Durch die Dachneigung von rd. 18-22° sind diese Häuser bei zweigeschossiger Bauweise nicht höher, als eingeschossige Einfamilienhäuser mit steilem Satteldach.

### Beispiele für Haustypen



Da eine zweigeschossige Bebauung nicht zwingend höhere Gebäude zur Folge hat, wird für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Firsthöhe von max. 10 m festgesetzt, die sich in die vorhandene Bebauung einfügt. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Geländehöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe wird die Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße als maßgebende Geländehöhe festgesetzt. Diese Firsthöhe kann auf Nachweis der Notwendigkeit im Baugenehmigungsverfahren ausnahmsweise durch notwendige technische Bauteile (z.B. Schornsteine, Lüftungseinrichtungen) um max. 2 m überschritten werden.

## 5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (gem. Landesbauordnung min. 3 m) errichtet. Dabei sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) mit einer Länge von jeweils max. 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Bäume großflächig festgesetzt, um den einzelnen Bauvorhaben einen möglichst großen Spielraum zur Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück einzuräumen. So kann jeweils auch eine optimale Ausrichtung zur passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie gefunden werden.

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur in der Umgebung wird zur Poststraße und zur Bahnhofstraße jeweils ein Abstand der Baugrenzen von 5 m eingehalten, die Baugrenzen haben ansonsten einen Abstand von 3 m zu den öffentlichen Flächen (Straßen, Grünflächen).

## 5.3 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der nördlichen Teilbereich bis zur Grünfläche – Kinderspielplatz wird von den vorhandenen Straßen (Mittelstraße, Poststraße, Gartenstraße) erschlossen.

Das südwestliche Quartier wird von der Planstraße A erschlossen, die als Ringstraße die Mittel- und Bahnhofstraße miteinander verbindet. Die Planstraße A erhält einen Gesamtquerschnitt von 5,25 m und wird als Mischfläche ohne separaten Gehweg ausgebaut. An der Planstraße A werden in Längsaufstellung je Fahrtrichtung jeweils zwei öffentliche Parkplätze im Straßenraum angeordnet.

Die Planstraße B, die das südöstliche Quartier erschließt, erhält ebenfalls einen Gesamtquerschnitt von 5,25 m und wird mit einer Wendeanlage ausgestattet, die für Lkw und Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist (Radius 11 m inkl. Überhang). An der Wendeanlage der Planstraße B wird ebenfalls eine Fläche für vier öffentliche Pkw-Parkplätze vorgesehen. Hier wird auch ein Müllstellplatz angeordnet, so dass von den 6 Grundstücken des Privatweges (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) am Tag der Abholung die Müllbehälter bereitgestellt werden können und das Befahren des Privatweges durch Müllfahrzeuge nicht erforderlich wird (Flächenbedarf rd. 2 m<sup>2</sup> je Wohneinheit = rd. 12 m<sup>2</sup>).

Die östlich an die Planstraße B angrenzenden Grundstücke werden verkehrlich und leistungstechnisch über einen Privatweg erschlossen, der durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) im B-Plan festgesetzt wird.

Über die im westlichen Plangebiet festgesetzten Leitungsrechte (L) werden Flächen gesichert, in denen private Sammelleitungen für die Schmutzwasserentsorgung verlegt werden können (vgl. Kap. 6).

#### **5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

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. Flachere bzw. steilere Dächer sind nicht zulässig. 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.

## 5.5 Grünflächen

Das Plangebiet wird durch einen Grünzug in mehrere Quartiere gegliedert. Er verbindet die Mittelstraße mit der Gartenstraße und die Gartenstraße mit der Bahnhofstraße. Als Verbindungsweg kann jeweils ein kombinierter Geh- und Radweg angeordnet werden. Diese Wege werden entlang dem Spielplatz miteinander verbunden und an die Planstraßen A und B angebunden.

Im nördlichen Teilbereich wird ein Spielplatz angelegt, der neben den Bewohnern des Plangebietes auch den benachbarten Anliegern zur Verfügung steht, da in unmittelbarer Nähe derzeit kein Spielplatz vorhanden ist. Der südliche Teilbereich wird als Parkanlage gestaltet. Neben der Verbindungsfunktion sollen hier Mulden bzw. Gräben angeordnet werden, die das Regenwasser von den Planstraßen A und B aufnehmen, so dass es hier versickern kann.

## 6 Ver- und Entsorgung

### Versorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über die Gemeinde sichergestellt, das Plangebiet wird an das vorhandene Leitungsnetz angebunden.

Die aufgefundenen Altlasten im Plangebiet wurden beseitigt (vgl. Kap. 2.1.3 Umweltbericht). Aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeit des sandigen Substrates und der damit verbundenen kurzen Verweilzeit des Wassers und der darin gelösten Schadstoffe ist die Filterwirkung des Bodens eingeschränkt. Trotz der erfolgreichen Sanierung der Altlasten wird daher empfohlen, wegen potentieller Belastungen mit Schadstoffen aus der ehemals gewerblichen Nutzung kein Grundwasser auf den Wohngrundstücken zu fördern.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG, das Telekommunikationsnetz wird von der T-COM zur Verfügung gestellt. Entsprechende Leitungsnetze sind ebenfalls in den angrenzenden Straßen vorhanden und können in das Plangebiet hineingeführt werden.

### **Oberflächenwasser**

Gem. Baugrunduntersuchung lassen Bodenbeschaffenheit und Grundwasserstand im Plangebiet eine Versickerung des Oberflächenwassers zu. Daher wird festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser vor Ort zu versickern ist. Dieses kann z.B. über einen Sickerschacht oder über Mulden in den Gartenflächen erfolgen.

Das Wasser von den Planstraßen sowie von dem privaten Wohnweg (GFL an der Planstraße B) wird über Pflasterrinnen gesammelt, in den zentralen Grünzug geleitet und dort in Mulden ebenfalls versickert. In diese Versickerungsmulden entwässert ebenfalls die versiegelte Wegefläche innerhalb des Grünzugs. Die Versickerungsmulden sind miteinander verbunden und erhalten einen Notüberlauf in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Mittelstraße. Aufgrund der Höhenverhältnisse wird ein Teilstück im Norden der Planstraße A direkt an den Regenwasserkanal in der Mittelstraße angebunden.

Hinweise: Für die Einleitung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen in den Untergrund ist die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig zu beantragen. Die Einleitung des Niederschlagswassers der privaten Wohnflächen in den Untergrund ist einen Monat vor Beginn der Nutzung anzuzeigen.

Durch das Versickerungssystem wird das öffentliche Kanalnetz entlastet, das Oberflächenwasser wird direkt dem Grundwasser zugeführt.

### **Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet erfolgt über Freigefälleleitungen. In den Planstraßen A und B sowie im öffentlichen Grünzug werden dazu öffentliche Sammelleitungen verlegt. Über die festgesetzten Leitungsrechte werden auf einigen Grundstücken Flächen gesichert, in denen private Sammelleitungen verlegt werden. Diese sind im westlichen Plangebiet erforderlich, da in der Mittelstraße derzeit keine Schmutzwasserleitung vorhanden ist, ein Straßenaufbruch zur Erschließung des Plangebietes hier sowie in der Gartenstraße jedoch möglichst vermieden werden soll. Das Leitungsrecht im Südwesten soll dabei den Grundstücken entlang der Mittelstraße dienen, das Leitungsrecht im Nordwesten ist für die Grundstücke entlang der Mittelstraße und der Gartenstraße erforderlich.

Die in der öffentlichen Grünfläche verlaufende Schmutzwasserleitung bindet an den vorhandenen Schmutzwasserschacht in der Gartenstraße an. Zwei Grundstücke im südöstlichen Plangebiet werden über Hausanschlussleitungen direkt an die Schmutzwasserleitung in der Bahnhofstraße angebunden.

## 7 Umweltbericht

Für den Bebauungsplan Nr. 25 und die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt.

### 7.1 Einleitung

#### 7.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

##### Angaben zum Standort

Der **Geltungsbereich des Bebauungsplanes** befindet sich im südlichen Teil der Gemeinde Hohenlockstedt und hier zwischen Bahnhofstraße, Mittelstraße, Poststraße und Gartenstraße. Es handelt sich um den ehemaligen Standort des Bürstenherstellers Schmidt-Lola GmbH. Umgebend befinden sich Wohnbauflächen.

Der **Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung** bezieht sich auf einen Teilbereich im Süden des B-Plangebietes, an der Bahnhofstraße. Dieser Bereich war bislang als Gewerbegebiet dargestellt. Weitere Änderungsbereiche sind nicht vorhanden.

##### Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 25 auf dem Gelände der ehemaligen Firma Schmidt-Lola GmbH in Hohenlockstedt schaffen.



Das Gelände wird seit 1999 bzw. 2003 nicht mehr genutzt, sodass die vorhandenen Betriebsgebäude bereits stark verfallen sind. Hierdurch wird zum einen das Ortsbild beeinträchtigt, zum anderen standen die infrastrukturell günstig gelegenen Flächen in der Ortslage bisher nicht für eine Umnutzung zur Verfügung. Um nach vollzogener Räumung des Geländes die Umnutzung zu ermöglichen, hat die Gemeinde Hohenlockstedt die Aufstellung des Bebauungsplanes 25 und die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der B-Plan soll die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete beinhalten. Es wird eine GRZ von 0,3 und eine offene Bauweise festgesetzt.

Für die Wohngebiete an der Mittelstraße wird zweigeschossige Bauweise, in den übrigen Gebieten eingeschossige Bauweise festgesetzt. Zur Grünraumgestaltung ist die Anlage eines zentralen Grünzuges vorgesehen, in dem auch ein Spielplatz eingerichtet wird. Innerhalb des Grünzuges werden insgesamt 19 Einzelbäume gepflanzt.

#### **Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von	33.920 m <sup>2</sup>
davon versiegelbar	17.400 m <sup>2</sup>
bisher versiegelt	24.020 m <sup>2</sup>
Verringerung der versiegelbaren Fläche um	6.620 m <sup>2</sup>

Der durch die Planung verursachte Bedarf an Grund und Boden verringert sich gegenüber dem bisherigen Bestand um 6.620 m<sup>2</sup>. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes können bis zu 17.400 m<sup>2</sup> Bodenfläche (einschließlich der vorhandenen Verkehrsflächen) im gesamten Plangebiet dauerhaft versiegelt werden.

#### **7.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

##### **Fachgesetze**

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) §1a in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Feststellung des Eingriffes erfolgt auf der Grundlage des §7 LNatSchG (§18 Bundesnaturschutzgesetz). Für die Bilanzierung des Eingriffes in den vorhandenen Baumbestand werden die Fällgenehmigungen des Kreises Steinburg vom 15.07. und 28.09. 2005 herangezogen.

### **Fachplanungen**

Im **Regionalplan** für den Planungsraum IV (Kreise Dithmarschen und Steinburg) aus dem Jahr 2005 wird Hohenlockstedt als ländlicher Zentralort dargestellt. Diese sind als Versorgungsschwerpunkte für die Bevölkerung der jeweiligen Nah- bzw. Mittelbereiche zu stärken. Darüber hinaus liegt Hohenlockstedt mit dem Naturpark „Aukrug“ in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Diese Gebiete sind aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potentiale und vorhandener touristischer Einrichtungen für die Erholungsnutzung besonders geeignet.

Das Plangebiet liegt außerdem 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.

Gemäß **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum IV, aus dem Jahr 2005 liegt das Plangebiet innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes und innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Gemäß telefonischer Aussage des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe, Herrn Dr. Rösch (17.01.2006) wird die Planung des Wasserschutzgebietes nicht mehr verfolgt.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Hohenlockstedt weist im Plangebiet Wohnbauflächen aus. In einem Teilbereich an der Bahnhofstraße werden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Für diesen Teilbereich wird der Flächennutzungsplan zeitgleich mit der Aufstellung des B-Planes geändert, sodass auch hier Wohnbauflächen dargestellt werden.

Der **Teil-Landschaftsplan** für die westliche Gemarkung der Gemeinde Hohenlockstedt aus dem Jahr 1989/ 90 stellt für das Plangebiet Gewerbeflächen und die vorhandenen Großbäume und Baumreihen dar. Entwicklungsziele für den Planbereich werden nicht formuliert.

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Im Folgenden werden der gegenwärtige Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale bezogen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Dies dient der Herausstellung besonderer Empfindlichkeiten einzelner Umweltmerkmale, die im Zuge der Planung besondere Berücksichtigung finden.

Im Anschluss daran wird die zu erwartende Veränderung des Umweltzustandes im Rahmen der Umsetzung der Planung dargestellt und bewertet, um die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen herauszustellen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen auf Bebauungsplanebene abzuleiten.

#### **Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Bahnhofstraße und die Mittelstraße als Verkehrsflächen sowie daran anschließend und an den übrigen Grenzen Wohngebiete. An diese grenzen in einer Entfernung von mehr als 80 m zum Plangebiet Mischbauflächen an. Nordwestlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 170 m zum Plangebiet befinden sich ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet. Hier sind zwei Verbrauchermärkte, eine Spedition, ein Import/Export-Unternehmen sowie ein Werkzeughersteller ansässig. In einem weiteren Gewerbegebiet, ca. 100 m vom Plangebiet entfernt sind ein Arzneimittelhersteller und ein Landhandelsunternehmen ansässig.

Da es sich bei der im Plangebiet angestrebten Wohnnutzung um eine empfindliche Nutzung handelt, ist eine **besondere Empfindlichkeit** des Schutzgutes Mensch festzustellen.

### ***Umweltauswirkungen der Planung***

#### Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm

Direkt an das Plangebiet angrenzend sind nur Wohngebiete vorhanden, in denen lediglich wohnverträgliches Gewerbe zulässig ist. Da sich die oben erwähnten Gewerbegebiete in einer Entfernung von mehr als 100 m zum Plangebiet befinden und von Wohnbebauung abgeschirmt werden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm zu erwarten.

Im Plangebiet selbst sind lediglich wohnverträgliche Gewerbenutzungen zulässig, so dass auch für die umliegenden Wohngebiete **keine erheblichen Beeinträchtigungen** durch Gewerbelärm aus dem Plangebiet zu befürchten sind.

#### Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet sind keine überörtlichen Verkehrswege vorhanden. Mit der Bahnhofstraße und der Mittelstraße grenzen lediglich innerörtliche Wohnstraßen an.

Aus dem durch die zulässigen Nutzungen bestimmten Verkehr innerhalb des Gebietes, sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** durch Verkehrslärm zu erwarten.

#### Beeinträchtigung durch Schadstoffimmissionen

Infolge der ehemaligen Nutzung als Produktionsstandort einer Bürstenfirma sind im Plangebiet Bodenbelastungen vorhanden. So ist im Bereich eines ehemaligen Ölfasslagers in der Nachuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung des Ingenieur-Geologischen Büros Boden & Lipka (10.03.05) eine Altlastenverdachtsfläche festgestellt worden. Die Schadstoffbelastungen wurden im Rahmen einer Altlastensanierung, die die Räumung des Geländes begleitet, beseitigt.

Mit den angestrebten Nutzungen im Plangebiet sind keine Schadstoffemissionen zu erwarten. Da sich in unmittelbarer Nähe keine emittierenden Betriebe oder Verkehrswege befinden, sind auch im Gebiet **keine erheblichen Umweltauswirkungen** durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen/ Artenschutz**

Gemäß §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.

Der Betrachtung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen dient der zeitgleich erarbeitete Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 25 als Datengrundlage.

Das Plangebiet wird bis voraussichtlich April 2006 geräumt, sodass die umfangreichen Gewerbegebäude und befestigten Flächen der ehemaligen Firma Schmidt-Lola GmbH aufgenommen werden und die stark anthropogen überformten Flächen ohne Vegetationsbestände zurückbleiben. Auf den bislang nicht überbauten Flächen hat sich nach Aufgabe der Nutzung auf ehemaligen Schnittrassenflächen eine Wiesenvegetation ausgebildet, wobei typische Rasenarten dominieren.

In den übrigen unbefestigten Bereichen haben sich ruderalen Krautvegetationsbestände und kleinere Gebüsche entwickelt.

Südlich der Gartenstraße ist im Plangebiet eine unbefestigte Lagerfläche vorhanden, auf der Materialreste deponiert wurden.

Neben den kleineren Ruderalgebüschchen finden sich im Plangebiet an verschiedenen Stellen Einzelbäume und Baumreihen, die zum Teil ortsbildprägend sind. Als ortsbildprägend werden hier alle Einzelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 150 cm (gemessen in 1 m Höhe) und alle Baumreihen betrachtet.

Die ortsbildprägenden Gehölze werden in folgender Tabelle in Übersichtsform beschrieben:

Art		Standort	Stellung	Stammumfang in 1 m Höhe [cm]	Zustand
<i>Populus nigra</i> 'Italica'	Säulenpappel	Bahnhofstraße	Reihe	140 – 163	2
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	Bahnhofstraße, Sägehalle	einzel	236	1
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	Gartenstraße	Reihe	125 - 140	1
<i>Pterocarya fraxinifolia</i>	Flügelnuß	Mittelstraße, Ver- sandlager	einzel	220	2
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	Lackiererei	Gruppe	2 x 173	1
<i>Picea abies</i>	Fichte	Mittelstraße	Gruppe mit Fichte	154	1
<i>Picea abies</i>	Fichte	Mittelstraße	Gruppe mit Fichte	150	2
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	Kantinengebäude	einzel	267	1
<i>Larix decidua</i>	Europäische Lärche	Kantinengebäude	Gruppe	157 - 188	2
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	Aktenkammer	einzel	150	2
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	Bürogebäude, Mittelstraße	einzel	173	1
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	Bürogebäude Mit- telstraße	einzel	157	2
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	Waschküche, Gar- tenstraße	einzel	251	3
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	Aktenkammer	Gruppen- stellung mit Kastanie	173	2
<i>Aesculus carnea</i> 'Briotii'	Scharlach- Rosskastanie	Aktenkammer	Gruppen- stellung mit Esche	235	1
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	Mittelstraße, Stra- ßenbäume	Reihe	30 - 157	1

Die Bewertung des Zustandes erfolgte auf Grundlage der Tabelle "Empfehlung für die Beurteilung von Bäumen in der Stadt" des GALK Arbeitskreis-Stadtbäume, 2002.

Dabei wurden die folgenden Bewertungskriterien zugrunde gelegt:

Wertstufe 0:	gesund bis leicht geschädigt Schädigungsgrad bis 10 % Wachstum u. Entwicklung arttypisch volle Funktionsfähigkeit gute Vitalität
Wertstufe 1:	leicht bis mittelstark geschädigt Schädigungsgrad 10 – 25 % Wachstum u. Entwicklung ausreichend eingeschränkte Funktionserfüllung nachlassende Vitalität
Wertstufe 2:	mittelstark bis stark geschädigt Schädigungsgrad 25 – 60 % Wachstum u. Entwicklung gestört Funktionserfüllung deutlich eingeschränkt
Wertstufe 3:	stark bis sehr stark geschädigt Schädigungsgrad 60 – 90 % Wachstum u. Entwicklung erheblich gestört Vitalität nicht mehr ausreichend schwere Beeinträchtigung der Funktion
Wertstufe 4:	sehr stark geschädigt bis absterbend/ tot Schädigungsgrad 90 – 100 % Vitalität kaum oder nicht mehr feststellbar

Als weitere Gehölze mit geringeren Stammumfängen sind im Plangebiet folgende Arten vertreten:

Berg-Ulme *Ulmus scabra*

Stiel-Eiche *Quercus robur*

Kirsche *Prunus cult.*

Apfel *Malus cult.*

Eingrifflicher Weißdorn *Crataegus monogyna.*

Zur Wohnbebauung an der Wilhelmstraße wird das Plangebiet durch eine zum Teil durchgewachsene Hecke aus Buchen (*Fagus sylvatica*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*) abgegrenzt.

Die folgenden Aussagen zum Artenschutz beschränken sich auf die im Plangebiet vorhandenen Gehölze. Da sich der Gebäudebestand zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Unterlagen bereits im genehmigten Abriss befindet, wird er in der Artenschutzbehandlung nicht berücksichtigt.

Die oben beschriebenen Einzelbäume, Hecken und Baumreihen bieten potenziell vor allem verschiedenen Vogel- und Insektenarten Lebensraum. Gem. Brutvogelatlas Schleswig-Holstein (2003) sind im Plangebiet u.a. folgende Arten potenziell vorhanden:

Ringeltaube *Columba palumbus*

Türkentaube *Streptopelia decaocto*

Turteltaube *Streptopelia turtur*

Mauersegler *Apus apus*

Grünspecht *Picus viridis*

Rauchschwalbe *Hirundo rustica*

Mehlschwalbe *Delichon urbica*

Heckenbraunelle *Prunella modularis*

Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros*

Gartenrotschwanz *Phoenicurus phoenicurus*

Braunkehlchen *Saxicola rubetra*

Misteldrossel *Turdus viscivorus*

Gartengrasmücke *Sylvia borin*

Mönchsgrasmücke *Sylvia atricapilla*



Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>
Dohle	<i>Corvus monedula</i>
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>

Gem. § 10 BNatSchG sind alle europäischen Vogelarten besonders geschützt. Die Turteltaube und der Grünspecht sind darüber hinaus streng geschützt.

Mauersegler, Rauchschwalbe und Bluthänfling stehen auf der Vorwarnliste der „Rote Liste gefährdeter Vogelarten Schleswig-Holstein“ (RLSH). Ebenfalls in der RLSH aufgeführt werden der Grünspecht als „stark gefährdet“ und das Braunkehlchen als „gefährdet“.

Sofern diese Arten unter den suboptimalen Bedingungen im Plangebiet vorkommen, ist davon auszugehen, dass in den umliegenden Grünanlagen und Gärten ausreichende Ersatzlebensräume vorhanden sind.

Im Hinblick auf die Insekten bietet das Plangebiet bisher vor allem verschiedenen Käfer,- Nacht- und Tagfalterarten, Wanzen und Spinnen potenziell Lebensraum. Auch für diese Arten sind in unmittelbarer Nähe Ersatzlebensräume vorhanden.

Für die ortsbildprägenden Gehölze besteht aufgrund ihres Alters und ihrer Größe eine Bedeutung als Lebensraum bzw. Teillebensraum vor allem für Vögel und Insekten. Hieraus ergibt sich eine **besondere Empfindlichkeit** des Schutzgutes Tiere und Pflanzen gegenüber planerischen Veränderungen.

### ***Umweltauswirkungen der Planung***

Für die ehemaligen versiegelten Flächen und die unbefestigten Teilflächen sind mit der Planung **keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen** verbunden. Vielmehr ergibt sich aus der geringeren Versiegelung und der geplanten Grünraumgestaltung eine ökologische Aufwertung des Plangebietes mit neuen Lebensräumen für an den Siedlungsraum angepasste Arten.

Im Rahmen der Genehmigung für den Abriss der Gebäude wurden bereits für einige der ortsbildprägenden Bäume Fällgenehmigungen erteilt. Die übrigen Bäume werden so weit wie möglich erhalten. Die Fällung der Bäume, die im Zuge der Planung nicht zu erhalten sind, ist mit **erheblichen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen verbunden. Hieraus ergibt sich ein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf. Dieser wird durch Baumpflanzungen im Rahmen der Gestaltung des Grünzuges und des Spielplatzes befriedigt.

### **Schutzgüter Boden und Wasser**

Veränderungen des Bodens sind nicht rückgängig zu machen (kurz- bis mittelfristige Perspektive). Das Baugesetzbuch weist auf diesen Umstand in §1a, Abs. 1, hin, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen". Jede Veränderung der Bodenoberfläche wird darüber hinaus als Eingriff gemäß §7 LNatSchG gewertet.

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 und eine hohe Wasserdurchlässigkeit.

Im Bericht zur Baugrunderkundung (Geologisches Büro Thomas Voß, 10.10.2005) wurden im Plangebiet Grundwasserspiegel zwischen 4,80 m und 5,90 m unter GOK festgestellt.

Aufgrund der langjährigen Nutzung des Plangebietes als Produktionsstandort für einen Bürstenhersteller sind großflächige Versiegelungen und Veränderungen der Bodenstruktur vor der Räumung des Geländes vorhanden gewesen.

Im Bereich eines ehemaligen Öffasslagers ist in der Nachuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung des Ingenieur-Geologischen Büros Boden & Lipka (10.03.05) eine Altlastenverdachtsfläche festgestellt worden. Hier werden weitere Untersuchungen empfohlen.

Im oben erwähnten Bericht zur Baugrunderkundung sind an zwei weiteren Stellen mit Auffüllungen Belastungen mit Teer festgestellt worden.

Die aufgefundenen Altlasten im Plangebiet wurden beseitigt. Im Abschlussbericht des Ingenieur-Geologischen Büros Boden & Lipka vom 06.06.2006 wird zusammenfassend festgestellt:

- Im Rahmen der Rückbauarbeiten erfolgte vom 09.03.2006 bis 05.05.2006 die Sanierung von MKW-belasteten Flächen im Bereich eines oberirdischen Tanklagers und angrenzender Teilbereiche des benachbarten Heizhauses, der Lackiererei und des Spänesilos. Darüber hinaus wurden MKW-Belastungen im Bereich der ehemaligen Schlosserei saniert sowie der Rückbau zweier unterirdischer Öltanks überwacht.
- Die Untersuchung der Belastungsflächen sowie deren Abgrenzung erfolgten insgesamt über vier Untersuchungskampagnen, die in entsprechenden Untersuchungsberichten dokumentiert sind.
- Der Sanierungsumfang im Bereich des ehemaligen Befüllungsschadens, der Lackiererei und des Spänesilos entsprach in etwa den prognostizierten Massen, zusätzlich wurden Mehrmengen im Bereich eines ehemaligen Köcherfundamentes am Spänesilo entnommen.
- Im Zentralbereich der Belastung erfolgte eine Bodenentnahme bis in das Grundwasser hinein. Hierbei wurde eine Sanierungstiefe bis ca. 7 m unter GOK erreicht. Der Sanierungserfolg im Sanierungsbereich A wurde an Hand von entnommenen Sohl- und Stoßproben geführt.
- Im Bereich der entnommenen unterirdischen Öltanks wurde eine leichte MKW-Belastung im sensorisch nicht auffälligen, anstehenden Boden festgestellt, die dem LAGA-Wert Z 1.2 deutlich unterschreitet.
- Im Bereich der Schlosserei wurden die in der Vorerkundung ermittelten MKW-Belastungen nach Entfernung der Sohle vorgefunden und im Rahmen eines Bodenaustausches entnommen und entsorgt. Im Bereich der KB 15 trat der belastete Bereich deutlich sensorisch hervor. Richtung Osten wurde eine fleckenhafte Belastung ermittelt und die betroffenen Bereiche saniert.

Im südwestlichen Plangebiet wurden bei einer Rammkernsondierung (RKS 4) im Rahmen der Baugrunderkundung Teerpappenreste und Bitumengeruch festgestellt. Nach erfolgter Probeschürfung konnte der belastete Bereich eingegrenzt werden, der mit Teerpappe durchsetzte Mischboden wurde auf einer Fläche von rd. 190 m<sup>2</sup> (Tiefe 1,55 m) ausgehoben und fachgerecht entsorgt.

Aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeit des sandigen Substrates und der damit verbundenen kurzen Verweilzeit des Wassers und der darin gelösten Schadstoffe ist die Filterwirkung des Bodens eingeschränkt. Somit besteht im Fall einer Schadstoffbelastung eine Gefährdung für das Grundwasser. Trotz der erfolgreichen Sanierung der Altlasten wird empfohlen, auf den Grundstücken kein Grundwasser zu fördern.

Die Böden des Untersuchungsgebietes stehen aufgrund der umfangreichen Versiegelungen bereits jetzt nicht mehr als Träger potentiell höherwertiger Vegetation oder zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Sie sind stark anthropogen überformt und zum Teil belastet. Daher besteht für den Boden **keine Empfindlichkeit** gegenüber den planerischen Veränderungen. Für das Grundwasser wird aufgrund der eingeschränkten Filterwirkung des Bodens bei großem Grundwasserflurabstand eine **allgemeine Empfindlichkeit** gegenüber möglichen Nutzungen festgestellt.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen.

#### ***Umweltauswirkungen der Planung***

Aufgrund der Ausweisung von Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und der Anlage eines Grünzuges wird die Versiegelungsrate im Plangebiet gegenüber dem ursprünglichen Zustand stark reduziert. Bei der angestrebten Nutzung ist nicht von einer Gefahr für das Grundwasser durch Belastungen mit Schadstoffen auszugehen.

Das Oberflächenwasser auf den privaten Flächen wird dort zur Versickerung gebracht. Das Regenwasser von den Planstraßen A und B wird in offene Mulden im Grünzug geleitet und dort versickert. Auf diese Weise steht das Regenwasser im Plangebiet weiterhin für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Insgesamt ergeben sich **positive Umweltauswirkungen** für die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

#### **Schutzgut Luft und Klima**

Für die Betrachtung des Kleinklimas ist die Situation vor Räumung des Geländes ausschlaggebend. Die umfangreichen Versiegelungen, Gewerbegebäude und –Anlagen waren mit Auswirkungen in Form von Beeinträchtigungen der Luftzirkulation und Erwärmungen verbunden. Aufgrund dieser Vorbelastungen besteht **keine Empfindlichkeit** des Schutzgutes Luft und Klima gegenüber planerischen Veränderungen.

#### ***Umweltauswirkungen der Planung***

Mit der Ausweisung von Wohngebieten und der Anlage eines Grünzuges wird die Versiegelungsrate gegenüber dem ursprünglichen Zustand erheblich reduziert. Außerdem sind im Plangebiet maximal zweigeschossige Gebäude und eine offene Bauweise zulässig.

Insgesamt wird das Gebäudevolumen erheblich geringer sein, als im ursprünglichen Zustand. Dies wirkt sich positiv auf die Luftzirkulation aus und die Erwärmung durch Abstrahlung der Gebäude wird ebenfalls verringert. Daher ergeben sich für das Schutzgut Luft und Klima **positive Umweltauswirkungen** aus der Planung.

### **Schutzgut Landschaft**

Vor Räumung des Geländes prägten im Plangebiet massive, stark verfallene Gewerbegebäude das Ortsbild. Als positiv ortsbildprägend sind die vorhandenen Einzelbäume und Baumreihen zu nennen. Im Hinblick auf diese Gehölze besteht eine **besondere Empfindlichkeit** des Schutzgutes Landschaft gegenüber planerischen Veränderungen.

### ***Umweltauswirkungen der Planung***

Mit der Räumung des Geländes und der Ausweisung von Wohngebieten in Verbindung mit der Grünraumgestaltung sind **positive Umweltauswirkungen** für das Schutzgut Landschaft verbunden.

Im Rahmen der Genehmigung für den Abriss der Gebäude wurden bereits für einige der ortsbildprägenden Bäume Fällgenehmigungen erteilt. Die übrigen Bäume werden so weit wie möglich erhalten. Die Fällung der Bäume, die im Zuge der Planung nicht zu erhalten sind, ist mit **erheblichen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Landschaft verbunden. Hieraus ergibt sich ein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf. Dieser wird durch Baumpflanzungen im Rahmen der Gestaltung des Grünzuges und des Spielplatzes befriedigt.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter [...] sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Gemäß der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 10.10.2005 sind im Plangebiet keine archäologischen Denkmäler oder Kulturgüter betroffen.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 24.04.2006 sind keine Kulturdenkmale innerhalb des Plangebietes vorhanden.

### **Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die gemäß den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig auf verschiedene Weise und in unterschiedlichem Maße. Hieraus ergibt sich ein komplexes Wirkungsgefüge, das durch die Planung beeinflusst wird.

Aus der Verringerung der Versiegelungsrate ergeben sich positive Auswirkungen für die Funktionen des Bodens für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und für das Schutzgut Wasser.

Durch das Entfernen der Vegetation im Zuge der Räumung des Geländes und der anschließenden Überplanung wird auch deren Funktion für Tiere, das Landschaftsbild sowie das Schutzgut Luft und Klima beeinträchtigt. Dies wird bei der Planung der Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich im Plangebiet durch das Fällen von ortsbildprägenden Bäumen. Hiermit sind Auswirkungen für die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild verbunden.

Es ergibt sich ein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf, der durch Anpflanzungen neuer Bäume in dem geplanten Grünzug vollständig befriedigt wird, sodass nach Umsetzung der Pflanzmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbleiben.

## 7.2.2 **Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der angestrebten Planung geht die Ausweisung von Wohngebieten einher. Außerdem ist die Anlage zweier Planstraßen vorgesehen. Für die Grünraumgestaltung wird ein zentraler Grünzug angelegt, in dem ein Kinderspielplatz, ein Geh- und Radweg sowie Mulden für die Oberflächenentwässerung geplant sind. Insgesamt wird die Versiegelungsrate gegenüber dem ursprünglichen Zustand erheblich reduziert. Darüberhinaus werden in den Grünanlagen und Hausgärten neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere der Siedlungsbiotope geschaffen. Dies ist als ökologische Aufwertung des Gebietes zu betrachten.

Die Beseitigung der Ruderalvegetation und einiger ortsbildprägender Bäume im Plangebiet ist mit einer Zerstörung von Lebensraum für verschiedene Tierarten, vor allem Vögeln und Insekten verbunden. Es ist aber davon auszugehen, dass in der direkten Umgebung ausreichend Ersatzlebensräume vorhanden sind. Im Plangebiet selbst werden im Rahmen der Grünraumgestaltung und auch in den Hausgärten neue Strukturen entstehen, die in einigen Jahren die ökologischen Funktionen der zuvor entfernten Vegetation voll erfüllen können.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Als Ausgangszustand für eine Entwicklung im Plangebiet ist das ungeräumte Gelände zu betrachten. Auf diesem wären die vorhandenen Gewerbegebäude weiterhin dem Verfall preisgegeben, was mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild verbunden wäre. Die bereits vorhandene Ruderalvegetation würde sich weiter entwickeln, sodass sich schließlich eine Gewerberuine mit einer Ruderalvegetation und einigen Großbäumen entwickeln würde. Die vorhandenen Schadstoffbelastungen des Bodens würden infolge ihrer Erkennung beseitigt werden.

### **7.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 18 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. ihrem Ausgleich zu treffen.

#### **Unvermeidbare Beeinträchtigungen**

Mit der Umsetzung der Planung sind Versiegelungen und Überbauungen der Fläche verbunden, die nicht vermeidbar sind. Da diese aber gegenüber dem ursprünglichen Zustand einen deutlich geringeren Umfang haben werden (vgl. 0) ist dies nicht als Beeinträchtigung zu betrachten.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen ergeben sich aus der Fällung einiger ortsbildprägender Bäume. Hieraus ergibt sich ein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf, der durch Anpflanzungen im Plangebiet befriedigt werden kann.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich**

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen des Grünordnungsplanes abgearbeitet. Dort wird deutlich, dass die Eingriffe durch verschiedene Maßnahmen (Begrenzung der versiegelbaren Fläche durch angemessene Festsetzung der Grundflächenzahl, weitmöglicher Erhalt vorhandener Gehölze) vermindert bzw. durch Anpflanzgebote innerhalb des zentralen Grünzuges vollständig ausgeglichen werden.

Im Folgenden werden die einzelnen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zusammengefasst als Zielvorstellungen formuliert und anschließend konkret dargestellt.



Aus den zuvor dargelegten Beschreibungen der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich im Hinblick auf die umweltbezogenen Zielvorstellungen folgende Anforderungen:

- weitmögliche Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Erhalt bzw. Neuschaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet können auf der Grundlage der im Grünordnungsplan dargestellten Maßnahmen sowie durch Festsetzungen des B-Planes vermindert bzw. kompensiert werden. Dies sind im Einzelnen:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3
- Anteil der Grünflächen im Plangebiet 10 %
- Durchgrünung des Gebietes mit Baumpflanzungen im Grünzug, Hausgärten
- die naturnahe Gestaltung der Flächen für die Regenwasserbehandlung durch flache Böschungsneigungen und die Einbeziehung in den Grünzug
- Festsetzungen zu Versickerung und offener Wasserführung

<b>Ökologische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</b>				
<b>Schutzgut Arten und Biotope (ortsbildprägende Einzelbäume)</b>				
	<b>Baum- nummer</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Stammumfang cm</b>	<b>Ausgleichserfordernis (Anzahl zu pflanzender Bäume, Stammumfang 10-12 cm)</b>
<b>Fällung bereits genehmigt:</b>		10	151-251	15
		29	140-176	12
<b>zusätzlich zu fällen:</b>	1	1	173	2
	2	9	110-125	9
	3	1	220	2
	4	1	2x173	3
	5	1	157	2
<b>Summe zu pflanzender Bäume</b>				45

Unter der Voraussetzung, dass anstelle von Bäumen mit einem Stammumfang von 10-12 cm solche mit einem Stammumfang von 18-20 cm gepflanzt werden, ergibt sich folgende Rechnung:

Katalogpreis Baum, 10-12 cm	58,-€
Katalogpreis Baum, 18-20 cm	490,-€
<hr/>	
Faktor 490/58 =	8,4

Es verbleibt ein Kompensationserfordernis von **5 neu zu pflanzenden Bäumen**.

Durch die geplanten Anpflanzungen von insgesamt 20 Bäumen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Arten gemäß Pflanzliste) im Plangebiet wird der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope vollständig ausgeglichen.

#### **7.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

##### **Bezogen auf den Standort**

Der Standort der Planung ergibt sich aus der Tatsache, dass hier in attraktiver Wohnlage eine Fläche vorhanden ist, die ehemals von einem Gewerbebetrieb genutzt worden ist und nun seit einigen Jahren brach liegt. Die bereits stark verfallenen Gewerbegebäude beeinträchtigen das Ortsbild in starkem Maße. Eine Räumung und Umnutzung des Geländes ist vor allem unter dem Aspekt der Minimierung des Flächenverbrauches sinnvoll. Alternativen bezogen auf den Standort bestehen insofern, als die Ausweisung von Wohngebieten in bislang nicht überbauten Bereichen am Ortsrand denkbar wäre. Dies wäre aber mit weit größeren Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden.

##### **Bezogen auf den Planinhalt**

Planungsalternativen im Hinblick auf den Planinhalt bestehen hinsichtlich der angestrebten Nutzungen, der Dichte der Bebauung und der Bauweise. Die angestrebte Wohnnutzung ist bereits mit den geringsten Beeinträchtigungen für die Umwelt durch Flächenverbrauch und Emissionen, verglichen mit gewerblichen Nutzungen, verbunden.

Auch im Hinblick auf die Bebauungsdichte (Grundflächenzahl 0,3) und die offene Bauweise bestehen keine Alternativen, die mit geringeren Umweltauswirkungen verbunden wären und gleichzeitig eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen würden.

### **7.3 Zusätzliche Angaben**

#### **7.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dessen Rahmen auch die Eingriffsbilanzierung abgearbeitet worden ist.

Für die Beurteilung der Bodenverhältnisse wurde ein Baugrundgutachten (Oktober 2005, Geologisches Büro Thomas Voß) und eine Gefährdungsabschätzung (März 2005, Geologisches Büro Boden & Lipka) erstellt.

Die Räumung des Geländes wird durch einen Sachverständigen für Altlasten begleitet, der im Anschluss an die Räumung ein abschließendes Sanierungsgutachten vorlegen wird.

Zeitgleich mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wird ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt.

#### **7.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Im Hinblick auf erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird auf bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden verwiesen. Auf Seiten der Fachbehörden besteht eine Mitteilungspflicht, sollten sie Kenntnis über derartige Umweltauswirkungen erlangen.

#### **7.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Plangebiet werden auf dem ehemaligen Gelände eines Bürstenherstellers Wohngebiete ausgewiesen. In diesen ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Die Wohngebiete werden über zwei geplante Wohnstraßen von der Bahnhofstraße aus erschlossen.

In einem zentralen Grünzug ist eine Wegeverbindung von der Bahnhofstraße zur Mittelstraße und zur Gartenstraße vorgesehen. Entlang des Weges sind Baumpflanzungen geplant. Außerdem sollen hier Entwässerungsmulden angelegt werden, in denen das Regenwasser von den Erschließungsstraßen versickern kann.

In einem Teilbereich wird der Grünzug aufgeweitet, sodass eine Freifläche für die Einrichtung eines Kinderspielplatzes entsteht.

Die Planung ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Diese entstehen in erster Linie durch die Beseitigung vorhandener Bäume. Mit dem Anpflanzen neuer Bäume in dem geplanten Grünzug können die Beeinträchtigungen vollständig ausgeglichen werden.

Beeinträchtigungen durch zusätzliche Flächenversiegelungen entstehen durch die Planung nicht. Mit der Ausweisung von Wohngebieten wird der Anteil an versiegelten Flächen gegenüber den ursprünglichen Gewerbeflächen verringert.

## 8 Kosten

Infolge der Aufstellung des B-Planes Nr. 25 entstehen für die Gemeinde Hohenlockstedt keine Kosten, da die Planungskosten und die Herstellungskosten für die Erschließung durch den Investor getragen werden.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Hohenlockstedt am 22.03.2007 gebilligt.

Hohenlockstedt, den 10. Sep. 2007



Der Bürgermeister