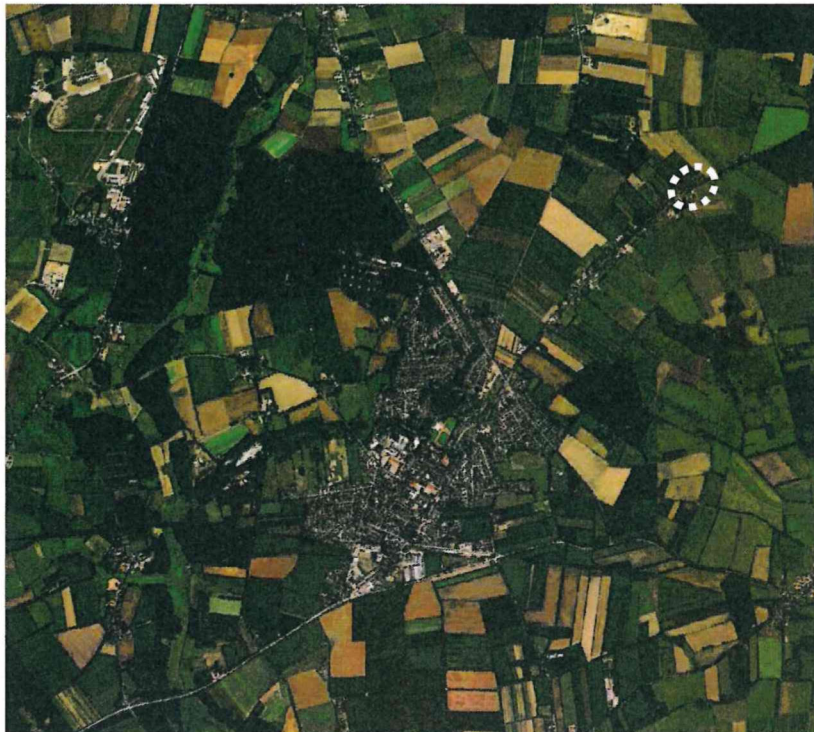


GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT, ORTSTEIL SPRINGHOE

1. NACHTRAG ZUR SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DES AUßENBEREICHES

Erläuterungen



Verfasser:in im Auftrag der Gemeinde:

AC
PLANER
GRUPPE

www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:

Dr.- Ing. Lüder Busch
M. Sc. Fiona Gehrken

Qualitätskontrolle:

Dipl.-Ing. Martin Stepany

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL.....	3
1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2 Planungserfordernis.....	3
3 Planungsvoraussetzungen /Planungsgrundlagen.....	4
3.1 Landesentwicklungsplan.....	4
3.2 Regionalplan.....	4
3.3 Flächennutzungsplan.....	5
3.4 Landschaftsrahmenplan.....	5
3.5 Landschaftsplan.....	5
4 Denkmalschutz.....	6
5 Bestandsbeschreibung.....	6
6 Planerische Konzeption.....	6
7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	7
8 Erschließung.....	7
9 Natur und Landschaft.....	7

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des 1. Nachtrages liegt östlich des Grundstücks Springhoe 37 im Ortsteil Springhoe im Nordosten der Gemeinde Hohenlockstedt. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Grundstück Springhoe 45/45a sowie das westlich angrenzende unbebaute Grundstück und einen Abschnitt der L121. Insgesamt umfasst das Gebiet eine Fläche von ca. 1,1 ha.

2 Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung Hohenlockstedt hat in ihrer Sitzung am 27.03.2024 den Aufstellungsbeschluss für einen 1. Nachtrag zur Satzung der Gemeinde Hohenlockstedt über die Festlegung des Außenbereichs gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Springhoe für eine Fläche entlang der Straße „Springhoe“, zwischen der Bebauung Springhoe Nr. 37 und 45 / 45a, gefasst. Am 23.07.2025 hat die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss aufgrund einer Geltungsbereichsverkleinerung geändert.

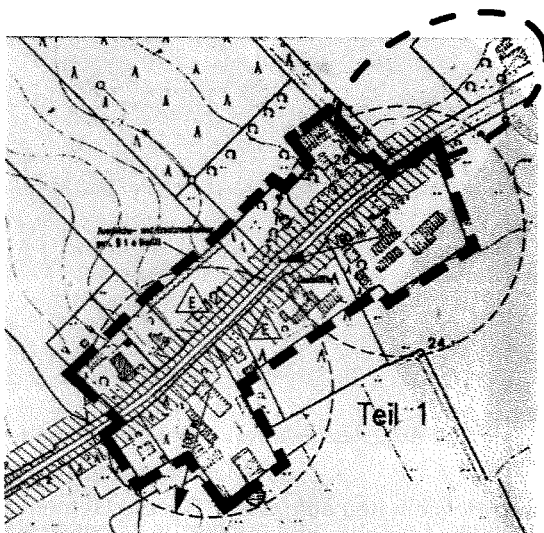


Abb.: Ausschnitt Satzung über die Festlegung des Außenbereichs (2000) mit Kennzeichnung des Nachtragbereichs

Die derzeit geltende Außenbereichssatzung der Gemeinde Hohenlockstedt ist am 23.06.2000 in Kraft getreten. Durch eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs sollen - nördlich anschließend an den derzeitigen Geltungsbereich - entlang der Straße „Springhoe“ (L 121) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinmaßstäbliche Wohnentwicklung auf Flächen geschaffen werden, die bei der Aufstellung der ursprünglichen Satzung nicht berücksichtigt wurden. Die Überplanung dieser Fläche ist als Fortentwicklung, Bestandssicherung und Nachverdichtung des Ortsteils Springhoe zu betrachten.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB soll der 1. Nachtrag zur Außenbereichssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB durchgeführt werden.

Der Nachtrag erfüllt die unter § 35 Abs. 6 dargestellten Voraussetzungen für die Aufstellung bzw. im vorliegenden Fall für den Nachtrag der Satzung nämlich dass:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3 Planungsvoraussetzungen /Planungsgrundlagen

3.1 Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Hohenlockstedt befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan 2021 innerhalb des 10-km-Umkreises um das Mittelzentrum Itzehoe sowie innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im ländlichen Raum. Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt und in den Regionalplänen räumlich konkretisiert werden. Des Weiteren wird die Gemeinde als ländlicher Zentralort dargestellt.

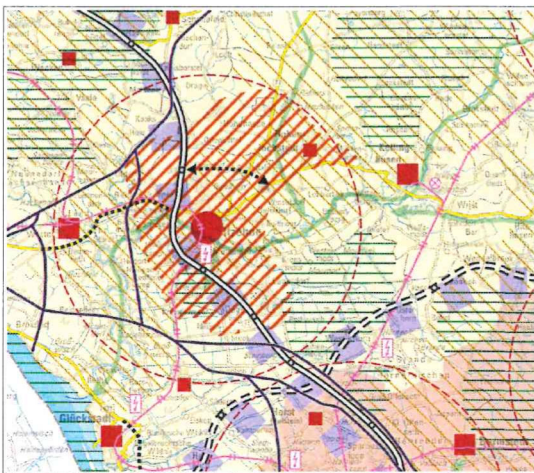


Abb.: Ausschnitt des Landesentwicklungsplans (2021)

3.2 Regionalplan

Derzeit werden die Regionalpläne in Schleswig-Holstein neu aufgestellt. Für die Gemeinde ergeben sich durch die Neuaufstellung keine wesentlichen Änderungen.

Im Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III (2023) wird die Gemeinde Hohenlockstedt ebenfalls als ländlicher Zentralort dargestellt, welcher mit dem angrenzenden Mittelzentrum Itzehoe und dessen Nahbereich den Stadt- und Umlandbereich „Region Itzehoe“ bildet. Der Ortsteil



Abb.: Ausschnitt Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III (2023)

Springhoe befindet sich allerdings außerhalb dieser Abgrenzung. Zudem wird der Ort als Entwicklungsgebiet für Tourismus und Erholung dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenlockstedt stellt für den Geltungsbereich nahezu ausschließlich Flächen für die Landwirtschaft dar. Darüber hinaus zieht sich aus Nordwesten kommend ein schmaler als „Wald“ dargestellter Streifen entlang des Zufahrtsweges zur Baumschule Dieckmann bis zur L 121. Hierbei handelt es sich allerdings um eine rein planerische Darstellung. Vor Ort sind keine Waldstrukturen ersichtlich.

Mit Aufstellung der 1. Nachtragssatzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen (§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB).

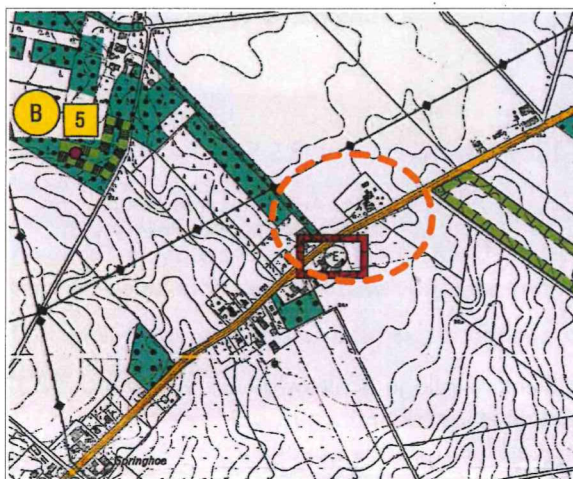


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (2003)
mit Markierung des Plangebiets

3.4 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) stellt den Ortsteil Springhoe in Karte 2 als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dar.

Weitere Aussagen, die unmittelbar das Plangebiet betreffen, werden nicht getroffen.

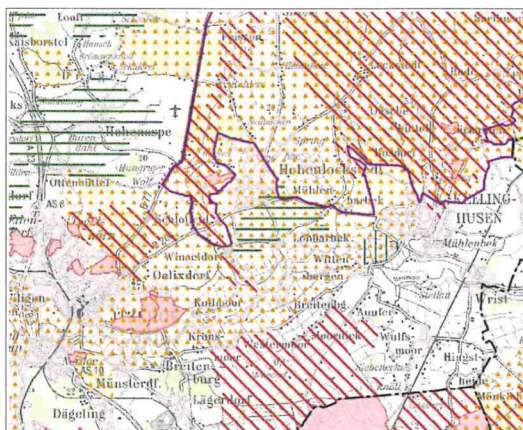


Abb.: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan, Karte 2 (2020)

3.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Hohenlockstedt (1995) stellt ebenfalls den schmalen Streifen entlang des Zufahrtsweges zur Baumschule Dieckmann bis zur L 121 als Bruchwald dar. Die nördlich bebaute Teilfläche des Geltungsbereichs wird als Siedlungsfläche dargestellt. Weitere Aussagen werden für das Plangebiet nicht getroffen.

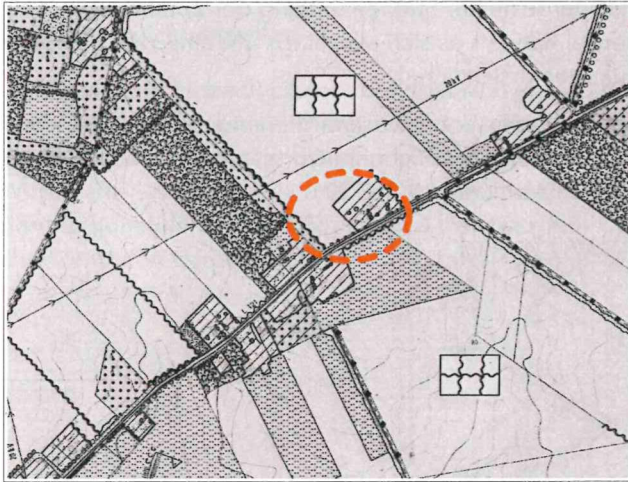


Abb.: Ausschnitt Landschaftsplan mit Markierung des Plangebiets (1995)

4 Denkmalschutz

In der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege Schleswig-Holstein (Stand: 02.12.2024) sind für den Geltungsbereich keine Baudenkmale verzeichnet.

5 Bestandsbeschreibung

Der Ortsteil Springhoe ist Teil der Gemeinde Hohenlockstedt und stellt sich als straßenbegleitende Siedlungsstruktur entlang der Landesstraße 121 / Straße „Springhoe“ Richtung Lockstedt dar. Bei der Bebauung entlang der Straße „Springhoe“ (L 121) handelt es sich um eine Siedlungsform, wie sie für ein Straßendorf bzw. Reihendorf typisch ist. Die landwirtschaftliche Bebauung ist nicht prägend, gleichzeitig ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

Mit dem Gebäude Springhoe 45/45a endet die Bebauung des Ortsteils Springhoe, es schließt sich die freie Landschaft an. Somit stellt die Fläche zwischen den Gebäuden Springhoe 37 und Springhoe 45/45a eine Baulücke dar. Diese Fläche wird überwiegend als Gartenfläche und durch eine Baumschule genutzt. Bei den Gebäuden Springhoe 37 und Springhoe 45/45a handelt es sich um Wohngebäude. Mit den Wohnhäusern Springhoe 45 und 45 a ist bereits ein bebauter Bereich vorhanden. Eine Erweiterung des bestehenden bebauten Bereichs ist nicht gegeben.

6 Planerische Konzeption

Der 1. Nachtrag der Außenbereichssatzung dient der Erweiterung des bisherigen Geltungsbereichs der im Jahr 2000 beschlossenen Ursprungssatzung. Das heißt, der Geltungsbereich kann nicht isoliert, sondern nur in Zusammenhang mit der bestehenden Satzung betrachtet werden. Die Gebäude Springhoe 45 und 45 a bilden den Endpunkt der Wohnbebauung auf der nördlichen Seite der L 121 in Richtung Lockstedt. Der Bereich zwischen den Gebäuden Springhoe 37 und Springhoe 45 stellt eine Baulücke dar.

Die Zugehörigkeit dieser Flächen zu den angrenzenden Siedlungsstrukturen wird mit dem 1. Nachtrag zur Außenbereichssatzung richtig gestellt und eine Verdichtung der bereits vorhande-

nen Siedlungsansätze im Ortsteil Springhoe ermöglicht, somit sind die Ziele der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Mit dem 1. Nachtrag zur Außenbereichssatzung für den Ortsteil Springhoe sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei bis drei Bauplätze geschaffen werden, die unter anderem für den Eigenbedarf in der Gemeinde benötigt werden. Die Nachtragssatzung soll sich lediglich auf Wohnbebauung erstrecken, kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe sind nicht vorgesehen.

Um eine Einfügung in das Ortsbild zu gewährleisten, sollen Wohngebäude lediglich als Einzelhäuser mit maximal je zwei Wohneinheiten zulässig sein, die Mindestgrundstücksgröße soll 600 qm betragen. Für neu zu errichtende Wohngebäude ist eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.

8 Erschließung

Nach § 29 Abs. 1 und 2 StrWG Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs an der Landesstraße 121 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Die entsprechende Anbauverbotszone entlang der L 121 wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

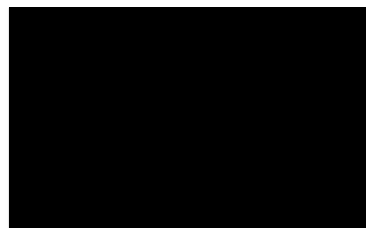
Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der Landesstraße 121 nicht angelegt werden. Die Antragsteller neuer Bauvorhaben können im Einzelfall eine Einigung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Itzehoe herbeiführen.

Die Ortsentwässerung und die Wasserversorgung werden zentral geregelt und sind ausreichend dimensioniert vorhanden. Auch die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

9 Natur und Landschaft

Der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht ist auf Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB anzuwenden, nicht jedoch auf Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB, denn diese schaffen kein „Baurecht“, sondern erleichtern lediglich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich. Gemäß Ziffer 6.3 des genannten Erlasses ist die Frage von Eingriff / Ausgleich für Vorhaben im Außenbereich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Gemeinde Hohenlockstedt, 19.12.2025



Der Bürgermeister