

Bekanntmachung der Gemeinde Hohenlockstedt

Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenlockstedt für den Bereich einer gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Bescheid vom 31. Juli 2007, Az.: IV 642-512.111 – 61.62 (3.Ä.), die von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 22. März 2007 beschlossene 3. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenlockstedt für den Bereich einer gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße nach § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht.

Alle Interessierte können die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung in der Gemeindeverwaltung Hohenlockstedt, Kieler Straße 49, 25551 Hohenlockstedt, Zimmer K 1, während der Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Hohenlockstedt, den 30. August 2007

Gemeinde Hohenlockstedt
Der Bürgermeister

[Redacted Signature]

Dörnte

Ausgehängt am 30. August 2007
Abzunehmen am 07. September 2007

Abgenommen am 07.09.2007

Hohenlockstedt, den 30. August 2007

[Redacted Signature]

Unterschrift

Hohenlockstedt, den 07.09.2007



[Redacted Signature]

Unterschrift

Die Übereinstimmung der vorstehenden Ablichtung mit dem Original wird hiermit amtlich beglaubigt.

Die Beglaubigung dient der Vorlage bei der Anzeige- und Genehmigungsbehörde

Hohenlockstedt, 10.09.2007



Gemeinde Hohenlockstedt
Der Bürgermeister
Im Auftrag

[Redacted Signature]
Kamensky

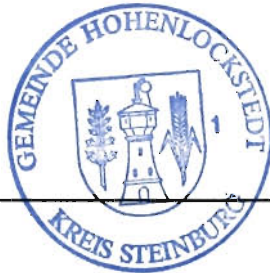


3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenlockstedt für den Bereich einer gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße

Begründung

Die aufgrund des Erlasses des Innenministeriums vom 31.07.2007 zur Erfüllung der Nebenbestimmungen und zur Beachtung der Hinweise vorgenommenen textlichen Änderungen sind in der Begründung grau hinterlegt.

Hohenlockstedt, den 30. Aug. 2007



.....
Bürgermeister

Auftraggeber

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

Bearbeiterin

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



Ingenieurgesellschaft
Klütz & Collegen GmbH

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

Inhalt

O:\Daten\104110\Planung\Genehmigungsplanung\Begrueend_FNP_Aend3_Genehm.doc

1	Rechtsgrundlage	3
2	Übergeordnete Planungen	3
3	Änderungsbereich	4
4	Umweltbericht	5
4.1	Einleitung	5
4.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	5
4.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	6
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
4.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	7
4.2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	18
4.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	19
4.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
4.3	Zusätzliche Angaben	21
4.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	21
4.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	22
4.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
5	Kosten	23

1 Rechtsgrundlage

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVBl. 2003, S. 57, zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.2.2005, GVBl. 2005, S. 66) aufgestellt.

2 Übergeordnete Planungen

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

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

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

Im **Regionalplan Planungsraum IV Schleswig-Holstein Süd-West** (Kreise Dithmarschen und Steinburg) aus dem Jahr 2005 wird Hohenlockstedt ebenfalls als ländlicher Zentralort dargestellt. Diese sind als Versorgungsschwerpunkte für die Bevölkerung der jeweiligen Nah- bzw. Mittelbereiche zu stärken. Darüber hinaus liegt Hohenlockstedt aufgrund des Naturparks „Aukrug“ in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Diese Gebiete sind aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potentiale und vorhandener touristischer Einrichtungen für die Erholungsnutzung besonders geeignet. Das Plangebiet liegt außerdem in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. In diesen Bereichen kommt der künftigen Sicherung der Trinkwasserversorgung sowie der nachhaltigen Sicherung des Wasserhaushaltes, insbesondere des Grundwassers besondere Bedeutung zu.

3 Änderungsbereich

Der bisher als Gewerbegebiet dargestellte Änderungsbereich hat eine Größe von rd. 1 ha und wird entsprechend den umgebenden Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Angrenzend zum Änderungsbereich befinden sich nördlich und östlich Wohngrundstücke mit überwiegend eingeschossiger Einfamilienhausbebauung. Südlich grenzen ebenfalls Wohngrundstücke an, die neben Einfamilienhäusern auch Geschosswohnungsbau aufweisen. Westlich des Änderungsbereiches befinden sich ehemals gewerblich genutzte Flächen, die gemeinsam mit dem Änderungsbereich von der Bürstenfabrik Schmidt-Lola GmbH genutzt wurden. Die entsprechenden Fabrikgebäude, die seit 1999 bzw. 2003 leer standen, wurden bis Mai 2006 abgerissen.

Für den Bereich zwischen Poststraße, Gartenstraße, Bahnhofstraße und Mittelstraße wird parallel der Bebauungsplan Nr. 25 aufgestellt. Hier soll auf rd. 2,9 ha ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern realisiert werden.

4 Umweltbericht

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

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Angaben zum Standort

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

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

Art des Vorhabens und Festsetzungen

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

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

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

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

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

Der durch die Planung verursachte Bedarf an Grund und Boden verringert sich gegenüber dem bisherigen Bestand um 6.620 m². Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes können bis zu 17.400 m² Bodenfläche (einschließlich der vorhandenen Verkehrsflächen) im gesamten Plangebiet dauerhaft versiegelt werden.

4.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

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

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

Fachplanungen

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

Das Plangebiet liegt außerdem in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. In diesen Bereichen kommt der künftigen Sicherung der Trinkwasserversorgung sowie der nachhaltigen Sicherung des Wasserhaushaltes, insbesondere des Grundwassers besondere Bedeutung zu.

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

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

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

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

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

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

Schutzgut Mensch

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

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

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

Umweltauswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm

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

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

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm

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

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

Beeinträchtigung durch Schadstoffimmissionen

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

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

Schutzgüter Tiere und Pflanzen/ Artenschutz

Gemäß §1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.

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

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

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

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

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

Die ortsbildprägenden Gehölze werden in folgender Tabelle in Übersichtsform beschrieben:

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

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

Dabei wurden die folgenden Bewertungskriterien zugrunde gelegt:

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

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

Berg-Ulme *Ulmus scabra*

Stiel-Eiche *Quercus robur*

Kirsche *Prunus cult.*

Apfel *Malus cult.*

Eingrifflicher Weißdorn *Crataegus monogyna.*

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

Die folgenden Aussagen zum Artenschutz beschränken sich auf die im Plangebiet vorhandenen Gehölze. Da sich der Gebäudebestand zum Zeitpunkt der Erstellung dieser

Unterlagen bereits im genehmigten Abriss befindet, wird er in der Artenschutzbetrachtung nicht berücksichtigt.

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

Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>
Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>
Mauersegler	<i>Apus apus</i>
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>
Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>
Dohle	<i>Corvus monedula</i>
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>

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

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

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

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

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

Umweltauswirkungen der Planung

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

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

Schutzgüter Boden und Wasser

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

Laut Bodenkarte von Schleswig-Holstein (Blatt Itzehoe) steht im Bereich Hohenlockstedt großräumig **Rosterde aus Fließsand über Sand** an. Hierbei handelt es sich um Boden aus schluffigem bis schwach lehmigem Sand über Fein- bis Mittelsand. Kennzeichnend sind ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe, eine geringe bis mittlere nutzbare Feldkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit.

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

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

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

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

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

- Im Rahmen der Rückbauarbeiten erfolgte vom 09.03.2006 bis 05.05.2006 die Sanierung von MKW-belasteten **(MineralölKohlenWasserstoffe)** Flächen im Bereich eines oberirdischen Tanklagers und angrenzender Teilbereiche des benachbarten Heizhauses, der Lackiererei und des Spänesilos. Darüber hinaus wurden MKW-Belastungen im Bereich der ehemaligen Schlosserei saniert sowie der Rückbau zweier unterirdischer Öltanks überwacht.
- Die Untersuchung der Belastungsflächen sowie deren Abgrenzung erfolgten insgesamt über vier Untersuchungskampagnen, die in entsprechenden Untersuchungsberichten dokumentiert sind.
- Der Sanierungsumfang im Bereich des ehemaligen Befüllungsschadens, der Lackiererei und des Spänesilos entsprach in etwa den prognostizierten Massen, zusätzlich wurden Mehrmengen im Bereich eines ehemaligen Köcherfundamentes am Spänesilo entnommen.
- Im Zentralbereich der Belastung erfolgte eine Bodenentnahme bis in das Grundwasser hinein. Hierbei wurde eine Sanierungstiefe bis ca. 7 m unter **Geländeoberkante (GOK)** erreicht. Der Sanierungserfolg im Sanierungsbereich A wurde an Hand von entnommenen Sohl- und Stoßproben geführt.
- Im Bereich der entnommenen unterirdischen Öltanks wurde eine leichte MKW-Belastung im sensorisch nicht auffälligen, anstehenden Boden festgestellt, die dem LAGA-Wert Z 1.2 **(Zuordnungswerte der LänderArbeitsGemeinschaft Abfall gem. LAGA-Mitteilungen 20, 2004)** deutlich unterschreitet.
- Im Bereich der Schlosserei wurden die in der Vorerkundung ermittelten MKW-Belastungen nach Entfernung der Sohle vorgefunden und im Rahmen eines Bodenaustausches entnommen und entsorgt. Im Bereich der **Kernbohrung (KB) 15** trat der belastete Bereich deutlich sensorisch hervor. Richtung Osten wurde eine fleckenhafte Belastung ermittelt und die betroffenen Bereiche saniert.

Im südwestlichen Plangebiet wurden bei einer Rammkernsondierung (RKS 4) im Rahmen der Baugrunderkundung Teerpappenreste und Bitumengeruch festgestellt. Nach erfolgter Probeschürfung konnte der belastete Bereich eingegrenzt werden, der mit Teerpappe durchsetzte Mischboden wurde auf einer Fläche von rd. 190 m² (Tiefe 1,55 m) ausgehoben und fachgerecht entsorgt.

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

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

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Umweltauswirkungen der Planung

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

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

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

Schutzgut Luft und Klima

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

Umweltauswirkungen der Planung

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

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

Schutzgut Landschaft

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

Umweltauswirkungen der Planung

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

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

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

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

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

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

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

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

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

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

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

4.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

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

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Mit der Umsetzung der Planung sind Versiegelungen und Überbauungen der Fläche verbunden, die nicht vermeidbar sind. Da diese aber gegenüber dem ursprünglichen Zustand einen deutlich geringeren Umfang haben werden (vgl. 69026920.0.5) ist dies nicht als Beeinträchtigung zu betrachten.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich

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

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

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

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

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

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

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

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

Katalogpreis Baum, 10-12 cm 58,-€

Katalogpreis Baum, 18-20 cm 490,-€

Faktor $490/58 = 8,4$

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

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

4.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bezogen auf den Standort

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

Bezogen auf den Planinhalt

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

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

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

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

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

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

4.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

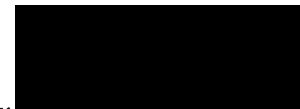
Beeinträchtigungen durch zusätzliche Flächenversiegelungen entstehen durch die Planung nicht. Mit der Ausweisung von Wohngebieten wird der Anteil an versiegelten Flächen gegenüber den ursprünglichen Gewerbeflächen verringert.

5 Kosten

Infolge der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen neben dem Verwaltungsaufwand für die Gemeinde Hohenlockstedt keine weiteren Kosten.

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

Hohenlockstedt, den 25. April 2007



Der Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenlockstedt für den Bereich einer gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich einer gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße in einer Größe von rd. 1 ha soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Firma Schmidt-Lola GmbH schaffen. Diese Gewerbebrache wurde seit den Jahren 1999 bzw. 2003 nicht mehr genutzt.

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

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

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Infrastruktur hat am 26. Mai 2005 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich einer gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße gefasst.

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig am 05. Januar 2006 unterrichtet. Gegen die vorgestellten Planinhalte wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.

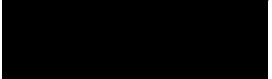
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21. März 2006 zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Infrastruktur und der Ausschuss für Fragen des Umweltschutzes haben dann in ihrer gemeinsamen Sitzung am 29. Juni 2006 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hat dann in der Zeit vom 21. Juli 2006 bis zum 21. August 2006 nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung durch Aushang öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18. Juli 2006 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Die Gemeindevertretung Hohenlockstedt hat in ihrer Sitzung am 22. März 2007 den Satzungsbeschluss gefasst. Anregungen zur o. a. Planung waren nicht eingegangen.

Die Flächennutzungsplanänderung wurde dem Innenministerium zur Genehmigung vorgelegt. Das Innenministerium hat mit Erlass vom 31. Juli 2007, Gz.: IV 642-512.111-61.42 (3.Ä.), die Genehmigung erteilt.

Hohenlockstedt, 30. August 2007


Dörnte
Bürgermeister

