Satzung

Stand: 30.08.2007
(Plan Nr. 2.0)

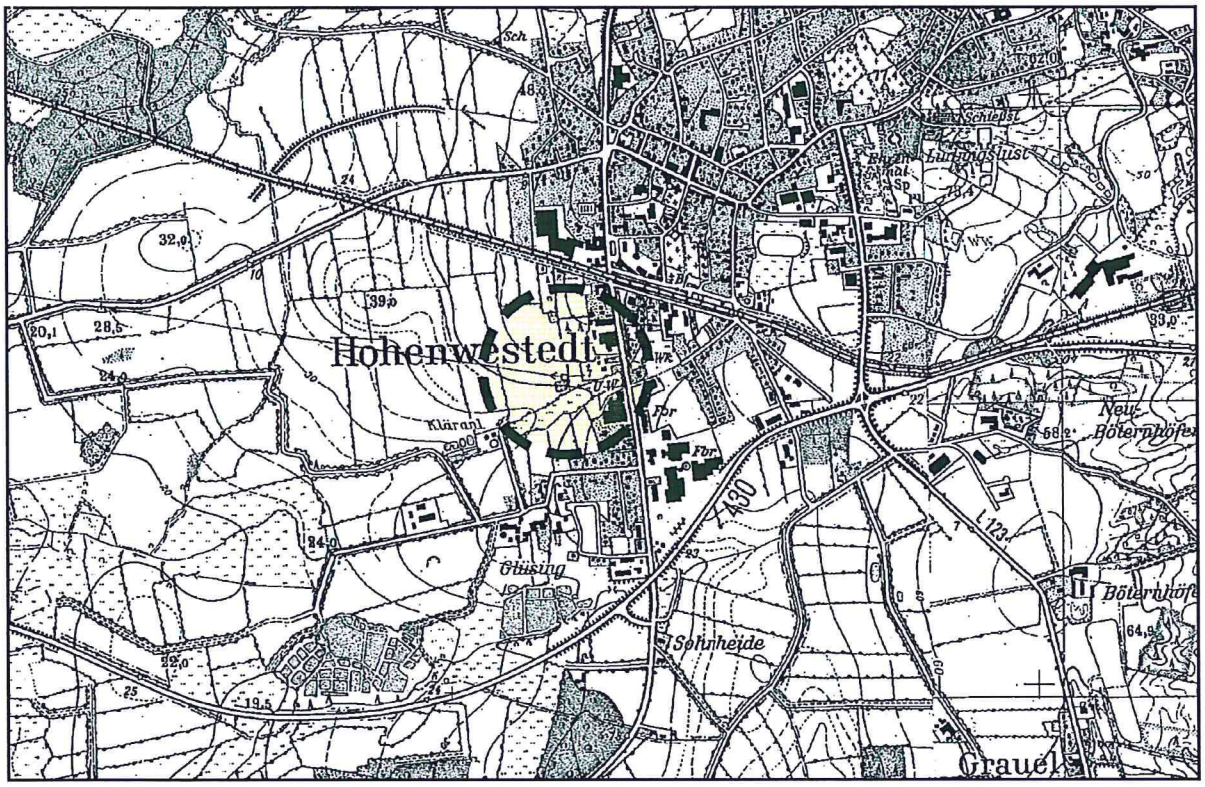
Gemeinde Hohenwestedt

Begründung

zur

Satzung der Gemeinde Hohenwestedt über den Bebauungsplan Nr. 42 „Hohenwestedter Werkstatt“

(„Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB`07)



Gemeinde Hohenwestedt - Der Bürgermeister

Auftraggeber :

Gemeinde Hohenwestedt
- Der Bürgermeister -
über
Verwaltungsgemeinschaft Mittelholstein
Am Markt 15

24594 HOHENWESTEDT

Planverfasser :

BIS·S
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 9 72 46
Fax: 04873 / 9 71 00
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter :

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planvorbereitung)

in freier Kooperation mit:

G & P
Günther & Pollok - Landschaftsplanung
Talstraße 9, 25524 Itzehoe
Tel.: 04821 / 6 40 38
Fax: 04821 / 6 35 75
info@guenther-pollok.de

Bearbeiter :

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 30.08.2007 (Plan Nr. 2.0)

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2.1 Planverfahren
2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung

4. Planungsvorgaben
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
4.2 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot
4.3 Landschaftsplan

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung

7. Immissionsschutz

8. Verkehr

9. Ver- und Entsorgung

10. Brandschutz

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

12. Nachrichtliche Übernahmen
12.1 Knick
12.2 Regelabstand zum Wald

13. Altlasten

14. Archäologische Denkmale

Anlage:

- „Neubau WfB - Hohenwestedt, Itzehoer Straße Nr. 55" mit Lageplan als Planungsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 42 (ohne Maßstab) mit Planungsstand vom 02. 07.2007

Beratungs- und Verfahrensstand:
Gemeindevertretung vom 05.09.2007
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Quellenverzeichnis:

- Landesplanerische Stellungnahme der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H zum Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde Hohenwestedt mit Erlass vom 06.07.2007
- Vermerk zum Planungsgespräch beim Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Referat für Städtebau- und Ortsplanung vom 19.06.2007
- Städtebauliche Konzeption - Variante 1 zum Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde Hohenwestedt vom 19.06.2007
- Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke sowie deren Auswirkung der Planung im Rahmen der Unterrichtung und Äußerung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB`07 (Planungsstand vom 13.06.2007)
- Planungsgespräch beim Kreis Rendsburg-Eckernförde, FB 3 Planen, Bauen und Umwelt vom 04.06.2007
- „Stellungnahme zur EMV am Umspannwerk Hohenwestedt“ der E.ON HANSE AG vom 09.07.2007
- Bauantrag zum „Neubau WfB - Hohenwestedt, Itzehoer Straße Nr. 55“ vom 21.02.2007
- „Baugrunduntersuchung - Baugrundbeurteilung“ für Neubau Betriebsgebäude in Hohenwestedt, Itzehoer Straße Nr. 55 vom 08.11.2006
- Genehmigung zur Knickversetzung zur „Erweiterung der Hohenwestedter Werkstatt“ in der Gemeinde Hohenwestedt mit Verfügung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 26.01.2006
- Rechtswirksame Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenwestedt
- festgestellter Landschaftsplan der Gemeinde Hohenwestedt mit Verfügung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 07.05.2001
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster als amtliche Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde Hohenwestedt vom 26.06.2007

Verfahrensübersicht

[x] Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB`07
[ ] Äußerung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB`07
[ ] Unterrichtung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB`07
[ ] Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
[x] Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB`07
[ ] Behörden- und TÖB - Beteiligung
§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB`07 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB`07
[ ] Öffentliche Auslegung
§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB`07 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB`07
[ ] Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
[ ] Bekanntmachung § 10 BauGB`07

1. Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung hat für das Gebiet südlich der Bebauung und der rückwärtigen Grundstücksflächen Itzehoer Straße Nr. 53, westlich der „Itzehoer Straße" (B 77), nördlich des Umspannwerks Hohenwestedt und der Bebauung Itzehoer Straße Nr. 59 und 61 und östlich der offenen Landschaft die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 beschlossen, um für die an der Itzehoer Straße Nr. 55 - 57 ortsansässige „Hohenwestedter Werkstatt" (Diakonie - Hilfswerk Schleswig-Holstein) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer betriebsgebundenen Werkstatt für die Pulverlackierung von Metallgegenständen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen oberhalb des Umspannwerks der E.ON Netz GmbH zu schaffen (s. Abb. 1).

Abb. 1 Blick von Süden auf die rückwärtigen Betriebsflächen der „Hohenwestedter Werkstatt" oberhalb des Umspannwerkes der E.ON Netz GmbH und der Betriebsflächen der Fa. „Leser" östlich bestehender Waldflächen und südlich der für Gottesdienste genutzten ehemaligen Kiesentnahmeflächen (im Mai 2007)

Diese betriebliche Erweiterung wird erforderlich aufgrund einer sehr positiven Nachfrage nach diesen Produkten und den Arbeitsleistungen der „Hohenwestedter Werkstatt". Zugleich können und müssen andere Arbeitsbereiche, z. B. Verpackung, bei einer Ausgliederung der heutigen Lackierwerkstatt in ihren Arbeitsabläufen besser strukturiert und somit effizienter gestaltet werden.

Letztendlich werden mit der beabsichtigten Investition in eine neue, moderne und umweltfreundliche Werkstatt nicht nur vorhandene Arbeitsplätze gesichert, sondern neue Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, die es ermöglichen, behinderten Menschen eine Lebens- und Arbeitsperspektive bieten zu können, so dass die vorhabensbezogenen Planungsziele in einem starken öffentlichen Interesse stehen.

Die verbindliche Bauleitplanung wird zudem erforderlich, da der Kreis Rendsburg-Eckernförde den eingereichten Bauantrag abgelehnt hat, da dieser von der zuvor positiv beschiedene Bauvoranfrage in wesentlichen Merkmalen (größer und höher) abweicht. Das Kreisbauamt hat dem Vorhabensträger jedoch eine positive Beurteilung des geplanten Vorhabens in Aussicht gestellt, sofern dieses Vorhaben über eine Bebauungsplanung unter Einbeziehung der vorhandenen Betriebsstätte planungsrechtlich abgesichert wird.

Im Rahmen behördlicher Vorabstimmungen haben sich am 04.05.2007 die zuständigen Fachdienste des Kreisbauamtes und am 19.06.2007 auch das Innenministerium, Referat für Städtebau- und Ortsplanung einmütig positiv für dieses Bauvorhaben ausgesprochen.

Die Errichtung einer betriebsgebundenen Werkstatt für die Pulverlackierung von Metallgegenständen auf dem Grundstück der „Hohenwestedter Werkstatt" und die damit insgesamt verbundene Neustrukturierung der Betriebsabläufe und Betriebsfunktionen auf dem Betriebsgrundstück ist zur Sicherung und Weiterentwicklung des ortsansässigen Betriebes dringlich erforderlich. Alternativstandorte sind aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes und der notwendigen Betriebsabläufe nicht gegeben. Eine Aussiedlung in das Hohenwestedter Gewerbegebiet würde zu einer Zerstückelung der Betriebsabläufe und der Zusammengehörigkeit der Beschäftigten führen.

Abb. 2 Blick von Osten auf das Betriebsgelände und die vorhandene Werkstatthalle mit Nebenanlagen (Bildmitte) der „Hohenwestedter Werkstatt" an der Itzehoer Straße (B 77) mit Autohändler im Norden (rechts) und dem Betriebsgelände der E.ON Hanse AG im Süden (links) angrenzend (im Mai 2007)

Aufgrund der dringlich und möglichst zum 1. Oktober 2007 zu beginnenden Baumaßnahmen hat die Gemeindevertretung beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB`07 für so genannte *„Bebauungspläne für die Innenentwicklung"* (vgl. Kapitel 2.1)anzuwenden.

Der von der Gemeindevertretung am 05.09.2007 als Satzung in der endgültigen Planfassung beschlossene Bebauungsplan Nr. 42 beinhaltet die Inhalte der aktuellen und modifizierten Hochbauplanung (s. Anlage zu dieser Begründung) sowie der hierzu erstellten Fachgutachten (s. Quellenverzeichnis) und die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände sowie die landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 06.07.2007 entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung wurde entsprechend der gemeindlichen Abwägung inhaltlich und zugleich redaktionell ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB`07) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB`07 in den Bebauungsplan übernommen werden. Hierbei kommen neben den gesetzlichen Vorschriften des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG`07) und des Landeswaldgesetzes (LWaldG) auch örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Planverfahren

Die Gemeindevertretung hat aufgrund

- des geplanten Vorhabens als eine betriebliche Erweiterung des bestehenden und in der bebauten Ortslage befindlichen Betriebseinrichtungen der „Hohenwestedter Werkstatt",
- des im direkten räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem vorhandenen Betrieb geplanten Vorhabens,
- des geplanten Vorhabens als unselbstständiger Betriebsteil der „Hohenwestedter Werkstatt" (somit kein eigenständiges Bauvorhaben),
- der geplanten Werkhalle, die mit gemeinschaftlichen Sozial- und Aufenthaltsräumen eine bauliche und betriebsgebundene Arrondierung des bestehenden Betriebes darstellt und
- der nördlich gelegenen ehemaligen Auskiesungsflächen, die für soziale Zwecke temporär genutzt werden und somit Anteil am bebauten Innenbereich haben

die Vorraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Hohenwestedter Werkstatt" nach dem *„beschleunigten Verfahren"* gemäß § 13a BauGB`07 ***(„Bebauungsplan für die Innenentwicklung")*** mit folgendem Ergebnis geprüft:

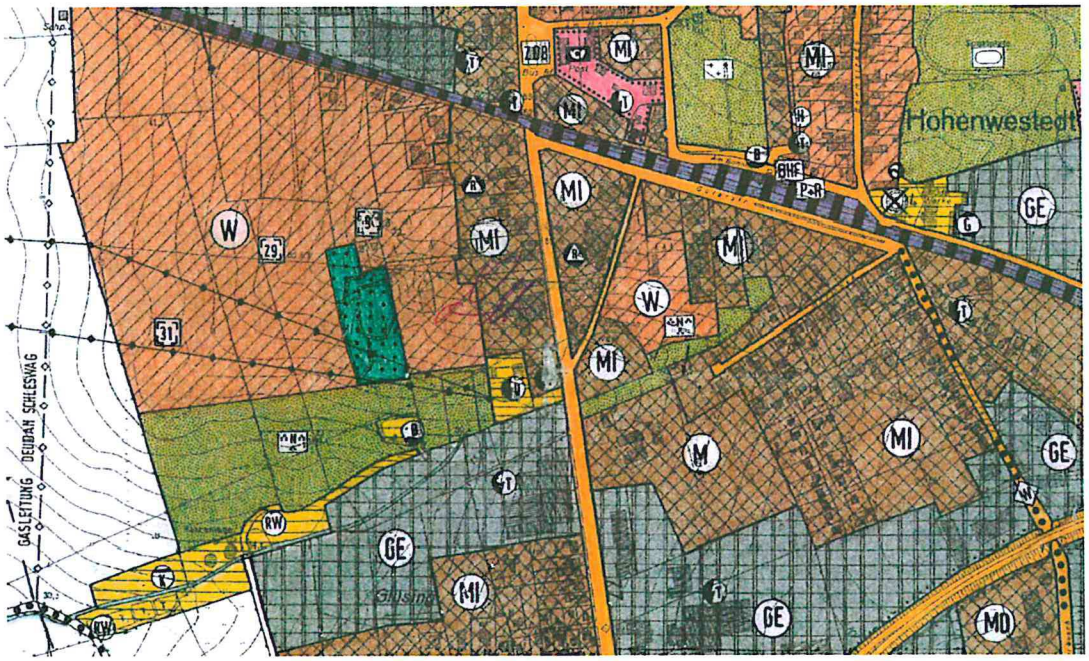
- eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG besteht nicht,
- Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten sind nicht anzunehmen,
- es wird eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m² festgesetzt und
- die städtebaulich geordnete Entwicklung durch diesen Bauleitplan gewährleistet, wobei eine bauliche Nutzung der rückwärtigen Grundstücks- und Betriebsflächen bereits im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes planerisch eingeleitet worden ist.

Die Gemeindevertretung hat daher beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping“) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB`07 abzusehen. Gleiches gilt für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB`07 („Öffentlichkeitsbeteiligung“).

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB`07 wurde allerdings der Öffentlichkeit nach ortsübliche Bekanntmachung die Möglichkeit gegeben, sich in der Zeit vom 14.06.2007 bis zum 27.06.2007 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet zu lassen und hat hierbei Gelegenheit zur Äußerung erhalten.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist daher im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB`07 nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der o. g. Voraussetzungen mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden.

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwestedt (siehe nachstehende Abbildung) wird gemäß § 13a BauGB`07 für den rückwärtigen Teilbereich des Plangebiets an die neue Planungssituation redaktionell angepasst (siehe Kapitel 4.1 dieser Begründung), wobei der Bereich des an der Itzehoer Straße gelegenen vorhandenen Betriebsgrundstücks hiervon ausgenommen bleibt, da im geltenden Flächennutzungsplan diese Teilfläche bereits als Mischgebiet (MI) dargestellt ist.



2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen" in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen.

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Gemeindevertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der besonderen Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch das geplante Vorhaben zur Errichtung einer Werkhalle für die Pulverbesichtung war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt bzw. mittelbar betroffen waren.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB`07)

Der räumliche Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 befindet sich westlich der „Itzehoer Straße" (B 77) in zentraler Lage zur Ortsmitte (Rathaus) von Hohenwestedt und wird begrenzt im Norden durch die Bebauung und die rückwärtigen Grundstücksflächen Itzehoer Straße Nr. 53, im Osten durch die „Itzehoer Straße" (B 77), im Süden durch das Umspannwerk Hohenwestedt einschließlich seiner Betriebsflächen und durch die Bebauung Itzehoer Straße Nr. 59 und 61, im Westen durch die offene Landschaft und durch Waldflächen.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 30.08.2007) insgesamt eine Fläche von ca. 1,49 ha mit einer ausschließlichen Festsetzung als Mischgebiet, wobei bereits ca. 0,84 ha baulich genutzt sind.

4. Planungsvorgaben

Die Gemeindevertretung hat auf Grundlage der geltenden Flächennutzungsplanung und des festgestellten Landschaftsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Hohenwestedter Werkstatt“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer betriebsgebundenen Werkstatt für die Pulverlackierung von Metallgegenständen auf den rückwärtigen Betriebsgrundstücksflächen zu schaffen.

Mit diesem Bauleitplanverfahren wird im Rahmen der „Innenentwicklung“ insbesondere die Art der baulichen Nutzung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend dem geplanten Vorhaben für den o. g. Planbereich modifiziert und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Arrondierung des vorhandenen Betriebes städtebaulich geordnet entwickelt.

4.1 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB`07)

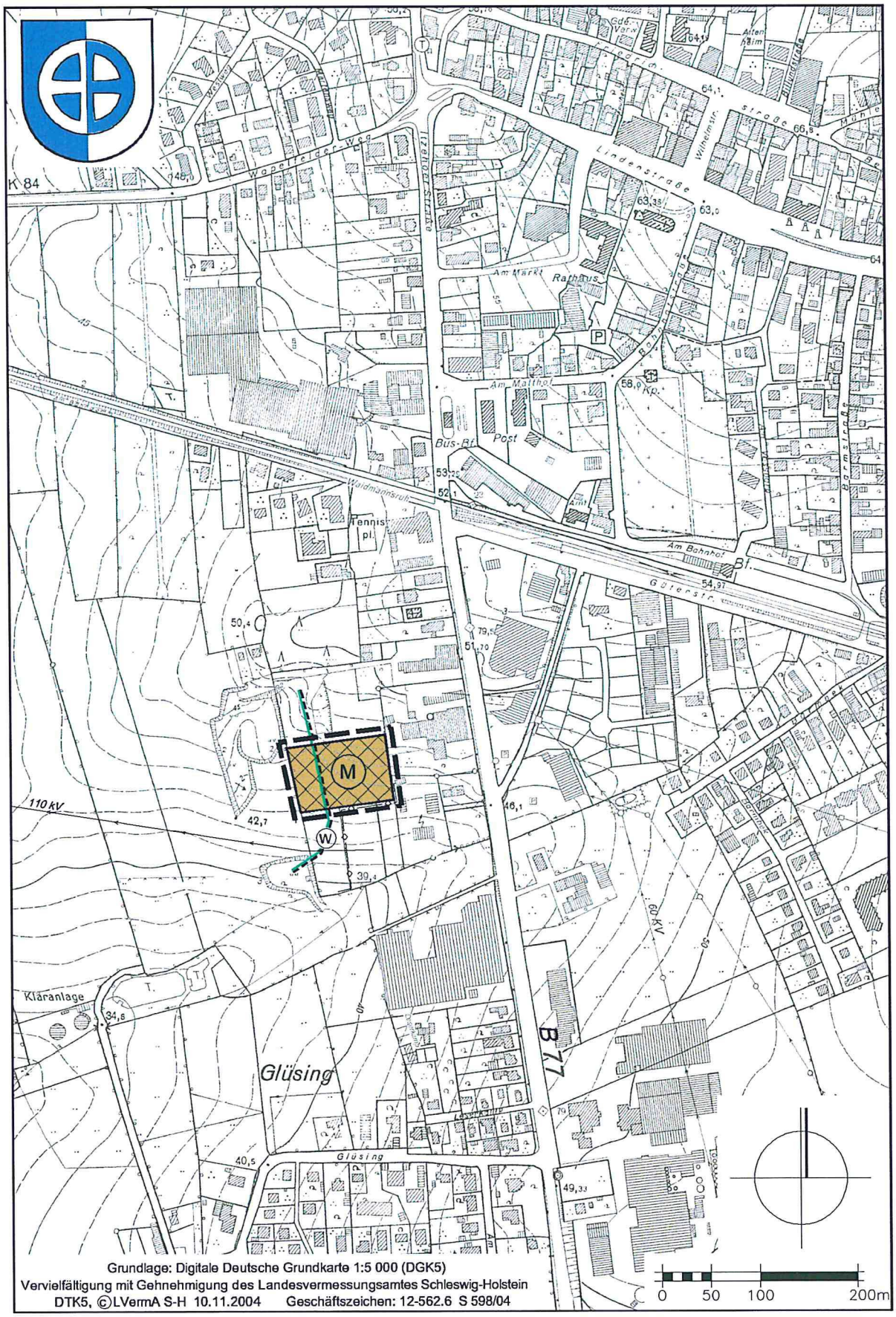
Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB`07, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für den Bereich der geplanten Errichtung der neuen Werkhalle nicht eingehalten werden. Diese Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan (siehe Abbildung auf Seite 8 dieser Begründung) als Wohnbauflächen (W) und in einem geringen Streifen zum Umspannwerk hin als Grünflächen dargestellt.

Im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB`07 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB`07 hat das Staatliche Umweltamt Kiel in seiner Stellungnahme vom 17.08.2007 darauf hingewiesen, dass neben dem Nachweis der Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit der angrenzenden schützenswerten Nutzung eine Verwirklichung des im geltenden Flächennutzungsplanes dargestellten Wohngebietes, insbesondere nördlich des Betriebsgrundstückes, durch die hier eingeleitete Standortsicherung bestehender Gewerbebetriebe in Frage gestellt wird.

Die Gemeindevertretung hat diese eindringlichen Hinweise zur städtebaulichen Gesamtplanung für diesen zentralen Bereich westlich der Itzehoer Straße in ihre Gesamtabwägung eingestellt.

Die Gemeindevertretung wird auch aufgrund der Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Kiel, aber insbesondere aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Entwicklung westlich der Itzehoer Straße (B 77) zwischen Bahnlinie und Umspannwerk es zum Anlass nehmen, eine Überprüfung und Überarbeitung der städtebaulichen Zielsetzungen des geltenden Flächennutzungsplanes für den vorgenannten Bereich in die Bearbeitung zu nehmen, um unter anderem auch diese immissionsschutzrechtlichen Belange und Fragestellungen in die zukünftige Entwicklung einstellen zu können.

Die Abweichung in Bezug auf die geplante Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet wird gemäß § 13a BauGB`07 im Zuge der redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes (siehe Abbildung auf Seite 11 dieser Begründung) im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens vorgenommen und die Anpassung des Flächennutzungsplanes zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 42 ortsüblich bekannt gemacht.



Grundlage: Digitale Deutsche Grundkarte 1:5 000 (DGK5)
Vervielfältigung mit Gehnehmigung des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein
DTK5, ©LVermA S-H 10.11.2004 Geschäftszeichen: 12-562.6 S 598/04

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan-zeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Abgrenzung des räumlichen Änderungsbereiches der Anpassung des Flächennutzungsplanes an den Bebauungsplan Nr. 42	
	Art der baulichen Nutzung	**§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
M	Gemischte Bauflächen	§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
	Hauptversorgungsleitungen	**§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB**
—◇—◇—	Gashochdruckleitung (unterirdisch)	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
	Nachrichtliche Übernahme	
W	30 m Regelabstand zum Wald	§ 24 Abs. 5 LWaldG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB`07)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB`07 besteht für die Gemeinden eine *„Anpassungspflicht"* an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, kann die Gemeinde Hohenwestedt auf Grundlage der bisherigen Zielsetzungen der Landesplanungsbehörde in behördlicher Vorabstimmung mit dem Innenministerium von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die durch die Gesamtfortschreibung (2000) des Regionalplanes, Planungsraum III, in den landesplanerischen Zielen grundsätzlich nicht verändert worden sind.

Die Gemeinde Hohenwestedt übernimmt nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System" die Aufgaben und Funktionen eines Unterzentrums. Mit dieser Funktionszuweisung ist die Gemeinde Hohenwestedt aus landesplanerischer Sicht aufgefordert, neben der Vorhaltung von Wohnbauflächen, gemäß Ziffer 6.4.4 der Gesamtfortschreibung 2000 des Regionalplanes (Planungsraum III) selbst Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Struktur vorzunehmen. Dies ist für die Wahrnehmung der Funktionen der Gemeinde als Unterzentrum von besonderer Bedeutung.

Wie bereits im Kapitel 1. ausgeführt, ist die Errichtung einer betriebsgebundenen Werkstatt für die Pulverlackierung von Metallgegenständen auf dem Betriebsgrundstück der „Hohenwestedter Werkstatt" zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des ortsansässigen Betriebes dringlich erforderlich. Alternativstandorte sind aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes, der Neustrukturierung und Optimierung der Betriebsabläufe sowie aufgrund der Größe der geplanten Werkstatthalle nicht gegeben. Eine Aussiedlung in das Hohenwestedter Gewerbegebiet „Böternhöfen II" würde zu einer Zerstückelung der Betriebsabläufe und der Zusammengehörigkeit der Beschäftigten führen.

Aufgrund der behördlichen Vorabstimmungen vom 19.06.2007, anschließend auch mit der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H im Rahmen der Planungsanzeige, konnte die Gemeindevertretung zunächst während des Planverfahren davon aus, dass raumordnerische Belange den gemeindlichen und vorhabensbezogenen Planungsabsichten grundsätzlich nicht entgegenstehen werden.

Mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 06. 07.2007 wird bestätigt, dass raumordnerische Belange den gemeindlichen und vorhabensbezogenen Planinhalten des Bebauungsplanes Nr. 42 nicht entgegenstehen. Ergänzende Hinweise des Referats für Städtebau- und Ortsplanung wurden nicht vorgebracht.

Negative Auswirkungen auf die Orts- und Landschaftsplanung, die mit diesem Bebauungsplanverfahren verbunden seinen könnten, sind aufgrund der planerischen Darstellung von Bauflächen für das Plangebiet im Rahmen der Landschafts- und Flächennutzungsplanung bereits geprüft worden und sind nicht anzunehmen.

4.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 3 BauGB`07)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 als *„Bebauungsplan für die Innenentwicklung"* nach § 13a BauGB`07 werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Die Planauffassung wurde von der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde mit Verfügung vom 14.08.2007 bestätigt.

Der festgestellte Landschaftsplan stellt das Plangebiet insgesamt als Bauflächen dar, wobei unterschieden wird zwischen der vorhandenen Bebauung an der Itzehoer Straße und möglichen baulichen Entwicklungsflächen im Bereich der Waldflächen, so dass landschaftsplanerische Belange durch dieses Bebauungsplanverfahren grundsätzlich nicht berührt werden.

Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher Planungsebene werden entsprechend den Inhalten und Zielsetzungen der festgestellten Landschaftsplanung für diesen Teilbereich des Gemeindegebietes nicht berührt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB`07 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" findet bei diesem Bebauungsplanverfahren somit keine Anwendung.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB`07)

Art der baulichen Nutzung :

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches bereits vorhandenen baulichen Anlagen und die geplante Werkstatthalle werden in Gänze nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur und zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung innerhalb des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt und Weiterentwicklung des Ortsbildes werden für das Mischgebiet Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt.

Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken, Tanzpaläste, Bars und Trödelmärkte) entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen als höchstzulässige First- und zugleich Wandhöhe im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB`07 qualifiziert bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Beschränkung der gewerblichen Nutzbarkeit des Betriebsgrundstückes sind auf das notwendige Maß beschränkt worden, mit dem eine Einbindung in die ortstrukturellen und landschaftsplanerischen Gegebenheiten gesichert und eine möglichst hohe Wirtschaftlichkeit und Flexibilität erreicht werden kann.

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:
(nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebietes darf die höchstzulässige Grundflächenzahl für bauliche Anlagen auch durch die Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzte so genannte „Kappungsgrenze" von 0,8 (bezogen auf das Plangebiet) nicht überschritten werden.

Somit kann sichergestellt werden, dass mindestens 20% des Betriebsgrundstückes innerhalb des Plangebiets nicht versiegelt werden und für die Freiraumgestaltung im Sinne eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld genutzt werden können.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen:

Innerhalb des Plangebiets sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen aufgrund des Landeswaldgesetztes von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Sie dienen der Freihaltung der Grundstücksflächen entsprechend der textlich festgesetzten Zweckbestimmung. Die Zweckbestimmung ist durch ein entsprechendes Symbol in der Planzeichnung näher erläutert.

Innerhalb des nach Landeswaldgesetz vorgegebenen Regelabstandes zum Wald sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die Freihaltung des 30 m breiten „Waldschutzstreifens" dient dem Schutz der Menschen vor Windbruch und ähnlichen Gefahren und den Wald vor nutzungsbedingten Gefährdungen wie Feuer usw.

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen, sind entsprechend den textlichen Festsetzungen jedoch bauliche Anlagen zulässig, die aufgrund ihrer Art und Nutzung nicht zu einer Gefährdung von Mensch und Wald führen können. Hierzu zählen z. B. Grundstückseinfriedungen, Stellplatzflächen, Lager- und Aufstellflächen für Wertstoffcontainer sowie private Erschließungswege.

Den getroffenen Regelungen innerhalb des „Waldschutzstreifens" hat das Forstamt Schleswig als untere Forstbehörde mit Verfügung vom 23.07.2007 nicht widersprochen und keine Anregungen oder Bedenken hiergegen vorgebracht.

Höhe baulicher Anlagen :

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Rande der bebauten und im Übergangsbereich zur heutigen offenen Landschaft wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen First- und zugleich Wandhöhe für erforderlich gehalten und dementsprechend festgesetzt.

Diese wird unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung für den Teilbereich des vorhandenen Gebäudebestandes an der Itzehoer Straße mit maximal 7,0 m und für den rückwärtigen Grundstücksbereich für die geplante Werkstatthalle mit maximal 9,5 m festgesetzt.

Die festgesetzten First- und zugleich Wandhöhen einschließlich der getroffenen Ausnahmen für technische Anlagen sollen für die vorhandenen und geplanten Betriebsgebäude einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Nutzung der Gebäudekubatur ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen.

Der untere Bezugspunkt der festgesetzten First- und zugleich Wandhöhe ist die jeweils vorhandene Geländeoberfläche.

Bauweise :

Die vorhandene und geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes ist als eine von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise >a< mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt, wobei die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung einzuhalten sind.

Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die jeweils festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Abhängigkeit zur festgesetzten maximalen Grundflächenzahl.

Abstandsflächentiefe:

Von der Möglichkeit, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB`07 Festsetzungen zur Tiefe der Abstandsflächen abweichend von der Landesbauordnung festzusetzen, hat die Gemeindevertretung keinen Gebrauch gemacht, so dass mit in Kraft treten der neuen Landesbauordnung (voraussichtlich im Januar 2008) zu berücksichtigen sind, sofern nicht andere Belange dem entgegenstehen, wie z. B. Baulasten bzw. mit Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (hier: Gashochdruckleitung).

Örtliche Bauvorschriften :

Im Sinne des „Einfügen" in die vorhandene Siedlungs- und Nutzungsstruktur werden für das innerhalb des Plangebiets geplante Bauvorhaben örtliche Bauvorschriften nur in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (Werbeanlagen usw.) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich festgesetzt.

Ansonsten lassen sich die gemeindlichen Gremien unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen weiterhin von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit" leiten und beabsichtigen nicht, für diese *Baumaßnahme der Innenentwicklung* weitergehend einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden eher in den Beschränkungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, wie zuvor dargelegt, gesehen.

6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB`07)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 für den in Kapitel 3. beschriebenen Bereich ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden.

Unter Anwendung des § 13a BauGB`07 ergeben sich keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen bzw. Ausgleichszahlungen erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Die bestehende Situation lässt sich aus Sicht der Landschaftspflege kurz wie folgt darstellen.

- Vorhandenes Betriebsgelände:
  - Das Areal ist weitestgehend versiegelt durch Betriebsgebäude, Lagerhallen, Lagerflächen und Fahrflächen.
  - Auf Flurstück 460/24 sind Gartenflächen vorhanden, die nach Südwesten zur Umfahrung hin durch einen dichten Gehölzbestand eingefasst sind.
  - An der Westseite von Flurstück 460/24 besteht eine Zufahrt zum westlich angrenzenden Flurstück 24/22.
  - Flurstück 24/22 ist als Mähfläche anzutreffen. Dabei werden die Teilflächen im Nordosten wie ein Scherrasen gepflegt. Teilflächen mit größerem Abstand zur Zufahrt weisen eine eher wiesenartige Struktur mit geringerer Pflegeintensität auf.
  - An der südöstlichen Seite von Flurstück 24/22 besteht ein ca. 2,5 m hoher abschirmender Wall entlang der Grenze zum Umspannwerk (Flurstücke 24/20 und 24/21); hierbei handelt es sich um zwischengelagerten Boden.
  - Auf der Fläche bestehen eine temporär genutzte Brennholz- und Stammholzlagerfläche sowie außerhalb des Plangebiets eine kleine abgezäunte Fläche mit einer jungen Weihnachtsbaumpflanzung.

- Es sind folgende benachbarte Nutzungen zum Flurstück 24/22 vorhanden:
  - im Norden: wiesenartige Freifläche mit Einzelbäumen und Strauchgruppen
  - im Westen: Nadelwald
  - im Südwesten: Wiese unterhalb einer 2-3 m hohen baumbestandenen Böschung
  - im Süden: Wegparzelle
  - im Südosten: Umspannwerk; vom Umspannwerk führen 2 Überlandleitungen nach Westen über das Flurstück 24/22 hinweg
  - im Osten: Betriebgelände der „Hohenwestedter Werkstatt“
- Als naturnahe Strukturen bzw. Strukturen mit einer Bedeutung für die Natur und das Ortsbild sind:
  - An der Nordseite von Flurstück 24/22 wurde ein Knick gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG`07 neu aufgesetzt und bepflanzt. Der Knick liegt etwa zur Hälfte auf Flurstück 24/22 - also teilweise innerhalb des Plangebiets.
  - Das Flurstück 24/22 wird im Südwesten zu einer benachbarten Wegeparzelle (Grünachse mit offenem Graben) und im Westen zu einer Waldfläche von Knicks gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG`07 begrenzt.
- Im Nahbereich sind abseits der Knicks und der Waldflächen folgende großen Bäume zu beachten, sofern sie für das Plangebiet von Relevanz sein könnten:
  - 1 Blutbuche an der südwestlichen Ecke des jetzigen Betriebsgebäudes der „Hohenwestedter Werkstatt“; der Baum ist prägend für das Ortsbild (Stammdurchmesser ca. 0,6 m, Kronendurchmesser ca. 12 m)

- im Gartenbereich von Flurstück 460/24 stehen:
  - 1 Blutbuche (Stammdurchmesser ca. 0,4 m, Kronendurchmesser ca. 10 m)
  - eine weitere Blutbuche steht an der östlichen Seite des Wohngebäude Itzehoer Straße Nr. 55-57
  - 1 Kastanie (Stammdurchmesser ca. 0,4 m, Kronendurchmesser ca. 7 m)
  - 1 Lärche (Stammdurchmesser ca. 0,4 m, Kronendurchmesser ca. 7 m)
  - Straßenbegleitende alleeartige Baumreihen beiderseits der „Itzehoer Straße“

- Weitere Bäume sind entweder von geringerer Größe oder stehen so weit vom Vorhabensgebiet entfernt, dass sie für die Planung von keiner oder nur untergeordneter Bedeutung sind.
- Andere hervorzuhebenden Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.
- Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.
- Die Bodenkarte (Blatt 1923) für das Plangebiet ist bisher nicht veröffentlicht worden. Detaillierte Bodenuntersuchungen liegen bisher nicht vor. Die geologische Karte (Blatt 1923) gibt für das Plangebiet Moränen aus Kies-Sand-Ton-Gemengen an. Das bisherige Betriebsgelände ist durch die vorhandenen baulichen Anlagen bereits soweit verändert, dass hier keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorhanden sind.
- Auf Flurstück 24/22 fanden Veränderungen durch das Aufsätzen von Wällen (u. a. auch für Knicks) statt.

Der als Ersatzmaßnahme (vgl. Quellenverzeichnis) neu angelegte Knick ist ebenso wie die anderen o. g. Knicks ein geschütztes Biotop gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG`07. Die Knicks werden nicht verändert.

Im Zuge der Objektplanung wird Sorge getragen, dass Beeinträchtigungen durch die neue und nunmehr angrenzende Nutzung („Wirtschaftshof“ vor der Werkstatthalle) möglichst vermieden werden. Eingriffe sind hier nicht zu erwarten.

Weitere gemäß § 25 LNatSchG`07 geschützte Biotope, Schutzgebiete nach LNatSchG`07 oder BNatSchG, ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet sind innerhalb bzw. im maßgeblichen Umfeld zum Plangebiet nicht vorhanden.

Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Pflanzen- oder Tierarten nach § 10 BNatSchG vor. Alle o. g. Knicks und der Wald selbst sind als potenzielle Habitate von Vögeln einschließlich der nach § 42 BNatSchG zu beachtenden Arten zu betrachten. Für einige Altbäume des Knicks am Waldrand und für die Waldfläche kann nicht ausgeschlossen werden, dass sie von Fledermäusen als Sommerlebensraum und / oder Wochenstube genutzt werden.

Für das Schutzgut Tiere sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, denn die im bzw. am Gebiet vorhandenen Knicks einschließlich des Knicks am Waldrand dürfen nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 15.03. geknickt werden. In dieser Zeit ist davon auszugehen, dass hier keine Nist- und Brutplätze der besonders und streng geschützten Arten nach § 10 BNatSchG bestehen. Es ist dann davon auszugehen, dass die Arten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf benachbarte Knicks oder Waldflächen ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden.

Daher werden keine Eingriffe durch die Planung vorbereitet.

Hinweise und Empfehlungen:

Ausgehend von der zuvor beschriebenen landschaftsplanerischen Ausgangssituation und unter Würdigung der Planungssituation im und am Rande des innerörtlichen Siedlungsbereiches werden folgende Hinweise und Empfehlungen an den Vorhabensträger für die grüngestalterische Umsetzung im Rahmen der Objektplanung geben:

- Die Freiflächen und die gärtnerisch zu gestaltenden Bereiche sollten naturbetont gepflegt werden, z.B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.
- Gering geneigte Dächer (< 15°, z.B. von Garagen) sollten extensiv begrünt werden.
- Das flach geneigte Dach der geplanten Werkstatthalle sollte Solaranlagen und sonstige regenerative Anlagenformen erneuerbarer Energie oder für Maßnahmen der Oberflächenwasserverdunstung genutzt werden bzw. statisch für spätere Maßnahmen ausgerichtet werden.
- Zur Gliederung der Stellplatzanlage und des „Wirtschaftshofes" sowie zur Grüngestaltung des Arbeitsumfeldes der neuen Werkstatthalle sollten entsprechend den örtlichen Gegebenheiten Einzelbaum- und Heckenpflanzungen vorgenommen werden.
- Für die Ausleuchtung der Stellplatzanlagen und des „Wirtschaftshofes" auf den rückwärtigen Betriebsgrundstücksflächen sollten Niederdruck-Natriumdampflampen als insektenfreundliches Leuchtmittel verwendet werden.
- Es wird empfohlen, öffnungslose, von der Eingangssituation abgewandte Fassadenteile durch Rankpflanzen mit Kletterhilfen zu begrünen.
- Das unbelastete Oberflächenwasser sollte außerhalb der betriebsbedingt genutzten Flächen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten zur Versickerung gebracht werden.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB`07)

Verkehrslärm:

Zum Schutz der im Plangeltungsbereich befindlichen vorhandenen bzw. planungsrechtlich möglichen Wohnnutzungen und sonstigen schützenswerten Nutzungen vor Verkehrslärm von der „Itzehoer Straße" (B 77) werden in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB`07 festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Mit den planzeichnerisch und textlich festgesetzten passiven Maßnahmen (Lärmpegelbereiche und schallgedämpfte Lüftungen) zum Immissionsschutz kann sichergestellt werden, dass bei Veränderungen (Um-, An- oder Neubau) im baulichen Bestand, zur „Itzehoer Straße" gerichtet, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können.

Schallschutzmaßnahmen auf den rückwärtigen Betriebsgrundstücksflächen sind aufgrund der großen Entfernung zur B 77 nicht erforderlich.

Landwirtschaft:

In der Umgebung des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe vorhanden, die nach Kenntnis der Gemeindevertretung zu nachhaltigen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes führen könnten.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft können, wie bereits heute auch, in den Zeiten der Ernte- und Bestellarbeiten zeitlich begrenzt Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen entstehen.

Elektromagnetische Felder:

Südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich das Umspannwerk Hohenwestedt und südwestlich verläuft eine 110 kV-Freileitung, von der elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder ausgehen, die zu Auswirkungen auf den Menschen führen können.

Nach Aussagen der E.ON Hanse AG werden die gesetzlichen Anforderungen („Verordnung über elektromagnetische Felder" - 26. BImSchV) aufgrund eines Abstandes der geplanten Werkstatthalle zum Umspannwerk von ca. 25 m deutlich eingehalten, so dass die Gemeindevertretung kein weiteres Planungs- oder Regelungserfordernis hierzu sieht.

Die Ausführungen der E.ON Netz GmbH im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB`07 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB`07 bezüglich eines Erfordernisses zur Aufstellung eines Immissionsschutzgutachtens und der Eintragung einer Immissionsschadensverzichtes in den Bebauungsplan Nr. 42 hat die Gemeindevertretung im Rahmen der Gesamtabwägung zur Kenntnis genommen.

Die Gemeindevertretung ist im Rahmen der Gesamtabwägung unter Berücksichtigung der Stellungnahme der E.ON HANSE AG vom 09.07.2007 weiterhin davon ausgegangen, dass der Betrieb des Umspannwerkes insgesamt entsprechend den örtlichen Gegebenheiten, auch unter Berücksichtigung der heute bestehenden Situation und unter Würdigung des Planungsbestandes, dass nördlich des Umspannwerks großräumige Wohnbauflächen im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt sind, genehmigt worden und betrieben wird, so dass mit den gemeindlichen Planungszielen und den Planinhalten des Bebauungsplanes Nr. 42 sich die heutige Planungssituation für das Umspannwerk eher verbessern, als verschlechtern wird.

8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB`07)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Itzehoer Straße" (B 77) als äußere Erschließung des Plangebiets und somit des Betriebsgrundstückes vorhanden.

Die Grundstücks- und Betriebserschließung ist vorhanden und erfolgt im Norden und Süden des Plangeltungsbereiches mit direktem Ein- und Ausfahrtbereich zur „Itzehoer Straße" (B 77). Änderung an dieser Erschließungssituation ist mit dem geplanten Vorhaben und mit dem Bebauungsplan Nr. 42 nicht verbunden.

Die innere Erschließung des Betriebsgrundstückes erfolgt insgesamt auf Grundstücksflächen, die sich im Eigentum der Diakonie - Hilfswerk Schleswig-Holstein befinden, so dass weitergehende Regelungen nicht erforderlich sind.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatzerlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend der vorhandenen und der genehmigten bzw. der beantragten Nutzung durch den Vorhabensträger im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

9. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB`07)

Das Betriebsgrundstück und das geplante Vorhaben innerhalb des Plangebiets werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Itzehoer Straße" angeschlossen.

9.1 Schmutzwasserbeseitigung

Das geplante Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches ist mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

9.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet ist aufgrund des bestehenden Betriebes bereits an die zentrale Frischwasserversorgung der Gemeindewerke Hohenwestedt mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Grundstück angeschlossen.

Die Frischwasserversorgung dient zugleich der Löschwasserversorgung.

9.3 Regenwasserbeseitigung

Die heute bestehende Entwässerungssituation für den baulichen Bestand innerhalb des Plangeltungsbereiches besteht aufgrund des geplanten Vorhabens auf den rückwärtigen Betriebsgrundstücksflächen kein Änderungserfordernis.

Ziel ist es, das auf den rückwärtigen Betriebsgrundstücksflächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser direkt am Ort des Niederschlags bzw. abgesetzt vom geplanten Vorhaben (s. Anlage zu dieser Begründung) mittels einer Versickerungsmulde zur Versickerung zu bringen.

Für den Bereich der geplanten Werkstatthalle ist entsprechend der zuvor erstellten Baugrunduntersuchung (s. Quellenverzeichnis) eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers und des unbelasteten Dachflächenwassers unter bestimmten Vorgaben grundsätzlich möglich.

Nach derzeitigem Stand der Hochbauplanung (vgl. Anlage zu dieser Begründung) soll das unbelastete Dachflächenwasser und das anfallende Oberflächenwasser nach entsprechender Vorreinigung kontrolliert (mittels Graben) an der östlich Flurstücksgrenze (zwischen Flurstück 24/22 und 24/21) nach Süden geleitet werden und dort in einer entsprechend dimensionierten und der örtlichen Geländesituation modellierten Versickerungsmulde zur Versickerung gebracht werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist dem Vorhabensträger bekannt gemacht worden, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Revisionsdrainagen sind grundsätzlich zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

Bei einer Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen ist die ordnungsgemäße Beseitigung (§ 18a WHG und § 31 LWG) zu beachten. Die Gemeindewerke Hohenwestedt sind auch für die Versickerung auf den privaten Grundstücken zuständig.

Hierbei sind die Landesverordnung des MUNF vom 25.05.2002 und die Rundverfügung der unteren Wasserbehörden vom 09.09.2002 zu beachten. Diese regeln und bestimmen, unter welchen fachlichen Voraussetzungen Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken versickert werden kann.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist für das geplante Vorhaben im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens zu achten.

9.4 Telekommunikation

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wird seitens des Versorgungsunternehmens geprüft, ob zur fernmeldetechnischen Versorgung der rückwärtigen Betriebsflächen innerhalb des Plangebiets die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen für den Einzelhandelsbetrieb erforderlich wird.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Baumaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung schriftlich anzuzeigen.

9.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die E.ON HANSE AG das Gebiet der Gemeinde Hohenwestedt mit Strom.

Bestehende Versorgungsleitungen innerhalb des Plangeltungsbereiches müssen bei dem geplanten Bauvorhaben berücksichtigt werden. Bei Durchführung der Arbeiten ist die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der E.ON HANSE AG zu beachten.

Außerhalb des Plangebiets südwestlich angrenzend verläuft derzeit noch eine 20 kV-Freileitung vom Umspannwerk Hohenwestedt aus in nordwestlicher Richtung. Das Plangebiet ist von dieser Freileitung direkt nicht betroffen.

Nach Aussage des Versorgungsträgers soll diese 20 kV-Freileitung noch während der Bebauungsplanaufstellung unterirdisch verlegt werden.

Die zukünftige Leitungstrasse wurde im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer derart gewählt, dass sie an der Grundstücksgrenze (zwischen Flurstück 24/22 und 24/21 + 24/20) verlaufen wird in Richtung Waldflächen und von hieraus entlang der westlichen Flurstücksgrenze 24/11 nach Norden.

Die uneingeschränkte Zugänglichkeit an die Leitungstrasse wird durch Festsetzung von entsprechenden Fahr- und Leitungsrechten im Zuge des Bebauungsplanes gewährleistet und ist bereits durch entsprechende Baulasten zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Ebenfalls außerhalb des Plangebiets südlich der zuvor beschriebenen Freileitung verläuft eine 110 kV-Freileitung ebenfalls vom Umspannwerk Hohenwestedt aus in westlicher Richtung (vgl. Abb. auf dieser Seite der Begründung). Das Plangebiet ist auch von dieser Freileitung direkt nicht betroffen.

Im Bereich der 110 kV-Freileitung sind durch den Grundstückseigentümer bzw. durch den Vorhabensträger die Schutzvorschriften, wie in der Stellungnahme der E.ON Netz GmbH mit Schreiben vom 23.07.2007 ausgeführt, zu berücksichtigen und entsprechend zu beachten.

9.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Gemeindewerke Hohenwestedt das Gemeindegebiet mit Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen innerhalb des Plangeltungsbereiches müssen bei dem geplanten Bauvorhaben berücksichtigt werden. Bei Durchführung der Arbeiten ist die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Gemeindewerke Hohenwestedt zu beachten.

Am Rande des Plangebiets verläuft entlang der Grundstücksgrenze (zwischen Flurstück 24/22 und 24/21 + 24/20) von Osten kommend und dann entsprechend dem Flurstückszuschnitt folgend weiter nach Süden abknickend eine Gashochdruckleitung der E.ON HANSE AG.

Die uneingeschränkte Zugänglichkeit an die Leitungstrasse wird durch Festsetzung von entsprechenden Fahr- und Leitungsrechten im Zuge des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangeltungsbereiches gewährleistet und ist bereits durch entsprechende Baulasten zugunsten des Versorgungsträgers zu sichern.

Nach Angaben der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde dürfen die Schutzabstände zu der Gashochdruckleitung (unterirdisch) mit den notwendigen Abstandsflächen der geplanten Werkstatthalle übereinander fallen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen für die geplante Werkstatthalle wurde einvernehmlich mit dem Versorgungsträger bestimmt. Diese halten einen Grenzabstand von mindestens 4,50 m ein.

9.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Rendsburg-Eckernförde und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter werden im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Vorhabensträger dargestellt und nachgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 sind keine neuen bzw. keine Veränderung von für die Durchführung der Müllabfuhr relevanter Straßen geplant.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Hohenwestedt und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Der vorbeugende Brandschutz und die Bereitstellung von Löschwasser sind entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums im bauaufsichtlichen Verfahren in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr nachzuweisen.

Die Feuerwehrzufahrt ist grundsätzlich durch die öffentliche Straße („Itzehoer Straße") im Osten gesichert.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der „Itzehoer Straße" (B 77) vorhanden.

Zusätzliche bauliche Maßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand der Hochbauplanung nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Sollten dennoch tiefbautechnische Maßnahmen in der weiteren Projektentwicklung erforderlich werden, sind diese im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Antragsteller nachzuweisen und dementsprechend nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB`07 ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Nach § 33 Abs. 3 BauGB`07 kann ein Vorhaben im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB`07 vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die unter Nr. 2 bis 4 o. g. Voraussetzungen erfüllt sind.

Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nach § 30 Abs. 1 BauGB`07 ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

12. Nachrichtliche Übernahmen

12.1 Knicks (§ 25 Abs. 3 LNatSchG`07)

Der am nördlichen Plangebietsrand (mittig auf Grundstücksgrenze) als Ersatzmaßnahme (vgl. Quellenverzeichnis) neu angelegte und somit vorhandene Knick ist nach § 25 Abs. 3 LNatSchG`07 geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieses geschützten Landschaftsbestandteiles führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen („auf den Stock setzen") sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Der Knick wird durch die planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB`07 zusätzlich in seinem Bestand und in seiner Entwicklungsfähigkeit entsprechend den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG`07schützt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB`07 wird der innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandene Knick nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Der Knick am westlichen Plangebietsrand (außerhalb des Plangebiets) ist mit den anschließenden Waldflächen zusammengewachsen und unterliegt somit dem Schutzstatus von Waldflächen (vgl. hierzu Kapitel 12.2).

12.2 Regelabstand zum Wald (§ 24 Abs. 5 LWaldG)

Am westlichen Rand des Plangebiets befinden sich entsprechend den Kartierung im Rahmen der Landschaftsplanung und entsprechend den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes (vgl. Abbildung auf Seite 8 dieser Begründung) Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes.

Der 30 m breite Regelabstand zum Wald wird nach § 9 Abs. 6 BauGB`07 i. V. m. § 24 Abs. 5 LWaldG nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

13. Altlasten

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und der festgestellten Landschaftsplanung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Plangebiets vorhanden bzw. der Gemeinde im Rahmen des nach BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahrens bekannt gemacht worden.

14. Archäologische Denkmale

Entsprechend den Erkenntnissen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (s. Abbildung auf Seite 8 dieser Begründung) und mit Erlass des Archäologischen Landesamtes S-H vom 15.08.2007 wird bestätigt, dass innerhalb des Plangebiets bzw. im maßgeblichen Umfeld z. Z. keine archäologischen Denkmale bekannt sind.

Auswirkungen der gemeindlichen Planung auf das Kulturgut sind nicht erkennbar.

Hohenwestedt, den 11. 10. 2007

- Der Bürgermeister -

GEMEINDE HOHENWESTEDT 4 KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Planverfasser:
BIS·S
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. (FH) Peter Scharlibbe

GRZ 0.6-0.8
Gebäudeumfahrt
Wendekreis =25.00m
28.81
30.62
8.67
5.00
5.50
5.00
8.67
56.42
34.79
47.25
55.92
24/20
24/21
24/22
6.00
2.50
6.50
Lagerfläche für Holzwirtschaft
Lagerfläche für Wertstoffcontainer
Sickermulde
30 m breiter Waldschutzstreifen
WEG
28.81
34.76
4.53
BARTRAM BAU SYSTEM
DIPL.ING.FR. BARTRAM GmbH & Co. KG
ENTWURF S.SCHMIDT DIPL.-ING. ARCHITEKT
Bauvorhaben: Neubau WFB - Hohenwestedt
Itzehoer Str. 55
24594 Hohenwestedt
46544/03
Bauherr: Diakonie -Hilfswerk Schleswig - Holstein
Jaibgasse 61
24768 Rendsburg
LAGEPLAN
ALTERNATIVE
L.7