

Bekanntmachung Nr. 194/2017 des Amtes Kellinghusen für die Gemeinde Hohenlockstedt

Betr.:

Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hohenlockstedt

Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 12.10.2017 beschlossene 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hohenlockstedt für das Gebiet östlich der Deutsch-Ordens-Straße, nördlich der Straße Breite Straße (K46) und mittelbar westlich der Straße Finnische Allee mit Bescheid vom 24.11.2017 Az.: IV 523 - 512.111 - 61.042 (6. Ä.) nach § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekannt gemacht.

Alle Interessierten können die 6. Änderung des Flächennutzungsplans, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung in der Amtsverwaltung Kellinghusen, Hauptstraße 14 in 25548 Kellinghusen, Zimmer 233, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten. Ergänzend sind diese Dokumente ins Internet eingestellt unter der Adresse „<https://www.amt-kellinghusen.de/buergerservice-politik/buergerservice-verwaltung/bauleitplaene-bebauungsplaene-ua/bplan-hohenlockstedt/>“.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Amt / 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).

Kellinghusen, 04.12.2017

Amt Kellinghusen
Der Amtsvorsteher
Im Auftrag,

Laackmann

Ausgehängt am: 05.12.2017

Amt Kellinghusen
Der Amtsvorsteher
Im Auftrag

Abzunehmen am: 14.12.2017

Abgenommen am: 14.12.2017

Amt Kellinghusen
Der Amtsvorsteher
Im Auftrag



BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenlockstedt

für das Gebiet

östlich der Deutsch-Ordens-Straße, nördlich der Straße Breite Straße (K 46) und mittelbar
westlich der Straße Finnische Allee

PLANUNGSGRUPPE
Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung



Stand: Abschließender Beschluss

Datum: Oktober 2017

Verfasser: Dipl. Ing. Hermann Dirks

Inhaltsverzeichnis

1. Übergeordnete Planungen	2
2. Lage und Umfang des Plangebietes.....	2
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung	3
4. Gemeinsamer Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und	4
zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Hohenlockstedt	4
4.1 Veranlassung / Methodik	4
4.2 Beschreibung des Plangebietes und des Planvorhabens	4
4.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	6
4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	7
4.5 Bestand und Auswirkungen auf die Umwelt durch Umsetzung der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	7
4.5.1 Schutzgut Mensch	7
4.5.2 Schutzgut Boden	8
4.5.3 Schutzgut Wasser	8
4.5.4 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt.....	9
4.5.5 Schutzgüter Klima und Luft.....	10
4.5.6 Schutzgut Ortsbild	10
4.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
4.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	11
4.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	11
4.7 Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen	11
4.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)	11
4.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	11
4.10 Hinweise zur Grünordnung.....	13

1. Übergeordnete Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenlockstedt stellt die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als gewerbliche Baufläche - G - dar.

Durch die vorliegende Planung werden die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches nunmehr der Nutzung als Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel - Verbrauchermarkt zugeordnet.

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN 2010 (LEP) in der Nachfolge des LANDESRaumORDNUNGSPLANES SCHLESWIG-HOLSTEIN 1998 (LROPL) stuft die Gemeinde Hohenlockstedt im zentralörtlichen System als ländlichen Zentralort ein (LEP Kap. 1.4 i.V.m. Kap. 2.2). Folgende für die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes relevanten Grundsätze für ländliche Zentralorte werden formuliert:

Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (LEP Kap. 2.2.4).

Die Gemeinde Hohenlockstedt ist als ländlicher Zentralort mit mehr als 5.000 Einwohnern im Nahbereich gem. LEP Kap. 2.8 für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs bis 2.000 m² Verkaufsfläche (VK) je Einzelvorhaben geeignet.

Zeitnah zu der vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenlockstedt wird der Bebauungsplan Nr. 11 im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB einer vorhabenbezogenen 4. Änderung unterzogen.

Im Zuge dieser vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Hohenlockstedt werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzbau eines Verbrauchermarktes (ALDI-Markt) mit einer Verkaufsfläche (VK) von nunmehr max. 1.000 m² schaffen. Bisher wird das Plangebiet der Bebauungsplanänderung durch einen ALDI-Markt älteren Bautyps genutzt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,57 ha. Es befindet sich im westlichen Siedlungsgebiet an der Schnittstelle vorhandener gewerblicher zu wohnbaulich genutzten Strukturen.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch gewerblich genutzte Grundstücke,
- im Westen durch die „Deutsch-Ordens-Straße“ sowie anschließenden primär gewerblich genutzten Bereichen,

- im Süden durch die „Breite Straße“ und anschließenden wohnbaulich genutzten Grundstücken,
- im Osten durch gemischte Bauflächen beidseitig der „Finnischen Allee“.

Das Gelände weist eine Höhe von ca. 13,0 m NHN ohne topografische Besonderheiten auf.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Mit Stand vom 31-12-2014 wies die Gemeinde Hohenlockstedt eine Einwohnerzahl von insgesamt 6.123 auf. Hohenlockstedt liegt sich in zentraler Lage in Steinburg östlich der Kreisstadt Itzehoe als amtsangehörige Gemeinde des Amtes Kellinghusen mit Hauptverwaltungssitz in Kellinghusen; in Hohenlockstedt befindet sich eine Nebenstelle der Amtsverwaltung.

Innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes befinden sich derzeit ein ALDI-Markt älteren Bautyps sowie ein sky-Verbrauchermarkt.

Durch den im sog. Parallelverfahren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11, 4. Änderung der Gemeinde Hohenlockstedt werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzbau eines Verbrauchermarktes (ALDI-Markt) mit einer Verkaufsfläche (VK) von nunmehr max. 1.000 m² schaffen.

Im Zuge einer seit dem Jahre 2003 rechtswirksamen 2. Änderung des B-Planes Nr. 11 waren bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des sky-Marktes mit einer max. VK von 2.000 m² geschaffen worden; die Unterlagerung dieser Planung auf Ebene des Flächennutzungsplanes unterblieb jedoch.

Durch die vorliegende Planung wird nunmehr sowohl die bereits rechtsverbindliche 2. Änderung wie auch die aktuelle vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 in adäquater Form berücksichtigt.

Bereits in der Vergangenheit war der Geltungsbereich als Nahversorgungsstandort, der die flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung sichert, anzusprechen.

Durch die aktuelle Planung und den hiermit verbundenen marginalen VK-Zuwachs ändert sich an dieser grundsätzlichen Standorteinschätzung nichts.

Die Gemeinde Hohenlockstedt vertritt insgesamt die Einschätzung, dass durch den geplanten Neubau des ALDI-Marktes am vorhandenen Standort keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung innerhalb des Gemeindegebietes zu erwarten sind.

Wettbewerbsauswirkungen für andere Betriebe im Gemeindegebiet sind nicht zu erwarten; weitere städtebaulich relevante Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Fläche des Änderungsbereiches ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen als gewerbliche Baufläche - G - nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt; sie wird nunmehr als Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzel-

handel - Verbrauchermarkt nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dargestellt.

4. Gemeinsamer Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Hohenlockstedt

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

4.1 Veranlassung / Methodik

Für den geplanten Neubau eines vorhandenen Discountmarktes (Aldi) betreibt die Gemeinde Hohenlockstedt die vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 und führt im Parallelverfahren die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt außerdem eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die bereits am 03-01-2003 in Kraft getretene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11. Sie umfasst das Gelände eines südöstlich zum Discountmarkt benachbarten Verbrauchermarktes (sky) einschließlich seiner Zufahrt zur Warenanlieferung von der Deutsch-Ordens-Straße aus.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich stellt eine planungsrechtliche Nachbereitung des Ist-Zustandes dar und bereitet keine Eingriffe vor.

Vor diesem Hintergrund kann sich die nach den Vorschriften des BauGB erforderliche Umweltprüfung auf den Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschränken (im Folgenden Plangebiet genannt). Schutzgutbezogen werden benachbarte Nutzungen aber mit berücksichtigt.

Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung ist mit der Gemeinde Hohenlockstedt abgestimmt. Die Untersuchungstiefe orientiert sich an den Aussagen des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse werden im vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Zur Einschätzung der Lebensraumpotenziale wurde am 04-05-2016 eine Begehung des Plangebietes und seiner Umgebung vorgenommen. Sie ist auch Grundlage für die artenschutzrechtliche Bewertung des Planvorhabens, die in einem gesonderten Bericht dokumentiert ist. Bewertungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser lassen sich aus der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 ableiten.

Besondere technische Verfahren kamen für die Umweltprüfung nicht zur Anwendung. Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltinformationen und Hinweise auf erhebliche Kenntnislücken haben sich nicht ergeben.

Wegen des relativ geringen Umfangs des Planvorhabens und der absehbar nur gering erheblichen Umweltauswirkungen wurde auf die gesonderte Erarbeitung eines landschaftsökologischen Fachbeitrages verzichtet. Der vorliegende Umweltbericht wird daher um erforderliche grünordnerische Hinweise ergänzt.

4.2 Beschreibung des Plangebietes und des Planvorhabens

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

(Plangebiet) befindet sich nördlich angrenzend an die Breite Straße (Kreisstraße 46) und westlich der Deutsch-Ordens-Straße innerhalb der geschlossenen Ortslage Hohenlockstedt. Er umfasst auf ca. 6.550 m² Fläche das Grundstück eines Discountmarktes (Aldi) und die von der Deutsch-Ordens-Straße ausgehende, nördlich angrenzende Zufahrt für die Warenanlieferung zum östlich benachbarten Verbrauchermarkt (sky).

Die Bebauung besteht aus einem Gewerbebebauungsbau mit 800 m² Verkaufsfläche und Warenlager. Das Gebäude ist im hinteren, nordöstlichen Bereich des Grundstücks angeordnet. Die angrenzenden Freiflächen sind weitgehend mit Betonsteinpflaster versiegelt. Sie umfassen die Zufahrten und die Stellplätze für Kunden. Unversiegelte Flächen beschränken sich im Wesentlichen auf randliches Abstandsgrün aus Rasenflächen und Bodendeckern. Entlang der angrenzenden Straßen ist aber auch Großgrün (Bäume) vorhanden.

Der Umgebungsbereich des Plangebietes ist durch heterogene Nutzungsstrukturen geprägt.

Östlich an das bestehende Gebäude des Discountmarktes schließt sich das Gebäude eines Verbrauchermarktes (sky) an. Die Stellplatzanlagen beider Märkte sind für Kundenverkehre durch eine Überwegung miteinander verbunden. Zwischen den Stellplatzanlagen befindet sich an der Breiten Straße ein Grundstücksbereich, der durch einen Fachmarkt für Tierfutter und einen Handwerksbetrieb mit Wohnnutzung eingenommen wird.

Südlich der Breiten Straße ist ältere Einzelhausbebauung auf mittelgroßen Gartengrundstücken vorhanden.

Westlich des Plangebietes, nördlich des Bückener Weges sind gewerbliche Nutzungen vorherrschend. Untergeordnet sind aber auch zwei ältere Wohnhäuser vorhanden, deren Gartengrundstücke bis an die Deutsch-Ordens-Straße heranreichen. Südlich des Bückener Weges dominieren wohnbauliche Nutzungen mit neueren Reihenhäusern am Schäferweg.

Der Bereich nördlich des Plangebietes wird von einem großen, derzeit weitgehend ungenutzten gewerblichen Hallenkomplex (Müller & Co.) eingenommen, der auf einen ehemaligen Hersteller von Sturmlaternen zurückgeht.

Mit der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel / Verbrauchermarkt festgesetzt. Es tritt an die Stelle der bisherigen Festsetzung als Gewerbegebiet, die mit der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes 1999 bzw. 2003 erfolgte.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundfläche von 2.000 m² als Höchstmaß bestimmt, was gegenüber der bisherigen Festsetzung eine Verdoppelung bedeutet. Durch Nebenanlagen ist darüber hinaus ein Versiegelungsgrad von 80 v.H. der Gesamtgrundfläche des Plangebietes zulässig.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, die für das Plangebiet und das benachbarte Betriebsgrundstück des sky-Verbrauchermarktes ein Sondergebiet (SO-E) großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermarkt darstellt.

Seitens des Betreibers ist vorgesehen, das bestehende Gebäude des Discountmarktes abzureißen und durch einen größeren Neubau in zentraler Grundstückslage zu ersetzen. Die Verkaufsfläche steigt dabei von bisher 800 m² auf neu 1.000 m². Hinsichtlich der Gestal-

tung soll sich das neue Gebäude nicht wesentlich vom bisherigen unterscheiden. Auch die mit 9,5 m über der mittleren Höhenlage der zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzte maximale Gebäudehöhe weicht von der Höhe des Bestandsgebäudes kaum ab.

Teilweise neu angeordnet werden die insgesamt 57 Stellplätze für die Kundenfahrzeuge. Aufgrund der Neuausrichtung des Marktgebäudes entfallen Stellplätze im zentralen Grundstücksbereich. Sie werden im Nordosten des Plangebietes neu hergestellt.

Ebenfalls teilweise neu geregelt wird die Erschließung. Die bisherigen Zufahrten von der Deutsch-Ordens-Straße zum Kundenparkplatz und für die Warenanlieferung werden aufgehoben und neu auf die bestehende Zufahrt für die Warenanlieferung zum benachbarten sky-Verbrauchermarkt nördlich der bisherigen Grundstücksgrenze verlegt. Die Warenanlieferung für den Discountmarkt erfolgt dabei auf der Westseite des neuen Gebäudes, während der Anschluss an die Stellplatzanlage östlich davon erfolgt. Außerdem soll die bisher allein einfahrend nutzbare Zufahrt von der Breiten Straße künftig auch als Ausfahrt nutzbar sein.

Insgesamt sieht die Entwurfsplanung für den Discountmarkt bebaute und befestigte Fläche von ca. 4.820 m² vor. Es verbleiben damit ca. 1.500 m² überwiegend randliche Grundstücksflächen, die für Eingrünungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan sind sie außerhalb der Baugrenzen des Plangebäudes entsprechend als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt.

4.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Das 1999 verabschiedete Landschaftsprogramm und die Gesamtfortschreibung 2005 des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum Dithmarschen / Steinburg als übergeordnete Planwerke zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes stellen die Geestlandschaft östlich von Itzehoe einschließlich der Ortslage Hohenlockstedt als "Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum" bzw. als "Gebiet mit besonderer Erholungseignung" dar. Entsprechend ist sie im Regionalplan für den Planungsraum IV Dithmarschen / Steinburg (Fortschreibung 2005) als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Nach der Bewertung unter dem Punkt 4.5.1 (Schutzgut Mensch - Erholung) ist mit dem Vorhaben aber keine erhebliche Beeinträchtigung von Erholungsfunktionen verbunden.

Als nachrichtliche Übernahme aus dem Gesamtplan Grundwasserschutz (Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten 2005) stellt der Landschaftsrahmenplan ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet für das Wasserwerk Hohenlockstedt dar, das auch den größten Teil der Ortslage Hohenlockstedt mit dem Plangebiet umfasst. Bereits 2006 hat das Staatliche Umweltamt Itzehoe der Gemeinde aber mitgeteilt, dass Planungen zur Ausweisung eines Wasserschutzgebietes nicht weiter verfolgt werden, da eine konkrete Gefährdung für die Trinkwasservorkommen nicht gegeben ist.

Weitere konkrete Darstellungen und Hinweise zu Maßnahmen mit Bezug zum Plangebiet sind in den Planwerken nicht enthalten. Einschränkungen für das Planvorhaben ergeben sich daher nicht.

Im bereits 1992 für den Westteil der Gemeinde erarbeiteten Landschaftsplan (Hess u. Jacob, Norderstedt) werden für das dem Siedlungsbereich zugeordnete Plangebiet keine

konkreten planerischen Aussagen getroffen. Die Aussagen des Landschaftsplanes stehen dem Vorhaben daher nicht entgegen.

4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Sinnvolle Planungsalternativen bestehen für das Plangebiet vor allem in einer anderweitigen gewerblichen Nutzung. Dabei sind gegenüber dem Planvorhaben aber keine Vorteile hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für eine wohnbauliche Nutzung ist das Plangebiet wegen der Lage in einem hauptsächlich von gewerblichen Nutzungen geprägten Siedlungsbereich nur bedingt geeignet. Unter ökologischen Gesichtspunkten vorteilhaft wäre aber der damit voraussichtlich verbundene geringere Versiegelungsgrad.

4.5 Bestand und Auswirkungen auf die Umwelt durch Umsetzung der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

4.5.1 Schutzgut Mensch

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Siedlungsumfeld / menschliche Gesundheit

Mit dem Ersatz des vorhandenen Discountmarktes durch einen größeren Neubau am gleichen Standort wird die bisherige bauliche Nutzung nicht wesentlich verändert. Negative Auswirkungen auf das Siedlungsumfeld sind nicht erkennbar.

Im Zuge der Baumaßnahmen im Plangebiet kann es zu Beeinträchtigungen der Anwohner vor allem durch Lärm- und Staubemissionen kommen. Da die zeitlich begrenzte Bautätigkeit aber auf die üblichen werktäglichen Tageszeiten beschränkt bleibt, können unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Nach Fertigstellung wird seitens des Betreibers, trotz der mit der Änderung des Bebauungsplanes zulässigen Ausweitung der Verkaufsfläche, mit wesentlich erhöhten Kundenverkehren nicht gerechnet. Das Vorhaben dient in erster Linie der Standortsicherung; die vorhandenen Baulichkeiten genügen im Hinblick auf die Wettbewerbssituation nicht mehr den Ansprüchen.

Auch die teilweise geänderte Anordnung der Stellplatzanlage und der Zufahrten lässt keine Auswirkungen erkennen, die gegenüber dem Status Quo erhebliche zusätzliche Belastungen für die im näheren Umfeld ansässige Wohnbevölkerung erwarten lassen.

Erholung

Das Plangebiet und seine Umgebung besitzen aufgrund ihrer Nutzungsstrukturen keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Auch durch das Vorhaben bedingte Beeinträchtigungen von öffentlichen und gewerblichen Sport- und Freizeiteinrichtungen im weiteren Umgebungsbereich können ausgeschlossen werden.

Sonstiges

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch den vorhandenen Anschluss an die regionalen und örtlichen Entsorgungssysteme gewährleistet.

4.5.2 Schutzgut Boden

Nach der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 (Blatt 2023 Itzehoe) sind die Böden des Plangebietes aus schluffigem Sand bis schwach lehmigem Sand über Fein- und Mittelsanden saaleeiszeitlichen Ursprungs aufgebaut und als Rosterde anzusprechen. Dieser Bodentyp ist auf der Geest Schleswig-Holsteins weit verbreitet. Ihm kommt daher, auch wegen des mittleren Grundwasserstandes von deutlich mehr als 1 m unter Flur und des durch die bisherigen Bautätigkeiten gestörten Bodenaufbaus, keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zu.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes lässt Versiegelungen durch Gebäude und Nebenanlagen bis zu einem maximalen Versiegelungsgrad von 80 v.H. der Gesamtgrundfläche zu. Der bisherige Bebauungsplan von 1999 setzt für das Grundstück des Discountmarktes ein Gewerbegebiet mit randlich angeordneten Pflanzstreifen fest, enthält abgesehen von der Grundfläche von 1.000 m² für den Discountmarkt aber keine Angabe einer maximal einschließlich Nebenanlagen überbaubaren Fläche. Die festgesetzten randlichen Pflanzflächen nehmen aber deutlich weniger als 20 % der Gesamtfläche des Grundstücks ein, so dass für das Gewerbegebiet ein nach der BauNVO zulässiger Versiegelungsgrad von ebenfalls 80 v.H. als planungsrechtlich gegeben anzusehen ist. Er ist damit vergleichbar zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, die für die ebenfalls in das Plangebiet mit einbezogene Anlieferer-Zufahrt zum benachbarten Verbrauchermarkt im Geltungsbereich der bisherigen 2. Änderung des Bebauungsplanes von 2003 festgesetzt wurde.

Planungsrechtlich kommt es daher durch das Planvorhaben zu keiner erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes und es besteht kein besonderes Ausgleichserfordernis.

Vermieden wird durch den an gleicher Stelle vorgesehenen Neubau des Discountmarktes ggf. die Inanspruchnahme bisher unbeplanter Freiflächen und das Vorhaben folgt damit dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und Möglichkeiten der Wiedernutzung von Flächen, der Nachverdichtung und Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

4.5.3 Schutzgut Wasser

Durch die bisherige Nutzung und weitgehende Versiegelung des Plangebietes ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes bereits gegeben. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr in den Boden eindringen, sondern wird oberflächlich abgeführt. Damit einher geht ein Verlust an Wasserspeicherkapazität, eine geringere Verdunstungsmenge und eine verminderte Versickerung.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens ist keine wesentliche Erhöhung des bisherigen Versiegelungsgrades und damit der gegenwärtigen Abflussmenge von Oberflächenwasser zu erwarten. Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend der bisherigen Praxis in der Kanalisation gesammelt und kontrolliert (gedrosselt) der Vorflut zugeführt.

Eine Minimierung der Beeinträchtigungen wird dadurch erreicht, dass für die Zufahrten und Stellplätze keine bituminösen Baustoffe und großflächigen Betonplatten zulässig sind. Durch die Fugenräume des vorhandenen und weiter vorgesehenen Verbundpflasters kann das Niederschlagswasser zumindest anteilig versickern.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Trinkwasserbrunnen des Wasserwerkes Hohenlockstedt. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht ausgewiesen und es bestehen auch keine aktuellen Planungen hierzu (s. a. Punkt 4.3). Besondere Risiken für den Trinkwasserschutz sind zudem mit dem Betrieb eines Discountmarktes nicht verbunden.

4.5.4 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Das bisher schon durch den Discountmarkt genutzte Plangebiet wird weit überwiegend von versiegelten Gebäude- und Freiflächen eingenommen, die keine Lebensraumfunktion besitzen.

Vegetationsbestände im Plangebiet beschränken sich auf randliche Flächen, die meist als Abstandsgrün mit Rasenflächen und niedrigwüchsigen Bodendeckern gestaltet sind. Ihre Funktion als Lebensraum z. B. für Insekten und Vögel ist auch aufgrund ihrer kleinflächigen Ausprägung und isolierten Lage sowie der von den angrenzenden Nutzungen ausgehenden Störwirkungen gering. Ihnen kommt keine besondere Bedeutung für den Naturschutz zu, so dass ihre im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens unvermeidbare Beseitigung keinen erheblichen Eingriff bedeutet. Außerdem werden sie durch die Gestaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzstreifen flächenmäßig fast vollständig ersetzt.

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ist von der Breiten Straße bis zur Überwegung zum benachbarten Sky-Verbrauchermarkt ein ca. 3 m breiter Grünstreifen vorhanden, der mit einigen heimischen Sträuchern und einer Baumreihe aus jüngeren Laubbäumen (Bergahorn) mit Stammdurchmessern um 10 cm eine höhere Strukturvielfalt aufweist. Er wird durch einen ähnlich aufgebauten Streifen auf der angrenzenden Grundstückseite begleitet, so dass ihm eine (begrenzte) Bedeutung als Rückzugsraum für im Siedlungsraum lebende Arten beizumessen ist.

Eingriffe in den Grünstreifen sind durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht erforderlich. Im Bebauungsplan ist er durch die Festsetzung eines Pflanzstreifens gesichert.

Wertgebend für die Grünstrukturen des Plangebietes sind die entlang der angrenzenden Straßen stockenden Altbäume, die sich meist auf öffentlichem Grund, teilweise aber auch auf der Grenze zum Plangebiet befinden. Dabei handelt es sich um insgesamt sechs Ahorne unterschiedlicher Arten mit Stammdurchmessern von 60 cm und mehr. Besonders ortsbildprägend ist ein Baum mit 90 cm Stammdurchmesser an der Südwestecke des Plangebietes.

In den Altbaumbestand wird durch das Planvorhaben nicht eingegriffen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Bauphase sind für die Bäume bedarfsweise Schutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vorzusehen.

Belange des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) werden nach der Bewertung im zum Planvorhaben erarbeiteten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht berührt. Es gehen zwar in begrenztem Umfang Lebensräume verloren, diese weisen aber nur geringe Lebensraumfunktionen auf und sind kurzfristig ersetzbar.

Vorkommen von Lebensstätten seltener, gefährdeter sowie streng geschützter Arten i.S. § 7 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG sind für das Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der Lage in einem geschlossenen Siedlungsbereich und des erfassten Biototypenspektrums auch

nicht zu erwarten. Für die wenigen Vorkommen allgemein verbreiteter Vogelarten aus der Gilde der Gehölzbrüter bleiben die ökologischen Funktionen von möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im engen räumlichen Zusammenhang gewahrt. Außerdem sind unvermeidbare Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG auf den Zeitraum 1. Oktober – Ende Februar außerhalb der Brutsaison beschränkt, so dass eine Verwirklichung des Verbotstatbestandes der vermeidbaren Tötung nicht eintritt. Verstöße gegen Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) können damit ausgeschlossen werden.

Internationale und nationale Schutzgebiete, insbesondere gemeldete Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 der FFH-Richtlinie und europäische Vogelschutzgebiete, sind in einem größeren Umkreis zum Plangebiet nicht vorhanden.

4.5.5 Schutzgüter Klima und Luft

Mit der Umsetzung des Planvorhabens sind keine wesentlichen Änderungen des Lokalklimas und Beeinträchtigungen der Luftqualität zu erwarten. Durch den Erhalt des vorhandenen Großgrüns (Bäume) werden deren für den Siedlungsbereich wichtige klimatische Ausgleichsfunktionen nicht beeinträchtigt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut können ausgeschlossen werden.

4.5.6 Schutzgut Ortsbild

Das Plangebiet liegt in einer von heterogener Bebauung geprägten Siedlungsbereich. Älterer Wohnbebauung auf Gartengrundstücken südlich des Plangebietes stehen stärker gewerblich geprägte Flächen im Osten (Einzelhandel), Norden und Westen gegenüber. Insbesondere die teilweise baufälligen Hallenbauten des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbekomplexes sind als Belastung des Ortsbildes zu bewerten.

In diesem Umfeld besitzt der vorhandene Discountmarkt seinen etablierten Standort. Er profitiert dabei von seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der Funktion als Nahversorgungszentrum zusammen mit dem benachbarten sky-Verbrauchermarkt.

Mit dem Abriss des bisherigen Gewerbebaues und einem Neubau auf dem selben Standort wird das bisherige städtebauliche Erscheinungsbild nicht wesentlich verändert. Auch die zulässige Höhe des Gebäudes passt sich in ihren Dimensionen der Bebauung im Umfeld an. Durch den Erhalt des vorhandenen Großgrüns entlang der angrenzenden Straßen und den Erhalt bzw. die Wiederherstellung randlicher Grünstrukturen bleibt die Eingrünung und Einbindung in das Ortsbild gewahrt.

4.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Plangebiet ist ein Vorkommen von geschützten Kulturdenkmälern nicht bekannt. Auch Auswirkungen der Planung auf Denkmale in der weiteren Umgebung sind nicht erkennbar.

Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

4.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erkennbar.

4.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wird auf die Planumsetzung verzichtet, ist im Plangebiet zunächst der Weiterbetrieb des vorhandenen Discountmarktes zu erwarten, der bereits eine erhebliche Vorbelastung von Umwelt-Schutzgütern bedeutet. Ohne die Möglichkeit sich den Marktgegebenheiten durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche und ein modernes Erscheinungsbild anzupassen, wird der Standort aber voraussichtlich erheblich an Attraktivität verlieren. Für den Discountmarkt bleibt dann zur Umsetzung der Ausbaupläne nur die Verlagerung an einen alternativen Standort, was ggf. mit der Inanspruchnahme bisher weniger stark vorbelasteter Flächen einhergeht (s. a. Punkt 4.4.2). Im Plangebiet ist für diesen Fall eine anderweitige gewerbliche Nutzung wahrscheinlich, die gegenüber der Planung aber kaum eine Verringerung bestehender Beeinträchtigungen von Schutzgütern erwarten lässt.

4.7 Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen

Die Umsetzung des Planvorhabens ist nicht mit erheblichen Eingriffen verbunden, die über bereits vorhandene und nach den Festsetzungen im bisherigen Bebauungsplan zulässige Beeinträchtigungen von Schutzgütern hinausgehen. Besondere Maßnahmen zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen sind daher nicht erforderlich.

4.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Die Umsetzung des Planvorhabens bedeutet keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung von Schutzgütern. Die Umweltauswirkungen lassen sich hinreichend genau bestimmen und unterliegen behördlicher Aufsicht. Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen, sind gering einzuschätzen.

Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende, besondere Überwachungsmaßnahmen werden seitens der Gemeinde daher nicht für erforderlich gehalten.

4.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Hohenlockstedt plant für das Grundstück des Aldi-Marktes an der Ecke Breite Straße / Deutsch-Ordens-Straße die vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, um dem Discountmarkt eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche von bisher 800 m² auf neu 1.000 m² und eine moderne Gestaltung zu ermöglichen. Im Parallelverfahren erfolgt hierzu als planungsrechtliche Grundlage die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermarkt. Neben dem Grundstück des Aldi-Marktes umfasst sie auch das Betriebsgelände des benachbarten sky-Verbrauchermarktes, um hier die Darstellung an den tatsächlichen Bestand anzupassen.

Überörtliche Planungen auf Landes- und Kreisebene sowie Aussagen des Landschaftsplanes stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes (Plangebiet) umfasst eine Fläche von 6.550 m². Vorgesehen ist, das vorhandene Marktgebäude abzureißen und durch einen größeren Neubau in veränderter Lage zu ersetzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Versiegelung bis zu 80 % der Grundstücksfläche durch das Gebäude, den Kunden-Parkplatz und Nebenanlagen zu. Die Zufahrten werden teilweise verlegt, erfolgen aber weiterhin über die Breite Straße im Süden und die Deutsch-Ordens-Straße im Westen.

Für die Wohnbevölkerung der angrenzenden Siedlungsbereiche ergeben sich gegenüber dem Bestand keine wesentlichen Änderungen. Damit können auch negative Auswirkungen auf das Ortsbild ausgeschlossen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch möglicherweise verstärkte Kundenverkehre sind nicht zu erwarten.

Für die Erholung hat weder das Plangebiet noch die nähere Umgebung eine Bedeutung.

Das Plangebiet ist zu großen Teilen durch das vorhandene Gebäude, die Kundenparkplätze und Abstellflächen versiegelt. Hier ist keine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gegeben.

Auch die kleinflächigen Gras- und Krautfluren mit Bodendeckern und wenigen jungen Gehölzen in den randlichen Bereichen des Plangebietes haben keine besondere Bedeutung für den Naturschutz. Ihre teilweise Beseitigung im Zuge der Baumaßnahmen wird kompensiert durch die Neuanlage entsprechender Flächen. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht hierfür randliche Pflanzstreifen vor.

Der Großbaumbestand an der Breiten Straße und Deutsch-Ordens-Straße bleibt ebenso wie ein Grünstreifen mit einer jüngeren Ahorn-Baumreihe an der südöstlichen Grundstücksgrenze erhalten.

Hinweise auf Vorkommen seltener und streng geschützter Arten liegen für das Plangebiet nicht vor. Verstöße gegen das besondere Artenschutzrecht können ausgeschlossen werden. Internationale und nationale Schutzgebiete sind im weiteren Umkreis nicht vorhanden.

Der nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässige Versiegelungsgrad wird durch das Planvorhaben nicht überschritten. Über die bestehenden Beeinträchtigungen hinausgehende zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden erfolgen damit nicht.

Auch für die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima sind über das bestehende Maß hinausgehende zusätzliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Hinsichtlich des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers wird die bisherige Entwässerungspraxis mit Anschluss an die Kanalisation beibehalten.

Kultur- und Sachgüter sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

Eine sinnvolle Planungsalternative besteht nur in einer anderweitigen gewerblichen Nutzung, die aber keine Verbesserung des Umweltzustandes erwarten lässt.

Wird die Planung nicht umgesetzt, kann der Discount-Markt sein Neubau-Vorhaben nur an einem anderen Standort verwirklichen. Dabei werden aber möglicherweise bisher weniger

vorbelastete Flächen in Anspruch genommen.

Insgesamt sind mit der Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. Ausgleichsmaßnahmen sind daher ebenso wie besondere Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

4.10 Hinweise zur Grünordnung

Der geänderte Bebauungsplan sieht randlich angeordnete Pflanzstreifen ("Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern") vor, die den unversiegelt zu belassenden Flächenanteil von 20 % der Grundfläche (ca. 1.260 m²) umfassen. Die Maßnahmen dienen wesentlich der Eingrünung des Vorhabens, tragen aber auch zur Minimierung bestehender Beeinträchtigungen bei und bieten der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ein Mindestmaß an Lebensraum.

Hierzu werden folgende Hinweise / Empfehlungen gegeben:

Pflanzstreifen / -flächen

Entwicklungsziel für neu herzustellende Pflanzungen sind Extensivrasenflächen mit locker angeordneten Gehölzen. Die unter ökologischen Gesichtspunkten wünschenswerte, abschnittsweise Umsetzung auch geschlossener, dichter Gehölzreihen ist aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse unter Berücksichtigung des vorbeugenden Brandschutzes und des Rettungswesens nicht möglich.

Als Saatmischung für die Extensivrasen ist eine blumen- und kräuterreiche Zusammensetzung für magere Standorte zu verwenden. Nach der Herstellung sollen Pflegemaßnahmen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. In der Regel erscheint eine zweischürige Mahd ausreichend. Dabei soll die erste Mahd nicht vor dem 1. Juli eines Jahres erfolgen, um ein Ausblühen der Gräser auch als Nahrungsgrundlage für Insekten zu ermöglichen. Sinnvoll ist zudem, nicht alle Flächen gleichzeitig zu mähen, sondern abschnittsweise vorzugehen. Dadurch können unterschiedliche Entwicklungsstadien nebeneinander entstehen, was die Lebensraumvielfalt erhöht und Rückzugsräume für die Tierwelt frisch gemähter Flächenanteile schafft.

Zur weiteren Erhöhung der Lebensraumvielfalt, aber auch unter gestalterischen Gesichtspunkten, sollen auf den Grünflächen einzelne Solitärgehölze oder kleinere Gehölzgruppen gepflanzt werden.

Für die Bepflanzung sind vorzugsweise heimische, standortgerechte Sträucher und auch kleinerwüchsige Bäume zu verwenden. Exotische Ziergehölze und Bodendecker (Koniferen, Cotoneaster etc.) bieten ihnen gegenüber keine Nahrungsgrundlage für heimische Arten.

Um den Pflanzen Entwicklungsraum zu geben, sollten als Richtwert 4 m² Pflanzfläche pro Strauch nicht unterschritten werden. Für Bäume sind entsprechend größere Pflanzflächen bis 10 m² vorzusehen.

Pflegemaßnahmen an den Gehölzbeständen (Schnitt) sollten nur im Bedarfsfall erfolgen. Aus Gründen des Artenschutzes sind sie außerhalb der Vegetationsperiode im Winterhalbjahr durchzuführen.

Pflanzungen von Bäumen werden aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse nur begrenzt möglich sein. Als Mindestqualität werden Hochstämme mit 14/16 cm Stammumfang empfohlen. Damit sind von Beginn an Wuchsgrößen gewährleistet, die optisch wirk-

sam sind und die gewünschte gliedernde Wirkung entfalten.

Auch Flächenanteile, die für eine Bepflanzung mit Gehölzen nicht geeignet sind, sollen als Extensivrasen entwickelt werden. Damit entsteht eine Vegetationsdecke, die eine Mindestfunktion als Lebensraum bietet und sich auch kleinklimatisch günstig gegenüber z. B. einer wassergebundenen Befestigung mit Kies oder Splitt auswirkt.

Liste heimischer, standortgerechter Gehölze (Auswahl)

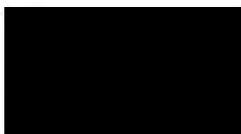
Bäume (für engere Platzverhältnisse geeignete Arten)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
 Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* "Olmsted")
 Hainbuche (*Carpinus betulus* "Fastigiata")
 Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Esche (*Fraxinus excelsior* "Nana")
 Wildapfel (*Malus sylvestris*)
 Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 Stiel-Eiche (*Quercus robur* "Fastigiata")
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)

Sträucher

Gemeiner Hartriegel (*Cornus mas*)
 Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Haselnuss (*Corylus avellana*)
 Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Echter Kreuzdorn (*Rhamnus carthaticus*)
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europeae*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Filzrose (*Rosa tomentosa*)
 Sal-Weide (*Salix caprea*)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Gemeiner Flieder (*Syringia vulgaris*)
 Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
 Beerensträucher regionaler Sorten

Hohenlockstedt, den 15.12.2017



- Bürgermeister -



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN,

6. ÄNDERUNG

der Gemeinde Hohenlockstedt

1. Ziel der Planung

Innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes befinden sich derzeit ein ALDI-Markt älteren Bautyps sowie ein sky-Verbrauchermarkt.

Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die im Parallelverfahren aufgestellte 4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Hohenlockstedt wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzbau eines Verbrauchermarktes (ALDI-Markt) mit einer Verkaufsfläche (VK) von nunmehr max. 1.000 m² geschaffen.

Im Zuge einer seit dem Jahre 2003 rechtswirksamen 2. Änderung des B-Planes Nr. 11 waren bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des sky-Marktes mit einer max. VK von 2.000 m² geschaffen worden; die Unterlagerung dieser Planung auf Ebene des Flächennutzungsplanes unterblieb jedoch.

Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nunmehr sowohl die bereits rechtsverbindliche 2. Änderung wie auch die aktuelle vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 in adäquater Form berücksichtigt.

Die Fläche des Änderungsbereiches war im wirksamen Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen als gewerbliche Baufläche - G - nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt; sie wurde nunmehr als Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel - Verbrauchermarkt nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dargestellt.

2. Verfahrensablauf

In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenlockstedt am 14.04.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.05.2016 bis zum 03.06.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB und die Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Planungen erfolgte in Form einer Unterrichtung der Öffentlichkeit am 31.05.2016 (Gaststätte „Stadt Hamburg“, Hohenlockstedt). Eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden und der

sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Aufforderung zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte schriftlich mit dem Schreiben vom 23.01.2017. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 13.06.2017 den Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Aufforderung zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte schriftlich mit dem Schreiben vom 14.07.2017. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 27.07.2017 bis zum 11.09.2017 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung in der Sitzung vom 12.10.2017 geprüft und die Änderung des Flächennutzungsplanes abschließend beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte mit dem Bescheid vom 24.11.2017 des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein. Die Genehmigung wurde in der Zeit vom 05.12.2017 bis zum 14.12.2017 bekannt gemacht.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Verfahren zur Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenlockstedt wurden die Belange der Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB berücksichtigt.

Gemäß § 2 Abs. 4 wurde durch das **PLANUNGSBÜRO MORDHORST-BRETSCHNEIDER GmbH** eine Umweltprüfung durchgeführt. Zur Einschätzung der Umweltsituation und der Lebensraumpotenziale wurde im Mai 2016 eine Begutachtung des Plangebietes und seiner Umgebung vorgenommen. Die detaillierte Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung sind in Form eines gemeinsamen Umweltberichtes ein Teil der Begründung zur 4. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 sowie der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenlockstedt. Im Umweltbericht enthalten sind erforderliche grünordnerische Hinweise, die zur Minimierung bestehender Beeinträchtigungen beitragen.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§4 Abs. 1 BauGB) wurden in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg lediglich Hinweise vorgebracht, die auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen sind. Die Stellungnahme enthält keine ergänzenden Hinweise zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Zuge der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind keine weiteren Anregungen oder Bedenken hinsichtlich der Umweltbelange hervorgebracht worden.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Hinweise und Bedenken der Bürger zur Planung eingegangen.

5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 wurden seitens des archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein, des Kampfmittelräumdienstes des Landeskriminalamtes Schleswig-Holstein und des Referates Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein verschiedene Hinweise zur Planung vorgetragen, die im Rahmen des Abwägungsprozesses berücksichtigt wurden.

Das archäologische Landesamt Schleswig-Holstein hat in seiner Stellungnahme auf den § 15 Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Der Entdecker oder Finder von Kulturdenkmälern hat unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde die obere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Dies gilt sowohl für den Eigentümer des Grundstückes als auch für den Leiter der Bauarbeiten. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und die Hinweise zum § 15 DSchG werden beachtet.

In der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landeskriminalamtes Schleswig-Holstein wurde darauf hingewiesen, dass keine Bedenken bestehen, allerdings Zufallsfunde von Munition nicht gänzlich auszuschließen sowie der Polizei zu melden sind. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Im Falle eines Fundes während der Bauphase wird gem. Merkblatt vorgegangen.

In der Stellungnahme des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein wird darauf aufmerksam gemacht, welche Flächen bei der Ermittlung der Verkaufsfläche miteinzubeziehen sind (Urteil vom 24.11.2005 – BVerwG 4 C 14.04). Der Hinweis auf die Verkaufsfläche wurde im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne berücksichtigt.

Im Zuge der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind keine weiteren Hinweise hervorgebracht worden.

6. Abwägung von Planungsalternativen

Da der ALDI-Markt älteren Bautyps durch einen Ersatzbau ersetzt werden soll, ist das Planvorhaben alternativlos hinsichtlich des Standortes. Nach Einschätzung der Gemeinde Hohenlockstedt werden am vorhandenen Standort keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung innerhalb des Gemeindegebietes erwartet.