

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 12
mit integriertem Umweltbericht

für das Gebiet

„zwischen Küstriner Straße, Memeler Straße und Kolberger Straße,
nördlich an das Kindergartengrundstück angrenzend“

der Gemeinde Hohenlockstedt

1. Rechtsgrundlagen

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

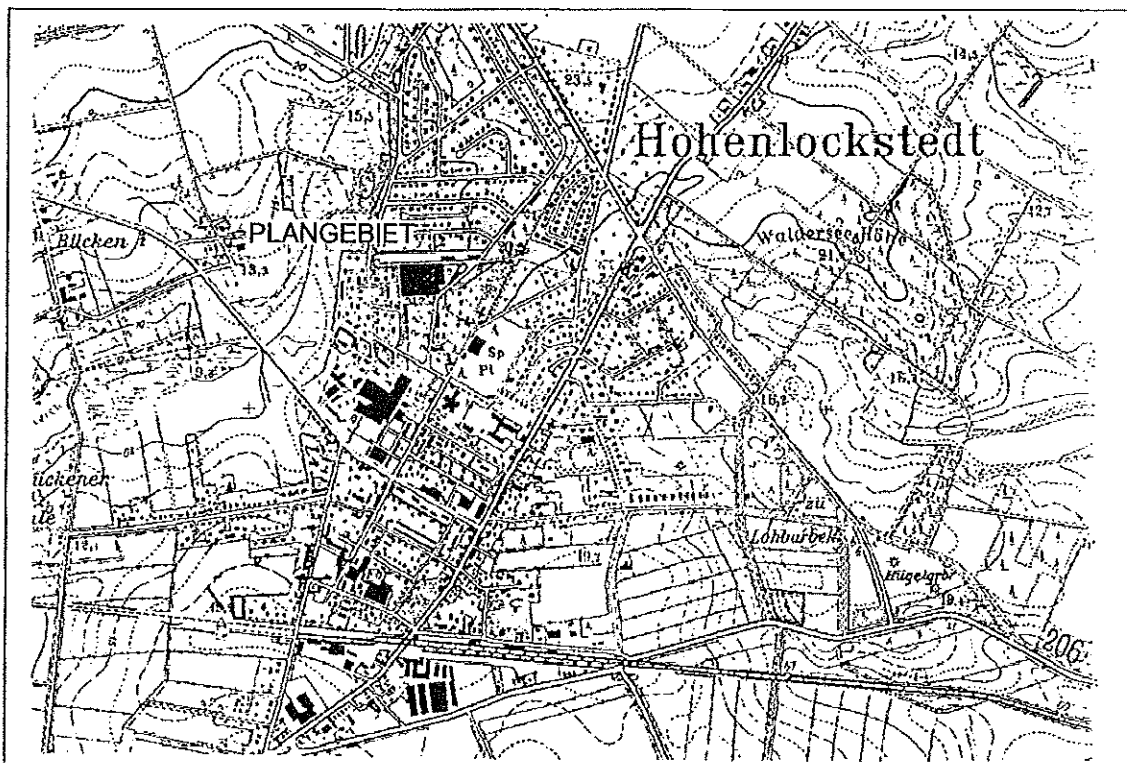
- des Aufstellungsbeschlusses des ~~Gemeindeausschusses für Verkehr, Bauwesen-vertretung und Infrastruktur~~ vom ~~19. Jan. 2006~~ hierzu, ~~19. Jan. 2006~~ ^{19. Jan. 2006} hierzu,
- sowie des Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom ~~2.1. März 2007~~ ^{2.1. März 2007} hierzu



2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 12 wird für eine ca. 1,57 ha große Fläche im nördlichen Teil der Ortslage aufgestellt und erfasst die Flurstücke 18/677, 18/681, 18/976, 118/5, 118/81 und 118/76 tlw. Flur 1, Gemarkung Lockstedter Lager.

Die Lage ist aus der beigefügten Übersichtskarte ersichtlich.



3. Anlass der Planung / Planungsvorgaben

In der Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, sowie eine planungsrechtliche Verbindlichkeit zu schaffen, wird das Erfordernis zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 12 gesehen.

Durch die geplante Baumaßnahme soll im Siedlungskern der Stadt Hohenlockstedt ein kleines Wohngebiet geschaffen werden, das dringend benötigte Bauflächen für die vornehmlich ortsansässige Bevölkerung bereitstellt.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sieht für diesen Bereich eine Ausweisung von Wohnbauflächen vor.

Auf dem Flurstück 18/976 befand sich die sog. „Böndelhalle“. Bei den Abbrucharbeiten im Jahre 2001 wurden unter der Betonsohle Bodenverunreinigungen mit Pflanzenschutzmittel festgestellt. Außerdem wurden auf dem besagten Grundstück weitere Bodenverunreinigungen entdeckt. Daraufhin wurde für die Aufstellung des B-Planes Nr. 12 das Institut für Gewässerschutz und Umgebungsüberwachung Dr. Biernath-Wüpping (IGU), Kiel mit der Erstellung eines Gutachtens zur Gefährdungsabschätzung beauftragt.

Im Laufe der folgenden Jahre wurde daraufhin Oberboden großflächig abgetragen und entsorgt. Der darunter anstehende oberflächennahe Boden wurde dann auf schädliche Bodenveränderungen und im Hinblick auf gesundes Wohnen überprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die in der oberflächennahen Bodenschicht gemessenen Stoffgehalte die Prüfwerte der BBodSchV unterschreiten. Somit sind keine Einschränkungen für die geplante Wohnnutzung durch die in der oberflächennahen Bodenschicht gemessenen Stoffgehalte ersichtlich.

In Teilbereichen des Grundstücks Kolberger Straße 18-20 wurde im Januar 2005 belasteter Oberboden abgetragen und entsorgt. Auch hier werden die Prüfwerte der BBodSchV unterschritten.

Bei den durchgeführten Erdarbeiten konnte allerdings festgestellt werden, dass sich noch alte, gemauerte Heizungskanäle und Heizungsrohre im Untergrund befinden. Es ist nicht auszuschließen, dass bei zukünftigen Erdarbeiten weitere Abfallstoffe (Bauschutt, Müll usw.) oder sogar Bodenverunreinigungen gefunden werden, deren Beseitigung erforderlich ist. In welchem Umfang diese Maßnahmen notwendig sind, kann z. Z. nicht abgeschätzt werden. Erst im Rahmen weiterer Bautätigkeiten (Gebäudeabbruch, Erschließung), wird erkennbar sein, wo noch Handlungsbedarf besteht.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Das ehemals mit einem Betrieb bestandene Grundstück soll zu Wohnbauzwecken in enger Anlehnung an die umgebende vorhandene Bebauung überplant werden.

5. Planungsinhalt

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Planung sieht vorrangig die künftige Wohnnutzung der Gebäude vor, so dass der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Um die allgemeine Nutzung nicht zu stark einzuschränken, bzw. mit Rücksicht auf den sich in südlicher Richtung anschließenden Kindergarten, wurde von der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes Abstand genommen.

Auf die Errichtung von Schallschirmen wird aus städtebaulichen Gründen verzichtet. Der nördliche Bereich des Kindergartengrundstücks weist keine Spielfläche auf. In diesem Bereich findet sich lediglich der Eingang.

Um den vielfältigen Bedarfsansprüchen Rechnung zu tragen, sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Es ist beabsichtigt in diesem Teilbereich auch neuere Hausformen zu errichten. Insofern wird auf eine Festsetzung der Baukörper und Dachneigung verzichtet.

Zur Einbindung in die vorhandene Bebauung setzt der B-Plan die Gesamthöhe der Gebäude mit 12,50 m fest. Die Gebäudeaußenhaut und ebenso die Nebenanlagen sind in Verblendmauerwerk, Putz oder Holz auszuführen.

5.2. Verkehrsplanung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Trasse einer vorhandenen Betonstraße, die eine Verbindung von der Memeler Straße zur Küstriner Straße herstellt. Die von der Erschließungsstraße zurückliegenden Grundstücke werden durch private Stichwege (überfahrbare Geh- und Leitungsrechte – 4,00 m) angebunden. Durch die geringe Dimensionierung der Stichstraßen wird die Bedeutung des Individualverkehrs bewusst vernachlässigt. Dieses erfolgt mit Rücksicht auf die notwendige Verkehrsberuhigung.

Der Verkehr fließt in westlicher Richtung über die Kolberger Straße in die Deutsch-Ordens-Straße sowie in östlicher Richtung in die Memeler Straße. Die Kleine Kolberger Straße wird verkehrsberuhigt ausgebaut und dient nicht der Anbindung des Baugebietes.

5.3. Altlasten

Die möglichen Altlasten sind bereits unter 3. angeführt. Lt. Stellungnahme des Kreises Steinburg, Amt für Umweltschutz, vom 21.12.2005 bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Erdarbeiten für die Erschließung sowie die Hochbauten ist sorgfältig auf weitere Abfallstoffe wie Bauschutt, Müll u. ä. zu achten. Im Falle des Auffindens sind die Arbeiten für weitere Untersuchungen zu unterbrechen.

5.4. Waldflächen und Waldschutzstreifen

Im Planbereich befanden sich ursprünglich Waldflächen. Für eine Bebauung ist die Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich. Diese wird parallel zum Aufstellungsverfahren des B-Planes eingeholt.

Östlich grenzt eine Waldfläche an das Baugebiet. Der Waldschutzstreifen wird mit 10 m Breite nachrichtlich dargestellt.

Begünstigt wird diese Entscheidung dadurch, dass

- aufgrund der der Hauptwindrichtung abgewandten Position des Waldes zur geplanten Bebauung sowie des hohen Laubbaumanteils von unterdurchschnittlicher Windwurfgefahr auszugehen ist
- die Waldbrandgefahr aufgrund der Baumartenzusammensetzung ebenfalls unterdurchschnittlich beurteilt wird
- es wahrscheinlich ist, dass im Zuge weiterer geplanter Bebauung (F-Plan) für den noch vorhandenen Wald in Zukunft eine Umwandlungsgenehmigung beantragt wird.

Grundlage für die Reduzierung des Waldschutzstreifens ist, dass von den baulichen Anlagen selbst nur eine unterdurchschnittliche Brandgefährdung ausgeht. Eine Bestätigung des Kreisbrandschutzbeauftragten ist spätestens für die Bauantragstellung einzuholen.

5.5. Grünplanung

Im Bereich der Erschließungsstraße sind Bäume vorgesehen.

Die Bepflanzung hat mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu erfolgen.

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung

6.1.1. Inhalte und wichtige Ziele des Bebauungsplanes

Durch die geplante Baumaßnahme soll im Siedlungskern der Stadt Hohenlockstedt ein kleines Wohngebiet geschaffen werden, das dringend benötigte Bauflächen für die vornehmlich ortsansässige Bevölkerung bereitstellt. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und im geringen Umfang auch eine Reihenhausbebauung.

Zur Einbindung in die vorhandene Bebauung setzt der B-Plan die Gesamthöhe der Gebäude mit 12,50 m fest. Die Gebäudeaußenhaut und ebenso die Nebenanlagen sind in Verblendmauerwerk, Putz oder Holz auszuführen. Weitere Details zu Umfang und Art der Bebauung, Verkehrsplanung sowie zur Ver- und Entsorgung sind dem Bebauungsplan bzw. der Begründung zum B-Plan zu entnehmen.

6.1.2. Kurzbeschreibung des Vorhabens und Vorhabensalternativen

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant und weist eine Gesamtgröße von rd. 1,57 ha auf. Im Gebiet werden insgesamt 18 Wohnhäuser (12 Einfamilien-, 4 Doppel- und 2 Reihenhäuser mit je 3 bzw. 4 Wohneinheiten) errichtet. Durch die Baukörper und Zuwegungen wird es zu einer Bodenversiegelung von etwa 5.700 m² kommen. Durch die Anlage von Terrassen, Wegen und Garagen ist mit einer weiteren Versiegelung von rund 2.900 m² zu rechnen. Durch die Maßnahme wird somit eine Bodenversiegelung von insgesamt ca. 8.600 m² durchgeführt. Als Erschließungsstraße wird eine bereits vorhandene Betonstraße genutzt (vgl. Bestandsplan), so dass die Bodenversiegelung reduziert werden kann. Durch Abbruch alter Hallen und Heizungskanäle wird eine Fläche von ca. 2.600 qm entsiegelt.

Die Prüfung von Vorhabensalternativen wurde im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes sowie in den Fortschreibungen des F-Plans geführt. Aufgrund der geringen Anzahl von bebauungsfähigen innerstädtischen Freiflächen, ist eine Vorhabensalternative nicht gegeben.

Darüber hinaus hat sich die Stadt primär für eine Siedlungsabrundung und Baulückenschließung entschieden. Sie verfolgt damit das Ziel, eine Ausdehnung der Stadt in unzerstörte Randbereiche zu vermeiden. Durch diese Entscheidung findet der § 1a BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ Anwendung, der zum Schutz des Bodens primär die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur vorrangigen Innenentwicklung fordert.

6.1.3. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschließlich ihrer Umsetzung im B-Plan

Gesetze

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch BauGB 2004 (insbesondere die Paragraphen 1 (6) Nr. 7 Belange des Umweltschutzes, § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2(4) Umweltprüfung, 2a Umweltbericht, 6 (5) Zusammenfassende Erklärung sowie die Anlage zu § 2 (4) und § 2a Inhalt des Umweltberichtes), sind ferner das Landesnaturschutzgesetz LNatschG 2003 (insb. § 8a Verhältnis zum Baurecht) und das Bundesnaturschutzgesetz BNatschG (§ 21 Verhältnis zum Baurecht) zu berücksichtigen.

Wegen einer Altlastenproblematik sind besonders die Bodenschutz,- Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

Übergeordnete, umweltschutzrelevante Planungen

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (MUNF 1999) weist Hohenlockstedt als Wasserschongebiet und „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ aus. Eng verknüpft mit dieser Bedeutung ist die Eignung des Betrachtungsraumes als Erholungsgebiet.

Der Landschaftsrahmenplan (MUNL 2005) schließt an das Landschaftsprogramm an und ordnet dem Gebiet ebenfalls eine hohe Eignung als Erholungsraum zu. Ferner verweist der Rahmenplan auf die besondere Bedeutung für den Grundwasserschutz. Hohenlockstedt liegt im Bereich des geplanten Wasserschutzgebietes für das WW Hohenlockstedt (MUNL 2005).

Die vorgesehene Planung steht den Darstellungen im Landschaftsprogramm und im Landschaftsrahmenplan nicht entgegen.

Das Plangebiet liegt – wie schon aufgrund seiner städtischen Lage zu vermuten ist - weit außerhalb des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Der Betrachtungsraum zeigt keine geschützten Biotope i.S.d. § 15 LNatschG.

Gemeindliche Planungen

Der gültige F-Plan vom 26.02.2003 weist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) aus.

Der Landschaftsplan Hohenlockstedt (HESS 1989/90) stellt eine Bebauung im Betrachtungsraum als problematisch dar und bezieht sich auf die seinerzeit noch teilweise vorhandenen „Wald- bzw. Baumbestände“. Von den Planern wird zugleich auf die nur eingeschränkte ökologische Bedeutung des Bestandes aufgrund seiner isolierten Lage in der Stadt verwiesen. Im Rahmen der F-Plan Umsetzung und aufgrund der Bodenkontaminierung wurde der Waldbestand gerodet.

6.2. Beschreibung der Umweltprüfung

6.2.1. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Untersuchungsrahmen umfasst ein im Maßstab 1:1000 bearbeitetes Untersuchungsgebiet mit dem unmittelbaren Geltungsbereich des B-Planes sowie die engere Umgebung dieses Bereiches (vgl. Bestandsplan).

6.2.2. Angewandte Methoden / Untersuchungsmethoden

Grundlage für die Bewertung der Leistungen des Naturhaushaltes für den Arten- und Biotopschutz war eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen und der Strukturmerkmale des Untersuchungsgebietes. Die Nomenklatur und Kartierung der Biotop- und Strukturtypen erfolgt gemäß der Standardliste Schleswig-Holstein (LANU 2004). In einem zweiten Schritt wurden die Biotoptypen in ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere verbal bewertet.

Für die Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen wurden Ausführungen und landschaftsökologische Daten des Landschaftsplanes (HESS 1989/1990) berücksichtigt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Projektes erfolgt verbal argumentativ, dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit (vgl. RASSMUS, HERDEN, JENSEN, RECK & SCHÖPS 2003).

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurden neben der Bodenkarte Schleswig-Holstein (Karte Itzehoe) zwei gesondert angefertigte Gutachten (IGU 2002 und MÜCKE 2001) herangezogen.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß dem Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“.

6.2.3. Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Informationen oder bei der Auswertung von Informationen haben sich nicht ergeben.

Für das Gebiet liegen keine faunistischen Daten vor. Eine Beurteilung der Planungsrelevanten Tierartengruppen (insbesondere Vögel) erfolgte deshalb durch gutachterliche Abschätzung.

6.3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes - Bestandsaufnahme

6.3.1. Schutzgut Mensch

Die Analyse und Bewertung des Schutzgutes Mensch soll sich in Anlehnung an JESSEL & TOBIAS (2002) an den Funktionen Gesundheit und Wohlbefinden, Wohn- und Wohnumfeldeigenschaften sowie Erholungseignung orientieren.

Das Vorhaben schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung des allgemeinen Wohngebietes an der Kolberger Strasse / Küstriner Strasse an. Durch die hier bereits vorhandenen Wohnumfeldstrukturen (wie z.B. Kindergärten, Schulen, Sport- und Einkaufsmöglichkeiten usw.) wird die Wohn- und Wohnumfeldfunktion als gut bis sehr gut eingestuft. Nennenswerte Beeinträchtigungen der Gesundheit z.B. durch Lärm, Luftschadstoffe und Gerüche, Erschütterungen, starkes Verkehrsaufkommen usw. sind im Betrachtungsraum nicht bzw. nur in geringem Umfang gegeben.

Die Naherholungsfunktion wird aufgrund der guten Grundausstattung insbesondere an Wander- bzw. Spazierwegen als überdurchschnittlich bezeichnet (vgl. auch HESS 1989/90).

6.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Bearbeitungsgebiet lassen sich die folgenden 5 Struktur- bzw. Biotoptypen nachweisen (vgl. auch Bestandsplan):

- | | |
|---|------------|
| 1. Einzel- und Reihenhausbebauung | SBe |
| 2. Öffentliche Gebäude mit Freiflächen | SBf |
| 3. Sonstiger Pionierwald / Laubholzbestand | WPY / WFI |
| 4. Gewerblich genutzte Gebäude / Fläche | Sli |
| 5. Komplex aus vegetationsfreien Sandflächen
und Staudenfluren mittlerer bis trockener Standorte | RHf / Rht) |

Kurzbeschreibung zu den Biotop- und Strukturtypen

1. Nördlich und westlich des geplanten Baugebietes erstrecken sich Wohnbauflächen, die überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen *Einzel- und Reihenhäusern* (SBe) bebaut sind. Die Häuser verfügen über privatgenutzte vergleichsweise große Grün- und Gartenflächen.

2. Südlich des geplanten Baugebietes schließt sich ein *Kindergarten* (SBf) an, der durch einen kleinflächigen Ziergarten und durch gepflasterte Freiflächen gekennzeichnet ist.

Die Einzel- und Reihenhausbauung ist ebenso wie das Kindergartengelände wegen des hohen Nutzungsdruckes von geringer Bedeutung für den Arten- und Naturschutz.

3. Östlich wird das Plangebiet von einem *Laubpionierwald* (WPy / WFI) begrenzt. Der Waldbestand dürfte spontan durch Samenanflug oder auch (teilweise) durch Anpflanzung entstanden sein. Die dominierenden Gehölzarten sind Esche (*Fraxinus excelsior*), Birke (*Betula pendula*), Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eiche (*Quercus robur*) und Weiden (*Salix caprea*). Eine Strauchschicht ist nur spärlich entwickelt und wird durch Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Holunder (*Sambucus nigra*) gebildet. Die Krautschicht spiegelt mit dominanten Sippen wie Knautgras (*Dactylis glomerata*), Kriechender Günsel (*Glechoma hederacea*), Nelkenwurz (*Geum urbanum*) und Rispengras (*Poa pratensis*) gestörte Waldstandorte wider. Durch die kleinflächige Entwicklung des Bestandes ist er als Bruthabitat nur für ubiquitäre, störungstolerante Vogelarten von Bedeutung. Zu nennen sind beispielsweise Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Blau- und Kohlmeisen (*Parus caeruleus*, *P. major*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) und Elster (*Pica pica*).

4. Der für die Bebauung vorgesehene Bereich weist an der Kolberger Straße zwei *Industrie- bzw. Werkhallen* (Sli) auf. Die Hallen werden zur Zeit nicht genutzt und weisen eine Gesamtfläche von rd. 1.300 m² auf. Westlich der Werkhallen, an der Kolberger Straße / Ecke Kleine Kolberger Straße (Außerhalb des B-Gebietes) befindet sich ein Grundstück auf dem ein kleines Fuhrunternehmen ansässig war (*Gewerbefläche Sli*).

5. Der zentrale Bauplatz wird von einem Komplex aus vegetationsfreien Sandflächen und *Staudenfluren mittlerer bis trockener Standorte* (RHf / RHt) eingenommen. Auf rund 1/3 der Fläche lässt sich keine Vegetation beobachten, in diesen Bereichen ist in jüngster Vergangenheit der Oberboden abgeschoben worden, teils erfolgte auch ein Bodenabtrag von rund 1,0 bis 1,5 m. Alle übrigen Bereiche werden von einer schüttereren Vegetation (Vegetationsbedeckung ca. 15 – 25%) eingenommen, die den Staudenfluren zugeordnet werden kann. Die charakteristischen Pflanzenarten sind Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Jacobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*) und Rotes Straußgras (*Agrostis tenuis*). Insbesondere an den randlichen Bereichen zur Küstriner Strasse lässt sich der Aufwuchs an Gehölzen wie z.B. Birke (*Betula pendula*), Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Weide (*Salix caprea*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) beobachten.

Der Komplex ist für Vögel als Bruthabitat ungeeignet. Für insekten- und körner(samen)fressende Vogelarten dagegen ist der Bereich als Nahrungsgebiet bedeutsam. Zur Nahrungssuche dürften aber ausschließlich Vogelarten erscheinen, die als städtische Kulturfolger gelten, wie z.B. Blau- und Kohlmeisen (*Parus caeruleus*, *P. major*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Grünfink (*Carduelis chloris*) oder Haussperling (*Passer domesticus*).

Für Heuschrecken ist der Komplex nur bedingt bedeutsam, da er relativ isoliert im Stadtbereich liegt und darüber hinaus nur kleinflächig entwickelt ist. Anzutreffen sind allenfalls euryöke und ubiquitäre Arten wie z.B. Gemeine Grashüpfer (*Chorthippus parallelus*), Weißrandiger und Brauner Grashüpfer (*Chorthippus albomarginatus*, *Ch. brunneus*).

Auch die Tagfalter und Widderchen finden in dem betrachteten Biototyp nur eingeschränkte Lebensbedingungen, so dass nur mit Sippen zu rechnen ist, die in Schleswig-Holstein allgemein verbreitet sind und zugleich eine Bindung an eher trockene und durch krautige Vegetationstypen charakterisierte Lebensräume zeigen. Auftreten können z.B. Braunkolbiger und

Schwarzkolbiger Braun-Dickkopffalter (*Thymelius sylvestris*, Th. *Lineola*) oder Goldene Acht (*Colias hyale*), Kleiner Feuerfalter (*Lycaena phaeas*) und Trauermantel (*Nymphalis antiopa*). Insgesamt kann das Gebiet hinsichtlich der faunistischen Ausstattung als verarmt bzw. stark verarmt (vgl. RECK 1990) eingestuft werden.

Auch aus floristischer Sichtweise sind in dem Plangebiet ausschließlich Vegetationstypen und Pflanzengesellschaften der Städte und anthropogen stark beeinträchtigten Bereiche zu verzeichnen, die für den floristischen und pflanzensoziologischen Naturschutz vergleichsweise geringwertig sind.

6.3.3. Schutzgut Boden

Bodenbildendes Ausgangsmaterial des Untersuchungsgebietes war eiszeitlicher Geschiebe- und nacheiszeitlicher Schmelzwassersand bzw. lehmiger Sand (Lockstedter Sander), aus dem im Zuge der Bodenbildung die sogenannte Rosterde (podsoliierte Braunerden und Braunerde-Podsole) entstanden ist (Bodenkarte Schleswig-Holstein 1979). Im Bereich der Siedlungsflächen, der Wege, Plätze und Straßen kommen darüber hinaus anthropogene Aufschüttungsböden (Kulturböden) vor.

Im Plangebiet befinden sich keine seltenen oder schützenswerten Bodentypen. Durch die vorherrschende Bodenart Sand und lehmiger Sand ergibt sich eine geringe Wasser- und Nährstoffkapazität der Böden. Zur landwirtschaftlichen Nutzung sind sie nur begrenzt tauglich.

Für den gesamten Betrachtungsraum bestand der Verdacht von Bodenverunreinigungen durch eine ehemals auf dem Gelände ansässige chemische Fabrik (Fa. Rohr & Co. bzw. Fa. Böhndel). Die Fabrik hat auf dem Gelände in den Jahren 1947 bis 1967 Fotochemikalien und Insektizide hergestellt und unsachgemäß gelagert bzw. entsorgt. Vom Institut für Gewässerschutz und Umgebungsüberwachung (IGU 2001) wurden die Altlastenverdachtsflächen erfasst und laboranalytisch untersucht. Im Rahmen der anschließend durchgeführten Gefährdungsabschätzung wurde eine Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit und des Schutzgutes Boden nicht mit Sicherheit ausgeschlossen. Daraufhin wurde der Oberboden in den betroffenen Bereichen großflächig abgetragen und entsorgt. Der anstehende oberflächennahe Boden wurde erneut im Hinblick auf gesundes Wohnen untersucht. Die ermittelten Werte unterschreiten die Prüfwerte der BbodSchV. In einer Stellungnahme des Kreises Steinburg – Amt für Umweltschutz, Bereich Wasserwirtschaft vom November 2005 werden deshalb keine Bedenken gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Nutzung als Wohngebiet erhoben.

6.3.4. Schutzgut Wasserhaushalt

Für das Plangebiet liegen Grundwasserstandserfassungen im Rahmen von Rammkernsondierbohrungen vor. Während der Bohrarbeiten (MÜCKE 2001) wurden Wasserstände zwischen 4,70 m und 5,80 m uGOK gemessen.

Aufgrund überwiegend wasserzügiger Bodenarten (Sand und lehmiger Sand) besitzt das Gebiet eine hohe Bedeutung und Sensibilität für eine Grundwasserverschmutzung und für die Grundwasserneubildung bzw. für die Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser, welches nutzbare Grundwasserleiter speist (geplantes Wasserschutzgebiet Hohenlockstedt). Nach HÖLTING (1996) dürfte die Grundwasserneubildungsrate für das Plangebiet bei etwa 300 – 350 mm/a liegen und ist damit als hoch einzustufen.

Stehende Oberflächenwasser lassen sich im unmittelbaren Plangebiet nicht beobachten.

6.3.5. Schutzgut Klima und Luft

Allgemein gilt das Klima in Schleswig-Holstein als feucht-temperiert, gemäßigt und windreich. Für Hohenlockstedt liegen die Jahresniederschlagssummen bei rund 750 mm. Starkregenereignisse liegen für das Bearbeitungsgebiet normalverteilt vor. Es herrschen West- und Südwestwinde vor, die eine mittlere Stärke von rund 4 m/sec aufweisen. Die Luftqualität ist unbelastet, die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,25°C.

Das Gebiet weist keine Flächen auf, die für die Kaltluftentstehung und/oder -aus-tauschfunktion relevant sind.

6.3.6. Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Das gesamte Plangebiet und dessen weiteres Umfeld ist hinsichtlich des Landschaftsbildes überwiegend durch Siedlungsflächen charakterisiert. Als markante Struktur hebt sich nur der Laubholzbestand an der Memeler Straße sowie einige Großgehölze an der Kolberger Straße ab.

Unterschiedliche weite Blickbezüge sind im Plangebiet sowie dem näheren Umfeld durch die vergleichsweise dichte Bebauung nicht gegeben.

Die Eigenart des Landschaftsbildes wird in Anlehnung an JESSEL & TOBIAS (2002) als gering (2) eingestuft (5-stufige Skala: sehr gering=1 bis sehr hoch=5).

6.4. Beschreibung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Bei einer städtebaulichen Planungsabsicht ist grundsätzlich von den folgenden bedeutsamen Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächeninanspruchnahme mit Versiegelung, Bodenab- und -auftrag sowie Bodenverdichtung
- Errichtung vertikaler Baukörper (in Hoch- und Tiefbauweise)
- Emission von Schall und Schadstoffen
- Bewegungsunruhe und Lärm durch Freizeit- und Erholungsnutzung

Grundsätzlich müssen bau- und betriebs- bzw. nutzungsbedingte Wirkungen unterschieden werden.

6.4.1. Schutzgut Mensch

Die berücksichtigten Wertelemente für das Schutzgut Mensch sind Gesundheit, Wohlbefinden, Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungsfunktionen. Die Gesundheit und die Erholungsfunktionen erfahren durch das geplante Vorhaben keine Schädigung oder Wertminderung. Eine Beeinträchtigung der Gesundheit durch Bodenverunreinigungen (Altlasten der chemischen Fabrik) kann nahezu ausgeschlossen werden, da die gemessenen Schadstoffgehalte nach Räumung der beeinträchtigten Bodenschichten die Prüfwerte der BbodSchV unterschreiten.

Das Wohlbefinden der Menschen, die im direkten Kontakt zur Baustelle wohnen, könnte während der Bauphase durch Baustellenlärm und Erschütterungen beim Betrieb von Baufahrzeugen beeinträchtigt werden. Aufgrund der temporären Einwirkungen (Bauphase max. 1 bis 1,5 Jahre) die sich darüber hinaus auf die Tageszeiten (7.00 bis 17.00 Uhr) beschränken, ist die Auswirkung nur mit geringer Erheblichkeit zu beurteilen.

Durch das geplante Vorhaben wird das Wohn- und Wohnumfeld der vorhandenen Bebauung verändert. Da eine Nutzung der geplanten Baufläche durch die Bewohner derzeit nicht möglich ist und sich die geplante Bebauung an der Vorhandenen orientiert, dürften keine gravierenden Auswirkungen für das Wohn- und Wohnumfeld zu erwarten sein.

Aus dargelegten Gründen, wird bei Planungsdurchführung nur eine geringe Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut prognostiziert.

6.4.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Baumaßnahme kommt es zu einem irreversiblen Flächenverlust von Biotopstrukturen durch Überbauung. Direkt betroffen ist der Komplex aus vegetationsfreien Sandflächen und Staudenfluren mittlerer bis trockener Standorte sowie die gewerblich genutzten Gebäude. Beide Biotoptypen gehen bei Realisierung der Maßnahme irreversibel verloren.

Unter der Berücksichtigung, dass es sich bei den betroffenen Flächen um Bereiche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz handelt (auch i.S.d. des Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht 1998) wird der Eingriff für das betrachtete Schutzgut einer geringen Erheblichkeit zugeordnet. Gemäß dem Runderlass sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.4.3. Schutzgut Boden

Durch die Maßnahme ergeben sich Auswirkungen auf den Boden durch:

- Zerstörung des vorhandenen natürlichen Bodentyps und der Bodenart in Folge von Oberbodenabtrag,
- Einbringung von (Boden-) Fremdmaterial (Bodenauftrag),
- Bodenverdichtungen und
- Bodenversiegelung im Bereich der Baukörper, Zufahrten, Wege, Stellplätzen und Terrassen.

Im Untersuchungsgebiet sind keine regional oder national seltenen Bodentypen vorhanden. Der Verlust der derzeit vorhandenen Bodenarten und -typen ist deshalb ebenso wie das Einbringen von Fremdbodenmaterial vertretbar und mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Boden verbunden.

Die bestehende Alllastenproblematik durch die ehemals ansässige chemische Fabrik konnte durch fachgerechte Entsorgung des gesamten Bodens aus dem Hallenuntergrund gelöst werden. Der anstehende Oberboden zeigt bezüglich der relevanten Stoffgehalte eine Unterschreitung der Prüfwerte gemäß BbodSchV (Stellungnahme des Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz vom November 2005).

Eine hohe Erheblichkeit ist dagegen durch die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion durch Versiegelung infolge der Errichtung der Baukörper, Zufahrten, Garagen, Wege und Terrassen gegeben. Insgesamt ist mit einer Bodenversiegelung von rund 9.200 m² zu rechnen. (Baukörper, Stichstrassen, Terrassen, Stellplätze, Garagen und Wege).

Die Beeinträchtigung wird insbesondere durch die Flächengröße sowie durch den Verlust an Bodenfilterfunktion für versickerndes Niederschlagswasser mit hoher Erheblichkeit eingestuft. Aus diesem Grund kann eine Realisierung der Baumaßnahme nur bei Durchführung und strenger Einhaltung von Kompensationsmaßnahmen erfolgen!

6.4.4. Schutzgut Wasserhaushalt

Ein direkter Eingriff in Oberflächengewässer erfolgte nicht.

Durch die Bodenversiegelung resultiert zugleich eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Da das Plangebiet aufgrund der vorherrschenden Bodenarten eine sehr gute Eigenschaft zur Speisung der Grundwasserlager besitzt, ist unter Beachtung der vergleichsweise geringen Eingriffsfläche und unter der Voraussetzung der geplanten Versickerung von Regenwasser, von einer mittleren Erheblichkeit des Eingriffes für das Schutzgut Wasser auszugehen.

6.4.5. Schutzgut Klima und Luft

Durch die geplante Maßnahme werden im Plangebiet weder durch den Baubetrieb noch durch die Wohnnutzung mit Änderungen der Windrichtung, der Temperatur und von Kaltluftbewegungen gerechnet. Eine wesentliche Veränderung des Mikroklimas wird ebenfalls ausgeschlossen.

6.4.6. Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in einer anthropogen stark überformten Siedlungslandschaft. Es ist durch vergleichsweise dichte Wohnbebauung charakterisiert. Da im Rahmen der vorliegenden Planung die Errichtung eines weiteren Wohnquartieres geplant ist, dass sich maßstabsgerecht und baulich den vorhandenen Gegebenheiten anpasst, ist bau- und nutzungsbedingt mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu rechnen.

6.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die potentielle Baufläche würde sich bei Nichtdurchführung der Planung und unter der Voraussetzung, dass keine Nutzung erfolgt, zu einer innerstädtischen Brachfläche entwickeln. Diese Fläche würde sich sukzessive verbuschen und langfristig bewalden. Die Verbuschung würde mit Pionierholzarten wie Ahorn, Weide und Birke erfolgen und in einem Zeitraum von etwa 15 bis 25 Jahren abgeschlossen sein. Eine sich anschließende Bewaldung würde vornehmlich mit

Eiche und Birke erfolgen. Aufgrund der isolierten städtischen Lage der Fläche ist eine hohe Bedeutung des potentiellen Gebüsch- bzw. Waldbestandes für den Natur – und Artenschutz nicht zu prognostizieren. Eine positive Auswirkung auf das Landschaftsbild und das Wohnumfeld ist anzunehmen. Erfahrungsgemäß werden städtische Brachflächen aber gerne als „wilde Mülldeponien“ genutzt. Um negative Auswirkung auf das Landschafts- bzw. Stadtbild und für das Wohnumfeld zu vermeiden, dürfte deshalb die Pflege der Fläche von größter Bedeutung sein.

Die vorhandenen Werkhallen werden derzeit nicht genutzt. Bleibt dieser Zustand mittel- bis langfristig erhalten, dürften sich die ungepflegten, verfallenden Baukörper zu einem Problem für das Stadtbild und Wohnumfeld sowie für die allgemeine Sicherheit (insbesondere für spielende Kinder) entwickeln.

6.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.6.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vorhabensalternativen zur Vermeidung des Eingriffs bestehen nicht.

Zur Eingriffsminimierung ergeben sich folgende Maßnahmen:

1. um die Bodenversiegelung zu reduzieren, wird die vorhandene Stichstraße als Haupterschließungsstraße genutzt.
2. Aus gleichem Grund ist die weitere Errichtung von Nebengebäuden auf den Grundstücken untersagt.
3. Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickert.
4. Zur besseren Einbindung und Durchgrünung der Baugebietes werden an der Erschließungsstrasse sowie an der Kolberger Straße hochstämmige Laubbäume gepflanzt.

6.6.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nachteilige und kompensationsbedürftige Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden und Wasser.

Schutzgut Boden

Ermittlung der Abbruchflächen / Entsiegelung und Neuversiegelung B-12 sowie der Ausgleichsflächen.

Entsiegelung

A) Abbruch Böhndelhalle (Abbruchartrag Fa. Consult)		
13,00 x 40,50 =	526,50 qm	
15,70 x 18,70 =	293,59 qm	820,09 qm
B) Abbruch Halle Kolberger Str. 18 – 20		
12,50 x 81,00 =	1.012,50 qm	
16,50 x 18,00 =	297,00 qm	
Bodenplatte Ost- u. Südseite der Halle		
(81,00 + 16,50 + 12,50) x 1,50 = 165,00 qm		1.474,50 qm
C) Abbruch Heizungskanal		
1,50 m Breite x (19,50 + 6,00 + 12,00 + 2,50		
+ 10,50 + 56,00 + 2,80 + 25,50 + 2,50) = 205,95 qm		
1,50 x (45,00 + 23,60) =	102,90 qm	<u>308,85 qm</u>
Entsiegelung	zusammen:	<u>2.603,44 qm</u>

Neuversiegelung

- GRZ gem. B-Plan: 0,4
- keine Einschränkung der Nebenanlagen, daher darf gem. § 19 (4) BauGB die Grundfläche von Nebenanlagen bis zu 50% der GRZ betragen, d.h. eine rechnerische Ausnutzung bis 0,6 ist möglich:

- Gesamtgröße des Plangebietes:		15.700 qm
- Bauflächen (Plangebiet abzüglich der Flächen für die Erschließungsstraße (750 qm) und die Stichstraßen (650 qm):		14.300 qm
<hr/>		
- Berechnung der zulässigen Versiegelung: (0,6 x 14.300 qm)		8.580 qm
- Zuzüglich der Versiegelung Stichstraßen	+	650 qm
- Abzüglich der erfolgten Entsiegelungsmaßnahmen (Böhndehalle etc. laut Umweltbericht)	-	<u>2.603 qm</u>
- Versiegelung/Eingriffsfläche gesamt:		<u>6.627 qm</u> =====

Gemäß Eingriffserlaß ist eine Ausgleichsfläche im Verhältnis 1:0,5 zur Verfügung zu stellen = 3.313 qm.

Bei Realisierung der Maßnahme mit einer Bodenversiegelung von rund 6.600 m² zu rechnen. Gemäß Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (vom Juli 1998) gilt ein Eingriff in das Schutzgut Boden als kompensiert, wenn eine gleich große Fläche entsiegelt wird und die natürlichen Bodenfunktionen wieder hergestellt werden, oder eine Fläche mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 der zu versiegelten Bodenflächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu einem naturbetonten Biototyp entwickelt wird. Es ist demnach eine Fläche von 3.300 qm zur Verfügung zu stellen.

Die Flächenausweisung soll im Ersatzflächenpool der Stadt Hohenlockstedt erfolgen.

Schutzgut Wasser

Der Ausgleich in das Schutzgut Wasser gilt gemäß Runderlass als erbracht, wenn – wie im Plangebiet vorgesehen - gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickert wird.

6.6.3. Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation (Bilanz)

In der folgenden Tabelle ist nochmals der erforderliche Kompensationsbedarf für die jeweiligen Schutzgüter dargestellt.

Tabelle 1: Übersicht erforderliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Schutzgut / Eingriffssituation	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Erforderlicher Ausgleich / Ersatz
Boden: Bodenversiegelungen	ca. 6.600 m ²	1 : 0,5	3.300 m ²
Wasser: Bodeninfiltration des Niederschlagswassers reduziert	ca. 6.600 m ²	--	Niederschlagswasser wird im Gebiet versickert
Klima, Luft: keine Eingriffe	--	--	--
Tiere und Pflanzen: Kein kompensationsbedürftiger Eingriff	--	--	--
Mensch Kein Eingriff	--	--	--
			SUMME: 3.300 m²

6.7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Umsetzung der Planung (Monitoring)

Durch bereits vorhandene Grundwasserbrunnen kann der Grundwasserspiegel im Bereich und Umfeld des Baugebietes kontrolliert werden. Es wird empfohlen die Brunnen über einen Zeitraum von 3 – 5 Jahren nach Fertigstellung zu beproben, um evtl. Grundwasserabsenkungen zu quantifizieren und ggf. die Regenwasserversickerungsanlagen zu verifizieren.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten weitere Abfallstoffe und Bodenverunreinigungen gefunden werden. Während der Erdbauarbeiten ist deshalb höchste Sorgfalt bezüglich der Prospektion evtl. vorhandener Altlasten angezeigt und ihre fachgerechte Entsorgung erforderlich.

6.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Hohenlockstedt plant im Stadtbereich die Ausweisung eines ca. 1,57 ha großen allgemeinen Wohngebietes.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter:

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasserhaushalt
- Klima und Luft sowie
- Landschaft und Landschaftsbild

prognostiziert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Tabelle 2: Übersicht zur Prognose Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	nutzungsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	gering Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	mittlere Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	mittel bis hoch
Wasserhaushalt	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Klima und Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering

Relevante und mit einer mittleren bis hohen Erheblichkeit eingestufte Auswirkungen ergeben sich im Rahmen der Prüfung für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt. Für beide Schutzgüter ergibt sich Kompensationsbedarf. Insgesamt muss als Ausgleich bzw. Ersatz eine Flächengröße von rund 3.300 m² zu Verfügung gestellt und als naturnahes Biotop entwickelt werden.

Unter Einhaltung des ermittelten Kompensationsumfanges können keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die relevanten Schutzgüter prognostiziert werden.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

7.1. Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Hohenlockstedt.

7.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schlesweg AG Itzehoe.

Rechtzeitig vor Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen hat eine Abstimmung mit der Schlesweg zu erfolgen, um Beschädigungen an vorhandenen Leitungen auszuschließen, sowie Einschränkungen von Verlegetrassen zu verhindern.

7.3. Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schlesweg AG Itzehoe.

7.4. Abwasserbeseitigung

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

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers der öffentlichen Flächen erfolgt durch Regenwasserkanäle mit Anschluss an das vorhandene Regenwasserkanalnetz der Gemeinde Hohenlockstedt.

Regenwasser von privaten Flächen wird fachgerecht verrieselt. Der Untergrund ist dafür sehr gut geeignet.

7.5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß der Satzung des Kreises Steinburg.

7.6. Fernmeldewesen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Heide, Postfach 1509, in 25735 Heide, Ressort SuN, Telefon 0481/91-72 32, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8. Bodenordnende Maßnahmen

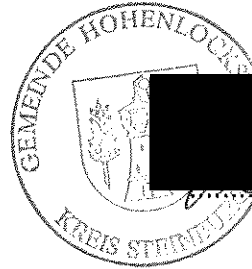
Der Erschließungsträger ist Grundstückseigentümer bzw. wird für Erschließungsanlagen im Geltungsbereich der Satzung liegende Flächen erwerben. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

9. Kosten

Sämtliche Kosten der Erschließung des Geltungsbereiches der Satzung einschl. der Schmutz- und Regenwasserkanalisation sowie des Kinderspielplatzes übernimmt der Investor bzw. der Erschließungsträger auf Grund eines abzuschließenden Erschließungsvertrages.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Hohenlockstedt, den 13.0. April 2008



Der Bürgermeister

Stand: 13.03.2007

Bearbeitung Begründung:

Dipl. Ing. Ernst Potthast, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon (0 43 31) 6 22 66

Bearbeitung Grünordnungsplan:

Dipl.-Ing. P. Block, Landschaftsarchitekt, Graf-Stolberg-Strasse 54, 24576 Bad-Bramstedt

Mitarbeit: Dipl.-Biol. Dr. A. Dannenberg

Literatur und verwendete Unterlagen

BDLA (Bund Deutscher Landschaftsarchitekten) 2004: Baugesetzbuch 2004: Die neue Umweltprüfung.- 16 S., Polykopie des Arbeitskreises Landschaftsplanung

GERHARDS, I. 2002: Naturschutzfachliche Handlungsempfehlung zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Veröffentlichungen der BfN 160 S., Bonn-Bad Godesberg

HESS, E.-D. 1989/90: Landschaftsplan Hohenlockstedt – 128 S., unveröff. Polykopie

HÖLTING, B. 1996: Hydrogeologie – Enke Verlag, 441 S., Stuttgart

IGU (Institut für Gewässerschutz und Umgebungsüberwachung) 2002: Historische Erkundung Hohenlockstedt B-Plan Nr. 12 – Gutachten zur Gefährdungsabschätzung von Altlasten im Bereich des B-Plangebietes Nr. 12, Hohenlockstedt – Polykopie 42 S., IGU Kiel.

JESSEL B. & K. TOBIAS 2002: Ökologisch orientierte Planung - UTB 470 S., Stuttgart

KÖPPEL, J., PETERS W. & W. WENDE 2004: Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung – UTB, 367 S., Stuttgart

LANU (Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein) 2004: Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein - unveröff. Polykopie

MÜCKE, E. 2001: Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit, Erschließungsplanung B-Plan Nr. 12 in Hohenlockstedt – Polykopie, 3 S., Ing.-Büro Mücke, Kiel.

MUNF (Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein) 1999: Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein - 150 S., Kiel

MUNL (Ministerium für Umwelt, Natur und Landwirtschaft Schleswig-Holstein) 2005: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Steinburg – 2. Bd mit Kartenteil, Kiel

RASSMUS, J., HERDEN, Ch. JENSEN, I., RECK, H, & K. SCHÖPS 2003: Methodische Anforderungen an Wirkungsprognosen in der Eingriffsregelung – Angewandte Landschaftsökologie, Heft 51, 225 S., Bonn-Bad Godesberg

RECK H. 1990: Zur Auswahl von Tiergruppen als Biotdeskriptoren für den tierökologischen Fachbeitrag zur Eingriffsplanung.- In RIECKEN, U. (Hrsg.): Möglichkeiten und Grenzen der Bioindikatoren durch Tierartengruppen im Rahmen raumrelevanter Planungen - 228 S., Bonn-Bad Godesberg.

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

Diese zusammenfassende Erklärung ist dritte selbständige Unterlage, d. h., sie ist nicht Teil der Begründung.

Im Umweltbericht als Teil der Begründung sind die Umweltbelange beschrieben. Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden wie folgt prognostiziert:

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant und weist eine Gesamtgröße von rd. 1,57 ha auf. Im Gebiet werden insgesamt 18 Wohnhäuser (12 Einfamilien-, 4 Doppel- und 2 Reihenhäuser mit je 3 bzw. 4 Wohneinheiten) errichtet.

Die Prüfung von Vorhabensalternativen wurde im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes sowie in den Fortschreibungen des F-Plans geführt. Aufgrund der geringen Anzahl von bebauungsfähigen innerstädtischen Freiflächen, ist eine Vorhabensalternative nicht gegeben. Darüber hinaus hat sich die Stadt primär für eine Siedlungsabrundung und Baulückenschließung entschieden. Sie verfolgt damit das Ziel, eine Ausdehnung der Stadt in unzerstörte Randbereiche zu vermeiden. Durch diese Entscheidung findet der § 1a BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ Anwendung, der zum Schutz des Bodens primär die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur vorrangigen Innenentwicklung fordert.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter:

Mensch

Tiere und Pflanzen

Boden

Wasserhaushalt

Klima und Luft sowie

Landschaft und Landschaftsbild

prognostiziert.

Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Hohenlockstedt

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Tabelle 2: Übersicht zur Prognose Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	nutzungsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	gering Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	mittlere Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	mittel bis hoch
Wasserhaushalt	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Klima und Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering

Relevante und mit einer mittleren bis hohen Erheblichkeit eingestufte Auswirkungen ergeben sich im Rahmen der Prüfung für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt. Für beide Schutzgüter ergibt sich Kompensationsbedarf. Insgesamt muss als Ausgleich bzw. Ersatz eine Flächengröße von rund 3.300 m² zu Verfügung gestellt und als naturnahes Biotop entwickelt werden.

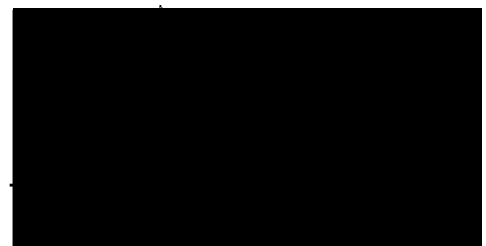
Unter Einhaltung des ermittelten Kompensationsumfanges können keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die relevanten Schutzgüter prognostiziert werden.

Abwägung zu den Stellungnahmen:

Die im Verfahren von den Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen geäußerten Bedenken und Anregungen wurden ausgeräumt bzw. beachtet.

Von privater Seite wurden keine Bedenken vorgebracht.

Fockbek, den 22. Juni 2010



Dipl. Ing. Ernst Potthast, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon (04331) 6 22 66