

Begründung

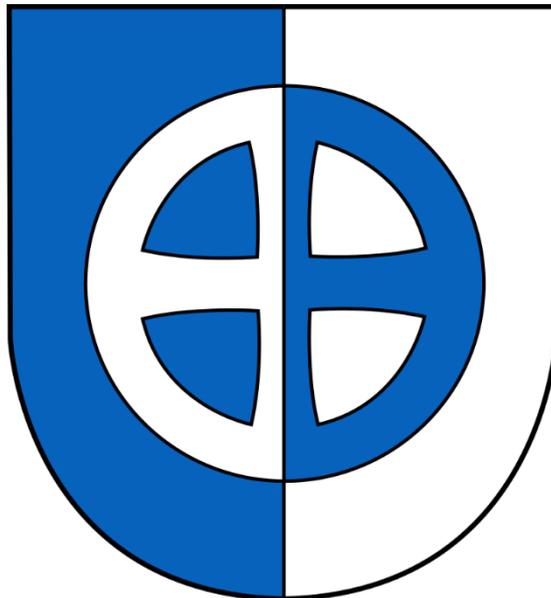
zum

Bebauungsplan Nr. 58

„Quartier westlich der Itzehoer Straße“

**Gemeinde Hohenwestedt
Amt Mittelholstein
Kreis Rendsburg-Eckernförde**

- Entwurf Januar 2024 -



Gemeinde Hohenwestedt
Bürgermeister Jan Butenschön

Im Auftrag der Gemeinde Hohenwestedt:



Projektbeteiligte

BCS GmbH Building Complete Solutions
Paradeplatz 3 – 24768 Rendsburg
+49 (0) 4331 70 90 0
rendsburg@bcsg.de

BCS Stadt und Region
Maria-Goeppert-Straße 1 – 23562 Lübeck
+49 (0) 451 317 504 50
luebeck@bcsg.de

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet.....	5
1.1 Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs	5
1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand.....	6
1.3 Verkehrssituation.....	7
1.4 Technische Infrastruktur	7
1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen.....	7
2. Planerische Vorgaben	9
2.1 Landesentwicklungsplanung 2021	9
2.2 Regionalplan Planungsraum III (Fortschreibung 2000).....	9
2.3 Flächennutzungsplan	11
2.4 Landschaftsplan	12
3. Planaufstellung	14
3.1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	14
3.2 Planverfahren	19
3.3 Rahmenbedingungen und städtebauliche Konzeption	23
4. Inhalte des Bauleitplans	27
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	27
4.2 Festsetzungen gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) vom 06.12.2021, gültig ab 01.09.2022	41
4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	41
4.4 Hinweise im Rahmen der textlichen Festsetzungen.....	43
4.5 Verkehrserschließung	44
4.6 Grünordnerische Belange/ Waldumwandlung	47
4.7 Baugeologisches Gutachten (GSB, Dezember 2023)	48
4.8 Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz / Fachbeitrag nach A-RW 1 (BCS GmbH, Januar 2024).....	50
4.9 Schallimmissionsprognose (Dörries Schalltechnische Beratung GmbH, Januar 2024)	53
4.10 Artenschutzrechtliche Untersuchungen (Bioplan, Dezember 2023).....	56
4.11 Belange des Denkmalschutzes – Archäologische Kulturdenkmäler	61
4.12 Bodenschutzrechtliche Belange.....	63
4.13 Infrastrukturelle Belange.....	64
5. Umweltbericht (BCS Stadt+Region, Januar 2024).....	66
6. Ver- und Entsorgung	67
6.1 Stromversorgung.....	67
6.2 Gasversorgung	67

6.3	Wasserver- und entsorgung.....	69
6.4	Brandschutz	69
6.5	Telekommunikation	69
7.	Verfahrensvermerk	71

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Raum (DANord; topographische Karte).....	6
Abbildung 2: Auszug aus dem Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets (DANord; Luftbild).....	7
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP (Stand 2021).....	9
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan III (Stand 2000)	10
Abbildung 5: Auszug aus dem gültigen F-Plan (2002) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs.....	12
Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte Bestand des Landschaftsplans (2001).....	13
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hohenwestedt (Quelle: Statistikamt Nord)	16
Abbildung 8: Überschlägige Abschätzung einer Anzahl realisierbarer Wohneinheiten in den Wohngebieten 1 + 2.....	18
Abbildung 9: B-Plan Nr. 42 der Gemeinde Hohenwestedt, überplant mit Geltungsbereich Teilgebiet 1	21
Abbildung 10: B-Plan Nr. 43 1. Änd. der Gemeinde Hohenwestedt, südlich angrenzend an Teilgebiet 1	22
Abbildung 11: B-Plan Nr. 49 der Gemeinde Hohenwestedt, östlich angrenzend an Teilgebiet 2	22
Abbildung 12: LESER Quartiersplan – alter Stand (2. Bauabschnitt)	24
Abbildung 13: Lageplan Diakonie Hilfswerk (Architekten und Ingenieure Janiak + Lippert)	25
Abbildung 14: Isophonenkarte für den Beurteilungspegel durch Verkehrslärm nachts	40
Abbildung 15: Planzeichnung – Teilgebiet 1	46
Abbildung 16: Planzeichnung - Teilgebiet 2.....	46
Abbildung 17: Darstellung der umzuwandelnden Waldfläche.....	47
Abbildung 18: Ausgleich der Fledermausflugstraßen entlang des Gehölzes.....	59
Abbildung 19: Darstellung der Suchschnitte innerhalb der Voruntersuchungsfläche des B-Plans Nr. 58	61
Abbildung 20: Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme mit Darstellung der Untersuchungsflächen.....	63

Anlagen

- Anlage 1 – Umweltbericht (BCS Stadt+Region GmbH, 2024)
- Anlage 2 – Baugrundbeurteilung - Teilgebiet 1 (GSB GmbH, 2023)
- Anlage 3 – Bohrprofile - Teilgebiet 2 (GSB GmbH, 2024)
- Anlage 4 – Fachbeitrag nach A-RW 1 (BCS GmbH, 2024)
- Anlage 5 – Schallimmissionsprognose (Dörries Schalltechnische Beratung GmbH, 2024)
- Anlage 6 – Artenschutzfachbeitrag (bioplan, 2023)
- Anlage 7 – Verkehrstechnische Stellungnahme (BCS GmbH, 2024)

1. Plangebiet

1.1 Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Gemeinde Hohenwestedt liegt im räumlichen Zentrum des Dreiecks Itzehoe, Neumünster und Rendsburg. Das Plangebiet befindet sich südwestlich im Gemeindegebiet Hohenwestedt.

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilgebieten. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 16,86 ha.

Teilgebiet 1:

Das Teilgebiet 1 umfasst mehrere Flurstücke, die zu einem Teil auf Flur 2, Gemarkung Glüsing sowie zu einem anderen Teil auf Flur 8, Gemarkung Hohenwestedt in der Gemeinde Hohenwestedt liegen. Es umfasst eine Fläche von ca. 14 ha.

Nördlich des Teilgebiets liegt die Bahntrasse „Neumünster - Büsum – Heide (Holstein)“ und die Straße „Waidmannsruh“ mit einem Wohngebiet, östlich befindet sich die Itzehoer Straße (B 77), südlich das Firmengelände LESER und die örtliche Kläranlage sowie westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Teilgebiet 2:

Das Teilgebiet 2 beinhaltet das **Flurstück 76, 7/2 und 7/1** Flur 2, Gemarkung Glüsing in der Gemeinde Hohenwestedt. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,86 ha.

Das Teilgebiet 2 liegt westlich der „Itzehoer Straße“ (B 77). Das Teilgebiet grenzt nördlich an die örtliche Kläranlage, östlich an die Sackgasse „Glüsing“, südlich an die Straße „Glüsing“ und westlich an einen landwirtschaftlichen Weg sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Lage im Raum und die Abgrenzung der Teilgebiete sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

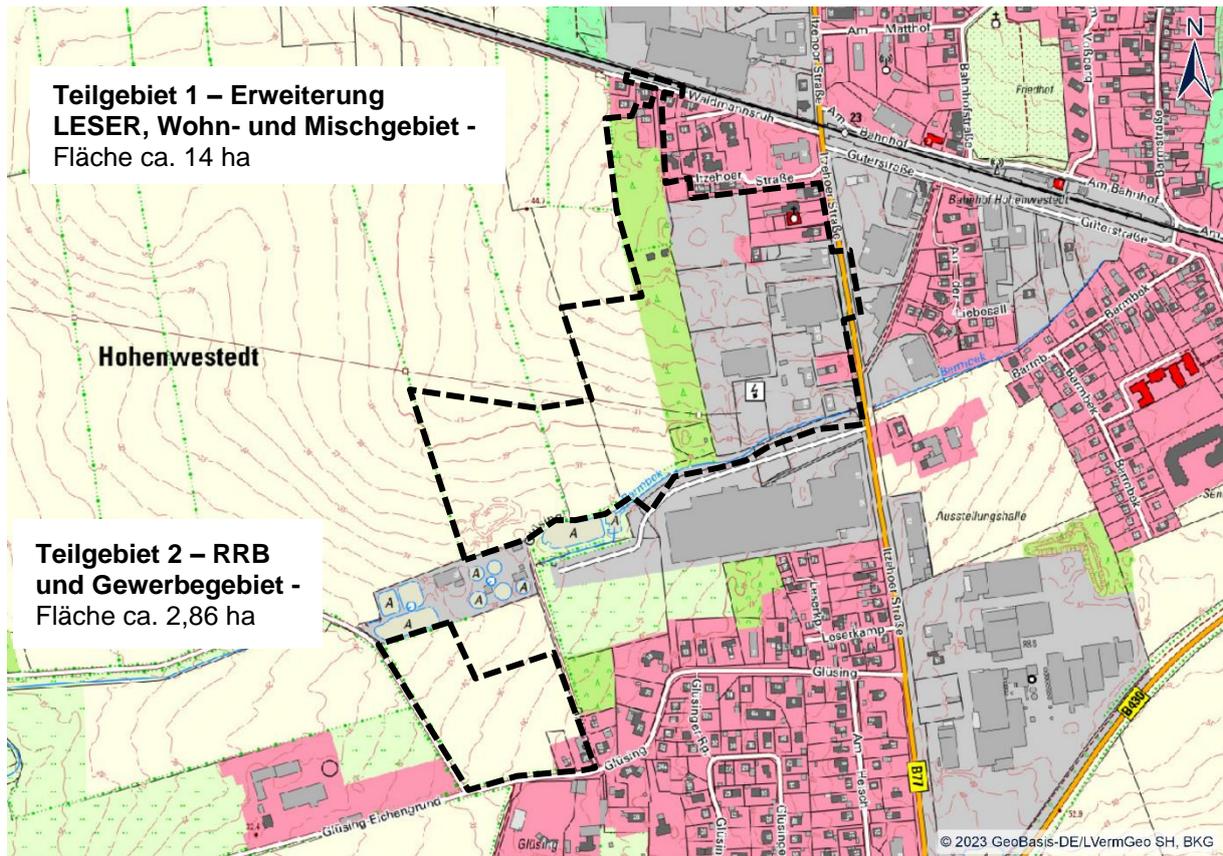


Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Raum (DANord; topographische Karte)

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Teilgebiet 1

Das Teilgebiet 1 unterlag bisher landwirtschaftlicher, gewerblicher, sozialer und wohnbaulicher Nutzung. Es lässt sich vertikal in zwei Nutzungsbereiche einteilen. Während im westlichen Bereich des Geltungsbereichs landwirtschaftliche Flächen, eine Waldfläche sowie eine Weihnachtsbaumkolonie bestehen, ist der östliche Bereich mit Mischgebietsstrukturen bebaut. Des Weiteren befindet sich dort ein Umspannwerk, von welchem eine Hochspannungsleitung Richtung Nordwesten verläuft. Im Teilgebiet sind Knickstrukturen und als Besonderheit archäologische Funde in Form von Siedlungsresten im Boden vorhanden, welche es zu berücksichtigen gilt.

Außerhalb des Geltungsbereichs ist südlich gewerbliche Nutzung der Firma LESER GmbH sowie die örtliche Kläranlage vorhanden. Nördlich grenzt Wohnnutzung sowie westlich landwirtschaftliche Nutzung an.

Teilgebiet 2

Das Teilgebiet 2 unterliegt hauptsächlich landwirtschaftlicher Nutzung. Es sind zwei Wohngebäude vorhanden, welche jedoch abgerissen werden. Das Flurstück ist gehölzfrei und wird in Teilen von Knickstrukturen umgeben. Knickstrukturen befinden sich im Westen, im Norden (bis zur Mitte des Teilgebiets) sowie im Süden (bis zur vorhandenen Wohnbebauung).

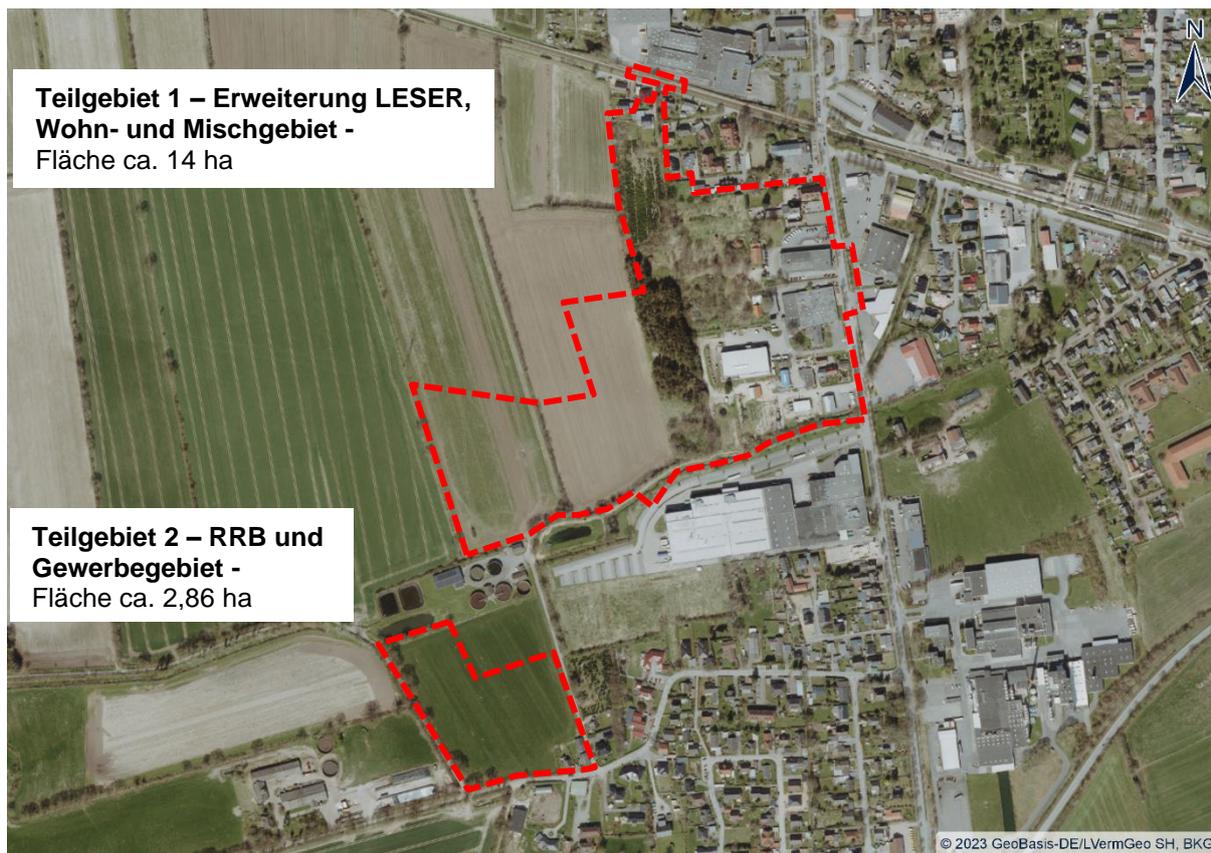


Abbildung 2: Auszug aus dem Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets (DANord; Luftbild)

1.3 Verkehrssituation

Hohenwestedt ist verkehrlich durch die Lage an der Bundesstraße 77 (Nord-Süd-Verbindung) und der Bundesstraße 430 (Ost-West-Verbindung) gut angebunden. Beide Teilgebiete liegen am südwestlichen Ortsrand von Hohenwestedt und in unmittelbarer Nähe zur B 430 sowie B 77.

Teilgebiet 1: Das Teilgebiet 1 wird über die „Itzehoer Straße“ (B 77) erschlossen.

Das Teilgebiet ist gut an den ÖPNV angebunden. In weniger als 10 Minuten ist der Hohenwestedter Bahnhof fußläufig erreichbar.

Teilgebiet 2: Das Teilgebiet 2 wird über die Straße „Glüsing“ erschlossen, welche von der „Itzehoer Straße“ (B 77) abzweigt.

1.4 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist im öffentlichen Straßenraum vorhanden und wird für die neue Planung ergänzt.

1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich nach heutigem Kenntnisstand (Stand: Oktober 2023) folgende Altstandorte:

- Der Standort Itzehoer Straße 55-57 ist im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Rendsburg-Eckernförde als potenzieller altlastrelevanter Standort erfasst, da der Hinweis auf eine altlastrelevante Nutzung in der Vergangenheit vorliegt. Nach derzeitigem Kenntnisstand war dort von 1949 bis 1986 eine Polstermöbelfabrik ansässig (4).
- Der Standort Itzehoer Straße 51-53 ist im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Rendsburg-Eckernförde als potenzieller altlastrelevanter Standort erfasst, da der Hinweis auf eine altlastrelevante Nutzung in der Vergangenheit vorliegt. Nach derzeitigem Kenntnisstand war dort von 1937 bis 1996 eine Tankstelle (5), eine Autoreparaturwerkstatt (4) und eine Autohandlung (3) ansässig.
- Der Standort Itzehoer Straße 63-65 ist im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Rendsburg-Eckernförde als potenzieller altlastrelevanter Standort erfasst, da der Hinweis auf eine altlastrelevante Nutzung in der Vergangenheit vorliegt. Er befindet sich derzeit im Prüfverzeichnis (P1), d.h. eine Klassifizierung wurde noch nicht durchgeführt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist dort seit 1943 eine Armaturenfabrik (4) ansässig.

Die in Klammern gesetzte Zahl gibt Auskunft über die Einstufung des Gewerbes gemäß Altlasten-Leitfaden Schleswig-Holstein in die Branchenklasse und eine damit verbundene Einschätzung ihres spezifischen Gefährdungspotenzials (1 = gering bis 5 = sehr hoch).

Zur Berücksichtigung der vorhandenen Altlastenstandorte werden zum Schutzgut Boden im Kapitel 4.1 unter „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ entsprechende textliche Festsetzungen getroffen

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplanung 2021

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein ist Grundlage für räumliche Entwicklung des Landes Schleswig-Holstein. Die Gemeinde Hohenwestedt liegt danach im ländlichen Raum. Die Gemeinde ist als Unterzentrum mit Anbindung an die Bundesstraßen 430 und 77 sowie Lage an der Bahnstrecke Neumünster - Heide – Büsum ausgewiesen. Die Unterzentren sind eine Einstufung des Zentralörtlichen Systems, das wiederum die Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für bauliche und gewerbliche Entwicklung darstellt. Unterzentren dienen der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs (LEP 2021, Kap. 3.1.3).

Mit dieser Funktionszuweisung ist die Gemeinde Hohenwestedt aus landesplanerischer Sicht aufgefordert, Wohnbauflächen und Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Struktur auch über den örtlichen Bedarf hinaus vorzuhalten. Dies ist insgesamt für die Wahrnehmung der Funktionen der Gemeinde als Unterzentrum von besonderer Bedeutung. Die geplante Sicherung und Entwicklung einer gemischt genutzten Quartiersentwicklung entspricht der Stärkung der Wohn- und Gewerbefunktionen eines Unterzentrums und dient so nachhaltig der gemeindlichen Entwicklung.



Abbildung 3: Auszug aus dem LEP (Stand 2021)

2.2 Regionalplan Planungsraum III (Fortschreibung 2000)

Die Grundsätze der Landesentwicklungsplanung werden in teilräumlichen Regionalplänen konkretisiert. In Schleswig-Holstein werden alle Regionalpläne neu aufgestellt, so dass es statt fünf Regionalplänen für das Land Schleswig-Holstein künftig nur noch drei Planungsräume geben wird. Der Kreis Rendsburg-Eckernförde

gehört zum neuen Planungsraum II. Bezug für die regionalplanerischen Vorgaben ist noch der Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000). Die Gemeinde ist ein Unterzentrum, umgeben von einem baulich zusammenhängenden Gebiet und liegt in einem Vorranggebiet für den Grundwasserschutz.

Im Regionalplan wird die Bedeutung der ländlichen Räume und der Versorgungszentren näher beschrieben. Die Gemeinde Hohenwestedt ist als Unterzentrum zu stärken. Dabei soll die Entwicklung „durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht“ (RP 2002, Kap. 6.1) erfüllt werden. Der Nahbereich Hohenwestedt ist aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung im Hinblick auf eine Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes zu stärken. Im Hinblick auf den Tourismus sind die Landschaften zu pflegen insbesondere der Naturpark Aukrug und die Niederungsflächen der Buckener Au.

Mit der geplanten Quartiersentwicklung schafft die Gemeinde eine Stärkung der Wohn- und Gewerbefunktion und reagiert auf künftige Entwicklungen und Bedarfe und schafft implizit eine Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes.

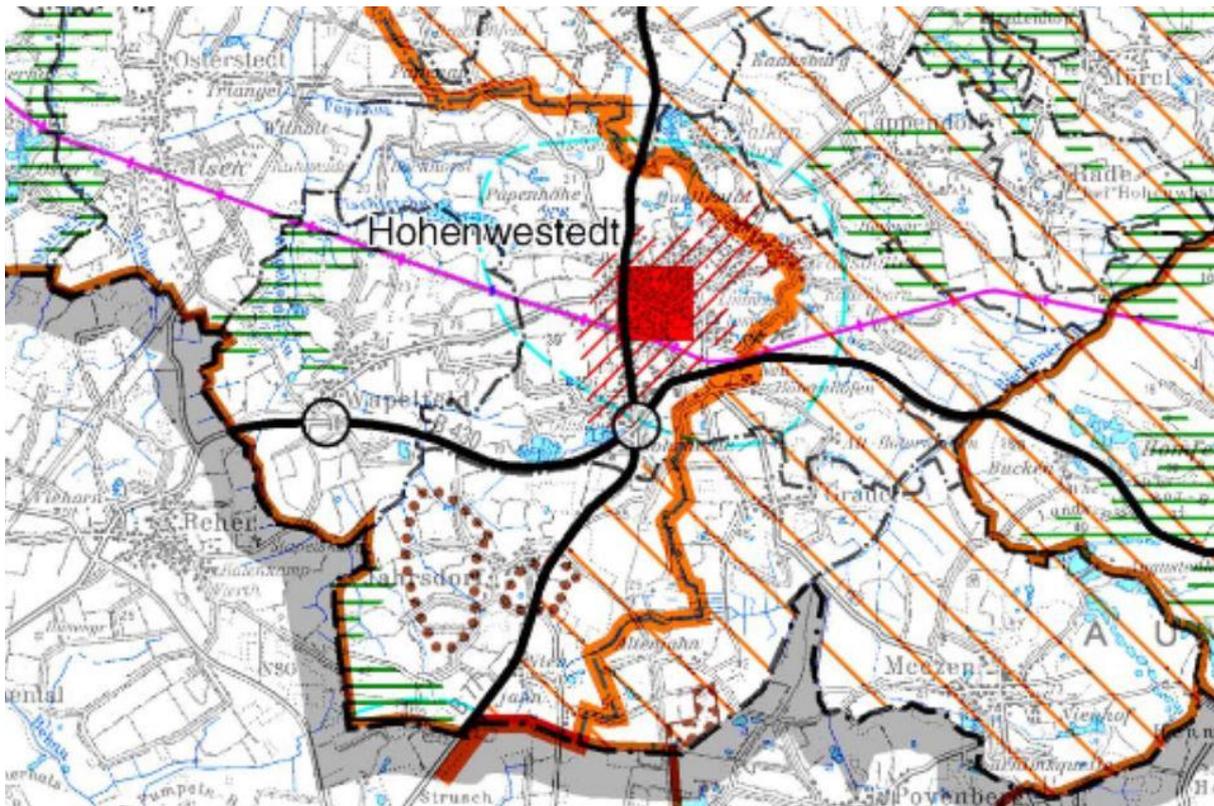


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan III (Stand 2000)

2.3 Flächennutzungsplan

Der F-Plan der Gemeinde Hohenwestedt stellt die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung basierte Art der Bodennutzung dar, die den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen entspricht.

Die Aufstellung des F-Plans ist am 25.09.2001 mit dem Az. IV 645-512.111-58.77 vom Innenministerium mit Auflagen und zwei Ausklammerungen genehmigt worden. Die Genehmigung wurde am 28.02.2002 ortsüblich im Hohenwestedter Anzeiger bekannt gemacht. Anschließend folgte eine Teilgenehmigung von der in der ersten Genehmigung ausgenommenen Bereiche. Die Teilgenehmigung wurde am 27.06.2002 ortsüblich im Hohenwestedter Anzeiger bekannt gemacht, so dass der F-Plan am 28.06.2002 rechtskräftig wurde.

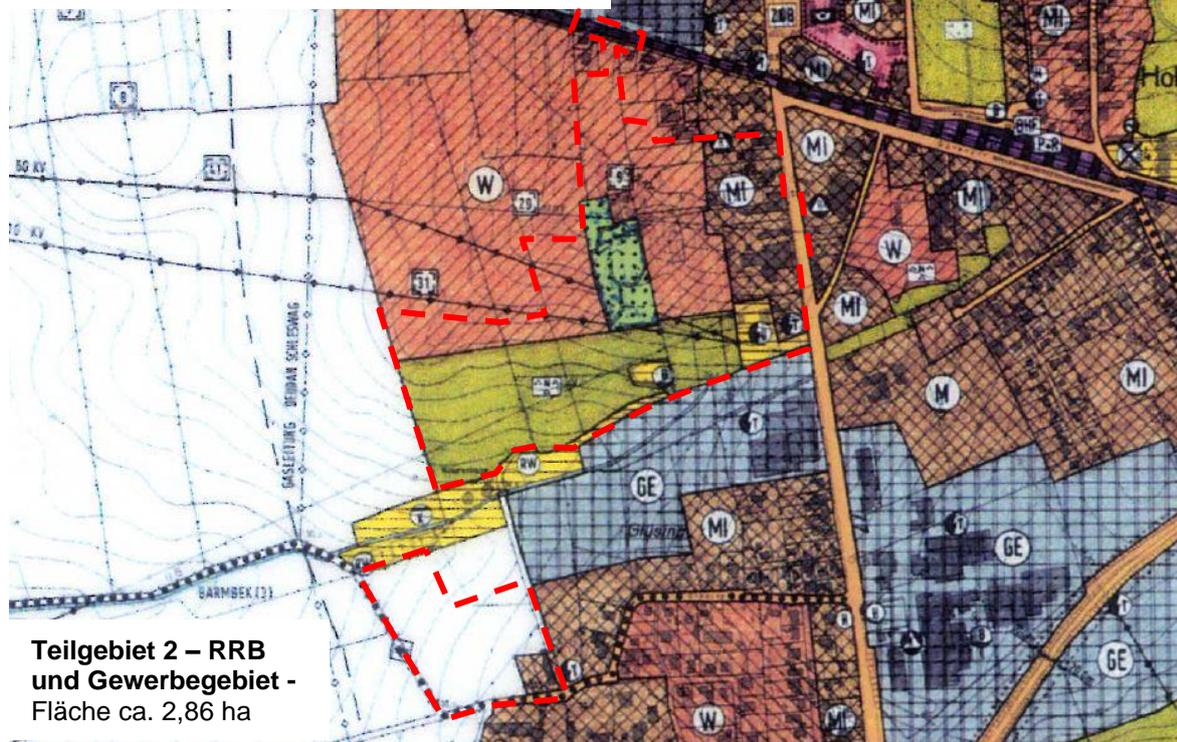
Der rechtsgültige F-Plan von 2002 weist für die Flächen des B-Plans Nr. 58 (Teilgebiet 1) Wohnbaufläche (W), Mischgebiet (MI), Flächen für Versorgungsanlagen, Fläche für Wald sowie eine Grünfläche aus. Im Teilgebiet 2 weist der F-Plan eine Fläche für die Landwirtschaft sowie eine Mischgebietsfläche aus.

Im Teilgebiet 1 entspricht die Anordnung der Darstellungen sowie die Ausweisung einer Waldfläche nicht den geplanten Festsetzungen des B-Plans Nr. 58. Der B-Plan Nr. 58 sieht für Teilgebiet 1 die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE), Mischgebieten (MI), allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie die Ausweisung von Flächen für Versorgungsanlagen und Grünflächen vor. Teilbereiche des F-Plans wie die Wohnbauflächen, Mischgebietsfläche und Fläche für Versorgungsanlagen benötigen keine Änderung und können im Sinne des „Entwicklungsgebots“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

Im Teilgebiet 2 entspricht die Ausweisung der Fläche für Landwirtschaft sowie der Mischgebietsfläche nicht den Festsetzungen des B-Planes Nr. 58. Teilgebiet 2 sieht die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) und ein Gewerbegebiet (GE) vor.

Die vorgenannten Aspekte begründen das Erfordernis einer Änderung des F-Planes. Es handelt sich bei dieser Änderung um die 15. Änderung des F-Plans, welche parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

**Teilgebiet 1 – Erweiterung LESER,
Hohenwestedter Werkstätten, Wohngebiet -
Fläche ca. 14 ha**



**Teilgebiet 2 – RRB
und Gewerbegebiet -
Fläche ca. 2,86 ha**

Abbildung 5: Auszug aus dem gültigen F-Plan (2002) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

2.4 Landschaftsplan

Die Gemeinde Hohenwestedt besitzt einen Landschaftsplan aus dem Jahr 2001. Die Fläche des Teilgebiets 1 wird im Bestand sehr vielfältig dargestellt. Die Fläche teilte sich im Bestand in ein Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet, Ackerland, Ackerbrache, siedlungsgeprägte Brache sowie eine Baumschule auf. Des Weiteren sind im Kreis angeordnete prägende Bäume dargestellt. Teilgebiet 2 wurde als intensiv genutztes Grünland erfasst. In beiden Teilgebieten sind Knickstrukturen vorhanden.

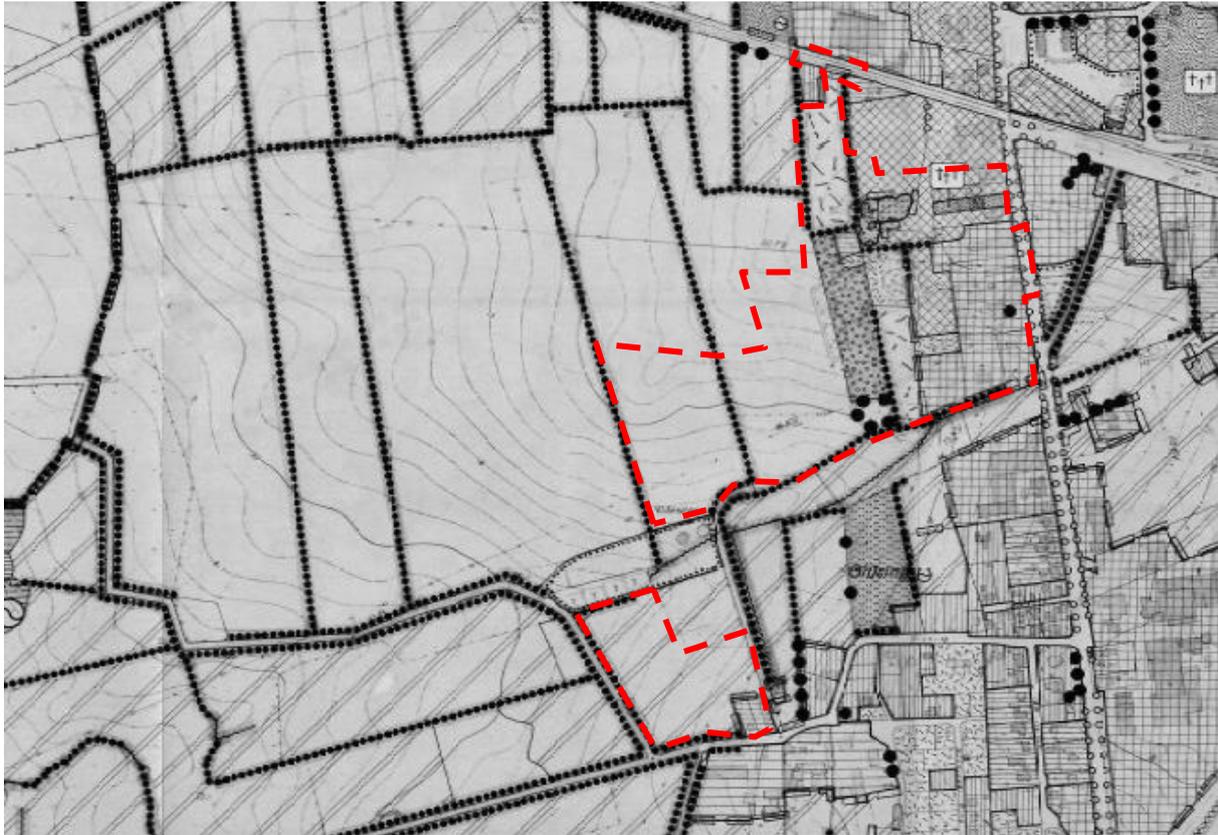


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte Bestand des Landschaftsplans (2001)

Die unbebauten Flächen sind nach Biotopwert bewertet. Teilgebiet 1 wird als Fläche mit niedrigem und in Teilen mäßigem Biotopwert bewertet. Damit war das Teilgebiet 1 seinerzeit eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Teilgebiet 2 wurde als Fläche mit mäßigem Biotopwert dargestellt, auch sie wurde daher als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft. **Eine ausführliche Betrachtung des Landschaftsplans ist dem Umweltbericht, Kapitel 3.3 zu entnehmen.**

3. Planaufstellung

3.1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Um Hohenwestedt als Unterzentrum im ländlichen Raum zu stärken, soll die Wohn- und Gewerbefunktion nachhaltig gestärkt und eine Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes im Sinne des Landesentwicklungs- und Regionalplans erreicht werden.

Die Gemeinde Hohenwestedt schafft mit dem B-Plan Nr. 58 die planungsrechtlichen Voraussetzungen weitere Gewerbe-, Mischgebiets- und Wohnbauflächen im Gemeindegebiet zu realisieren. So können neue Arbeitsplätze geschaffen, der Wirtschaftsstandort Hohenwestedt weiter gestärkt sowie auf den Wohnraumbedarf und auf die Bedarfe der Firma Leser und der Einrichtung der Hohenwestedter Werkstätten reagiert werden.

Im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 58 liegt der B-Plan Nr. 42, welcher mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 überplant und aufgehoben wird.

LESER GmbH

Die Firma LESER GmbH plant die Erweiterung ihres Firmengeländes auf eigenen Flächen sowie die Vorhaltung von Flächen für Regenrückhaltebecken und ist mit diesem Ansinnen an die Gemeinde Hohenwestedt herangetreten.

Die Firma LESER GmbH stellt mit ihrem Sitz in Hohenwestedt den größten Fertigungsstandort Europas dar und ist mit ca. 500 Mitarbeitenden ein bedeutender Arbeitgeber Hohenwestedts. Der derzeitige Betriebsstandort soll um einen Logistik Campus mit dazugehörigem Parkplatz für Mitarbeitende erweitert werden, von welchem die Sicherheitsventile weltweit vertrieben werden. Die gewerbliche Nutzung der Firma soll künftig gestärkt werden und zu einer Arbeitsplatzsteigerung von ca. 60 Mitarbeitenden führen.

Aufgrund der geplanten baulichen Erweiterungen der Firma im GE 2 und 3 sowie der östlich an das GE 2 angrenzenden privaten Stellplatzanlage (Teilgebiet 1) bedarf es einer Ergänzung der Flächen für Versorgungsanlagen in Form von Regenrückhaltebecken (RRB), um die Ableitung des Niederschlagswassers zu sichern. Hierfür werden zwei Flächen für die Firma Leser im Teilgebiet 1 vorgehalten.

Im Teilgebiet 2 ist ein Gewerbegebiet (GE) vorgesehen, welches ergänzende Erweiterungsflächen für die Firma LESER beinhaltet, **da die Firma Leser langfristig Erweiterungsbedarf am Standort in Hohenwestedt bekundet**. Hier nördlich angrenzend wird eine weitere Fläche für Versorgungsanlagen „RRB“ vorgehalten.

Hohenwestedter Werkstätten

Anlass für die Ausweisung des Gewerbegebietes (GE 1) auf den Flächen der Hohenwestedter Werkstätten ist der notwendige Neubau der hier vorhandenen Sozial- und Bildungseinrichtung. Die Hohenwestedter Werkstätten bieten 134 Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderungen. Es stehen unterschiedliche Arbeitsbereiche wie zum

Beispiel die Pulverbeschichtung, Montage von Feuerhand-Laternen oder die Abfüllung von Quellwasser zur Auswahl. Die Einrichtung teilt sich derzeit in ein altes Bestandsgebäude sowie in eine neu errichtete Werkstatthalle auf. Das Bestandsgebäude erfüllt nicht die heutigen Standards für die Einrichtung der beruflichen Förderung und Bildung und wird den Bedürfnissen der dort arbeitenden Menschen nicht mehr gerecht.

Es ist ein Neubau innerhalb des GE 1 als Erweiterung zur bestehenden Werkstatthalle geplant. Der Abriss und anschließende Neubau stellen eine dringende Notwendigkeit zur Aufrechterhaltung des Betriebes gemäß den aktuell geltenden Anforderungen/Vorschriften dar.

Wohn- und Mischgebiet

Des Weiteren sollen mit dem B-Plan Nr. 58 Entwicklungspotenziale des Wohngebietes südlich der Straße „Waidmannsruh“ angrenzend der „Itzehoer Straße“ genutzt werden, um dem hohen Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. Zwischen dem nördlich gelegenen Wohngebiet und dem südlichen Gewerbegebiet sind Flächen für eine Mischgebietsnutzung (MI 1 + MI 2) vorgesehen, um im Gesamtbild ein gemischt genutztes Wohn- und Arbeitsquartier realisieren zu können und einen städtebaulich harmonischen Übergang zu den Gewerbegebieten zu schaffen. Des Weiteren werden im MI 2, 3 und 4 bestehende Mischgebietsstrukturen planungsrechtlich gesichert und nachverdichtet. Die Umsetzung der Planung im Bereich der Wohn- und Mischgebietsflächen beinhaltet Nachverdichtungspotential, wodurch der vorhandene Siedlungsrand ausgeweitet und arrondiert wird.

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Die Gemeinde Hohenwestedt entwickelt sich in den letzten Jahren positiv. Als Unterzentrum im Süden des Kreises Rendsburg-Eckernförde und als Versorgungszentrum des näheren Umlandes versucht die Gemeinde auf vielfältige Weise, ihren Funktionen der Daseinsvorsorge nachzukommen und in diesem Zusammenhang auch entsprechende Flächenpotentiale für das gewerbliche und wohnbauliche Wachstum zur Verfügung zu stellen. Die Gemeindevertretung Hohenwestedt hat dafür bereits in den letzten Jahrzehnten in ihrem Flächennutzungsplan vorausschauend entsprechende Bereiche vorgehalten.

An diesen Vorgaben orientieren sich die aktuellen Bauleitverfahren der Gemeinde.

Die Gemeinde strebt aktuell auch deswegen diese Entwicklungen an, da weiterhin eine hohe Nachfrage nach Platz für Gewerbe und insbesondere nach Wohnraum zu verzeichnen ist.

Ganz grundsätzlich haben bereits die Prognosen, die anlässlich der Aufnahme in das Programm der Städtebauförderung „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Netzwerke“ Anfang des letzten Jahrzehnts aufgestellt wurden, der Gemeinde entgegen den damals geltenden allgemeinen Trends ein Wachstumspotential hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung bescheinigt.

Die vergangenen Jahre zeigten, dass Hohenwestedt kontinuierlich Bevölkerungszuwachs erfährt. Vom Jahr 2010 bis 2022 wuchs die Bevölkerung um 488 Bewohner:innen, welches einem Bevölkerungswachstum von um die 9 Prozent entspricht.

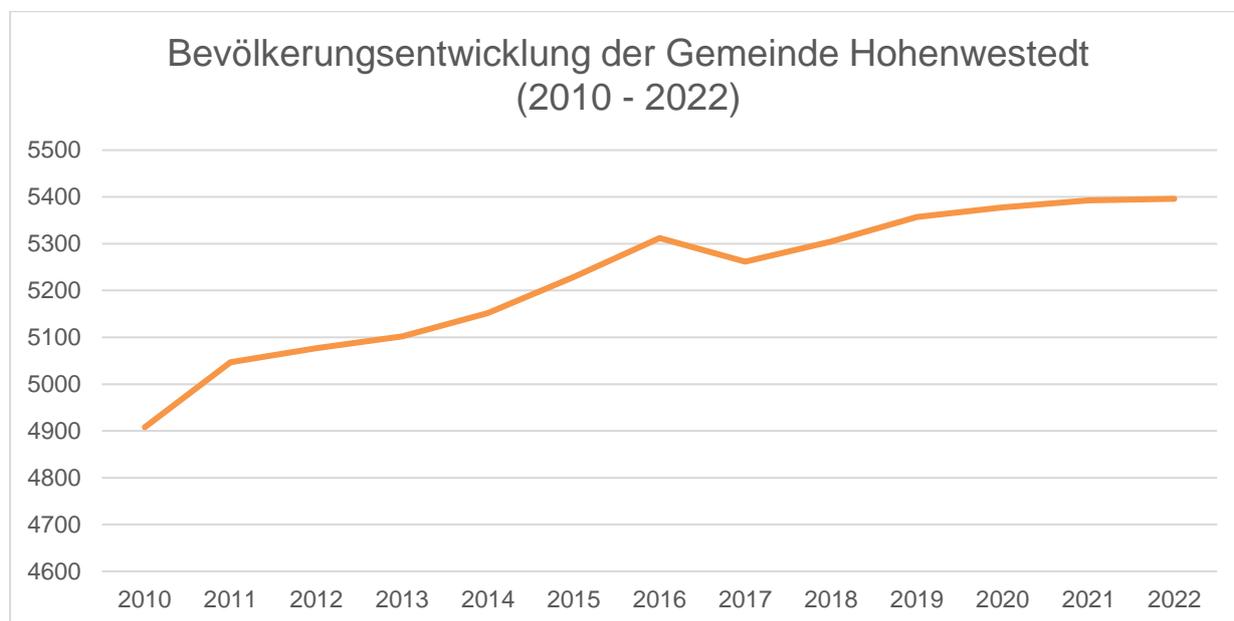


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hohenwestedt (Quelle: Statistikamt Nord)

Trotz negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterberate) kann das positive Wanderungssaldo (Zuzüge- und Fortzüge) die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hohenwestedt stabil bzw. wachsend halten:

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die sich aus der Anzahl der Lebendgeborenen und der Gestorbenen ergibt, lag im Jahr 2022 bei -62. Gleichzeitig sind im Jahr 2022 mehr Menschen in die Gemeinde Hohenwestedt zu- als weggezogen, wodurch die Wanderungsbilanz (+ 69) das Defizit aus Lebendgeborenen und Gestorbenen ausgleichen kann.

Entsprechendes bestätigt ganz aktuell im Grundsatz auch der Demografiebericht des Kreises Rendsburg- Eckernförde 2022, der für das Amt Mittelelbe eine stetige Wachstumsprognose aufzeigt. Hohenwestedt als Mittelpunktsgemeinde und dem einzigem Unterzentrum im Amt kommt dabei eine wichtige Rolle zu.

Um den Wunsch an Zuzügen in der Gemeinde nachzukommen und den positiven Bevölkerungsentwicklungstrend auch in Zukunft zu halten, ist die Schaffung von neuem Wohnraumangeboten essenziell.

Bei der Ausweisung der letzten wohnbaulichen Entwicklung auf der Fläche (Bebauungsplan Nr. 53) hat die Gemeinde gemeinsam mit den örtlichen Immobilienmarktlern eine vertiefte Analyse des Immobilienmarktes angestellt, um keine Leerstände im Bestand zu erzeugen. Schon in 2017 zeigte sich dabei, dass der freie Wohnungsmarkt kaum Kapazitäten aufweist. Die freiwerdenden Immobilien, seien es Wohnhäuser oder auch Wohnungen, werden meist im Bekannten- oder Verwandtenkreis gehandelt und schaffen es selten auf den freien Markt. Dieser wies und weist daher kaum Objekte zum Kauf aus.

„Die Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde wird maßgeblich von der Wohnungsangebotsentwicklung bestimmt: Wo keine Wohnung frei ist, kann auch kein Haushalt zuziehen.“¹ Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die Gemeinde Hohenwestedt Wohnraum schaffen muss, um der Nachfrage nachzukommen und den positiven Bevölkerungstrend zu halten.

Die Gemeinde verzeichnet Wohnungsnachfragen in allen Wohnraumtypen vom sozialen Wohnungsbau über den „bezahlbaren Wohnraum“ bis hin zu seniorengerechtem Wohnen und modernen Eigentumswohnungen oder auch dem Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau.

Von den insgesamt 1698 Wohngebäuden in der Gemeinde sind 81 % mit einer Wohneinheit, sprich einem Einfamilienhaus, vorzufinden. Betrachtet man die bestehenden Wohnungsgrößen anhand der Anzahl der Räume, erkennt man ebenfalls die Wichtigkeit des klassischen Einfamilienhauses. Ein Großteil der Wohnungen besteht aus 4-Räumen und mehr (ca. 70,1 %). Der Anteil von 1-, 2- und 3-Raum-Wohnungen in der Gemeinde Hohenwestedt beträgt insgesamt 29,9 %.² Somit gilt es weiterhin mehr alternative Wohnformen unter anderem für junge Menschen, Alleinstehende und/oder Alleinerziehende sowie für Senioren, deren Haus evtl. zu groß und zu beschwerlich wird, zu schaffen.

Die letzten Projekte in der Gemeinde, die im Geschosswohnungsbau umgesetzt wurden, haben gezeigt, dass eine Vermarktung dieser Objekte kaum notwendig war. Alle Wohnungen wurden bereits vor der Bauphase vollständig durch die privaten Initiatoren veräußert ohne dabei eine Außenwerbung anstrengen zu müssen.

Die Gemeinde Hohenwestedt ist daher bestrebt, diesen Entwicklungen gerecht zu werden. Sie hat sich ein Grundsatzprogramm zur gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklung gesetzt, das mehrere Aspekte enthält, dementsprechend bekennt sich die Gemeinde im Grundsatz zu ihren, im F-Plan abgesicherten, Flächen. Entsprechende Arrondierungen sollen dabei möglich sein.

Im Sinne der wohnbaulichen Entwicklung sollen sowohl weitere Flächen im Außenbereich als auch verstärkt Grundstücke im Innenbereich in den Fokus genommen werden. Dabei ist der Gemeindevertretung klar, dass die zukünftige Entwicklung in einer stärker verdichteten Bauweise liegen muss. Für das Ortszentrum hat sie das über Bebauungspläne und die Begleitung von Einzelobjekten bereits abgesichert, die allesamt eine höhere Geschossigkeit und engere Bebauung zulassen. Für den Außenbereich werden in diesem Sinne auch angepasste Quartierskonzepte, mit dem Anspruch eine intensivere Bebauung zu ermöglichen, angestrebt. Auch unter dem Aspekt, die zusätzlich versiegelten Flächen optimaler auszunutzen, als das in der Vergangenheit in reinen Einfamilienhausgebieten durchaus der Fall war.

Die Gemeinde setzt dabei auf das Engagement der privaten Wohnungswirtschaft, unterstützt die Entwicklung aber auch mit eigenen Gesellschaften, wie der Erschließungsgesellschaft Hohenwestedt GmbH für die Außenentwicklung und der sich in Gründung befindlichen Entwicklungsgesellschaft Hohenwestedt GmbH für die

¹ Schulten (2023): Praxisnahe Bevölkerungsmodellierung – Ein Methodenvorschlag für die kommunale Planung, in PLANER:IN 1_23, S.43

² Statistikamt Nord (Stand Dezember 2022)

Innenentwicklung. Im Innenbereich ist es bereits gelungen, zentrale Grundstücke zu erwerben. Diese sollen u.a. der wohnbaulichen Entwicklung, aber auch anderen Zwecken der Daseinsvorsorge zugeführt werden.

„Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden.“³ Die Gemeinde Hohenwestedt ist als Unterzentrum mit zentralörtlicher Funktion an keinen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen gebunden.

Durch die zentrale Lage der Gemeinde in Schleswig-Holstein, die gute verkehrliche Anbindung am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B430 und B77, der Nähe zu den Autobahnen A23 und A7 sowie dem direkten Anschluss an die Bahnlinie Neumünster-Heide mit entsprechend attraktiver Taktung in die größeren Zentren und den kurzen Distanzen zu den Kreisstädten Rendsburg, Neumünster und Itzehoe erscheint Hohenwestedt mehr denn je als ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort.

Die Gemeinde ist daher gewillt auch in neuen Bebauungsplänen, dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen Freiraum zu lassen und ihren Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen. Dabei wird die Schaffung möglichst vieler Wohneinheiten – abgewogen an den individuellen Gegebenheiten – angestrebt und befürwortet.

In einer überschlägigen Rechnung mit einer angenommenen Neubebauung in Form von Geschosswohnungsbau können bei dichter Bebauung im Wohngebiet 1 + 2 um die 52 Wohneinheiten realisiert werden. Die Rechnung beruht auf **keinem** festgelegten städtebaulichen Entwurf der Wohngebiete und ist daher lediglich als **grobe Orientierung** zu werten (s. Abb. 8).

	Grundstückfläche in m ²	Angenommene bebaute Fläche in m ²	Geschossigkeit	BGF der Neubebauung in m ² (ca.)	Anteil der Wohnfläche von der BGF (durchschn. 53 % bei MFH ⁴)	Anzahl der geschätzten Wohneinheiten (durchschn. Wohnungsgröße in MFH 78 m ²⁵)
WA 1	5986,76	1.400	2-3	3500	1.855	24
WA 2	4876,55	1.650	2-3	4125	2.186	28

Abbildung 8: Überschlägige Abschätzung einer Anzahl realisierbarer Wohneinheiten in den Wohngebieten 1 + 2

Neben der Wohnattraktivität ist die Gemeinde Hohenwestedt darüber hinaus auch als Wirtschaftsstandort durchaus attraktiv. Bei heute ca. 5.400 Einwohnerinnen und Einwohnern halten die Unternehmen am Ort knapp 5.000 Arbeitsplätze vor. Die wirtschaftliche Stärke, die daraus für die Gemeinde resultiert, bringt die Gemeinde in

³ LEP 2021, S. 129

⁴ DAB – Deutsches Architektenblatt, 2023: <https://www.dabonline.de/2023/05/02/wie-gross-was-gehoert-zu-wohnflaeche-mehrfamilienhaeuser-wfl-bgf-nuf/>

⁵ DeStatis - Statistisches Bundesamt, 2021:

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21_NO15_44.html

die Lage, sich als Standort entsprechend weiterzuentwickeln und ihre Funktion in der Daseinsvorsorge zukunftsgerichtet aufzustellen.

Die wirtschaftliche Entwicklung birgt für die Gemeinde und die Region aber auch Herausforderungen. Zum einen ist die Gemeinde bestrebt, weiter moderat zu wachsen. Das gilt neben den Bevölkerungszahlen auch für das Gewerbe. Dafür werden aktuell weitere Flächen innerhalb des Flächennutzungsplanes baureif gemacht. Zum anderen bedingt das gewerbliche Wachstum wiederum die Nachfrage nach Wohnraum, da eine Vielzahl der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer einen arbeitsnahen Wohnraum suchen.

Verstärkt werden diese Effekte zusätzlich durch die aktive Wirtschaftspolitik des Landes, die mit der erwarteten Ansiedlung der Firma Northvolt in Heide einen zusätzlichen elementaren Impuls setzt. Die Herausforderungen, die mit der Ansiedlung einhergehen, werden sicher auch auf die Region Hohenwestedt ausstrahlen, so dass der Nachfrage nach Gewerbeflächen und Wohnraum auch unter diesen Aspekt weiter aktiv Genüge getan werden muss.

In der Gesamtbetrachtung dieser Situation, der aktuellen, aber auch der kommenden Umstände ist die Gemeinde Hohenwestedt bemüht, eine aktive Flächenpolitik zu betreiben. Dazu gehören wie dargestellt auch ein aktiver Ausbau der Wohnpotentiale in der Gemeinde. Dies spiegelt sich auch in den aktuellen Bauleitverfahren der Gemeinde wider und wird von der Gemeinde bewusst betrieben.

Die Gemeinde Hohenwestedt befürwortet die Entwicklungsabsichten der Firma LESER sowie die Verlagerung und Erweiterung der „Hohenwestedter Werkstätten“ und möchte gleichzeitig mit der Angebotsplanung der hohen Nachfrage nach Wohn- und Mischgebietsflächen in der Gemeinde nachkommen.

Die Gemeinde schafft mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 58 und der 15. Änderung des F-Plans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der vorgenannten Vorhaben.

Die vorgenannten Aspekte begründen die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) (§ 8 BauNVO), Mischgebieten (MI) (§ 6 BauNVO) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) (§ 4 BauNVO).

Um auf dem Plangebiet Baurecht zu schaffen, muss ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Die Gemeinde Hohenwestedt hat daher am 28.03.2022 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 58 „Quartier westlich der Itzehoer Straße“ gefasst.

3.2 Planverfahren

Bauleitplanverfahren gem. §§ 8 bis 10 BauGB

Der B-Plan Nr. 42 „Hohenwestedter Werkstatt“ wird mit dem B-Plan Nr. 58 überplant. Das westlich der Itzehoer Straße angrenzende Bestandsgebäude der „Hohenwestedter Werkstätten“ wird hierfür abgerissen. Eine bauliche Erweiterung der Werkstätten wird anschließend im Teilgebiet 1 erfolgen.

Der bestehende B-Plan Nr. 42 ist nach § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Dabei wurden zahlreiche Nutzungen ausgeschlossen: Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer GRZ von 0,8 festgelegt, welche durch die Grundfläche für Nebenanlagen nicht überschritten werden darf. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde für das Bestandsgebäude mit einer max. First- und zugleich Wandhöhe von max. 7,0 m und für die geplante Werkstatthalle 9,5 m festgelegt. Als Bauweise wurde die abweichende Bauweise festgesetzt.

Der B-Plan Nr. 58 überplant den B-Plan Nr. 42 zu einem Teil als MI und zum anderen Teil als GE.

Die neuen Festsetzungen für die Realisierung des MI östlich im Plangebiet gestalten sich im Vergleich zum B-Plan Nr. 42 wie folgt:

Die GRZ wird mit 0,6 festgelegt. Das Bestandsgebäude im B-Plan 42 entfällt. Die Baugrenzen werden großräumiger festgelegt, damit eine hohe Gestaltungsfreiheit für die zukünftigen Nutzungen besteht. Für die Höhe des Gebietes werden drei Vollgeschosse mit einer max. Gebäudehöhe von 13,00 m über Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss festgelegt. Damit wird auch in Bezug auf die Gebäudehöhe deutlich mehr Spielraum geschaffen. Die abweichende Bauweise ist gleichbleibend.

Der westliche Teil des B-Plans Nr. 42 ändert sich in Gewerbegebiet (GE 1). In dem Gewerbegebiet wird gleichbleibend zum B-Plan 42 die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Die max. Gebäudehöhe wird mit 52 m DHHN festgesetzt. Dies entspricht in etwa einer Gebäudehöhe von 11,00 m über Oberkante des Fertigfußbodens, womit die im B-Plan Nr. 42 festgesetzte Höhe der Werkstatthalle von 9,50 m weiterhin zulässig ist. Die abweichende Bauweise ist gleichbleibend.

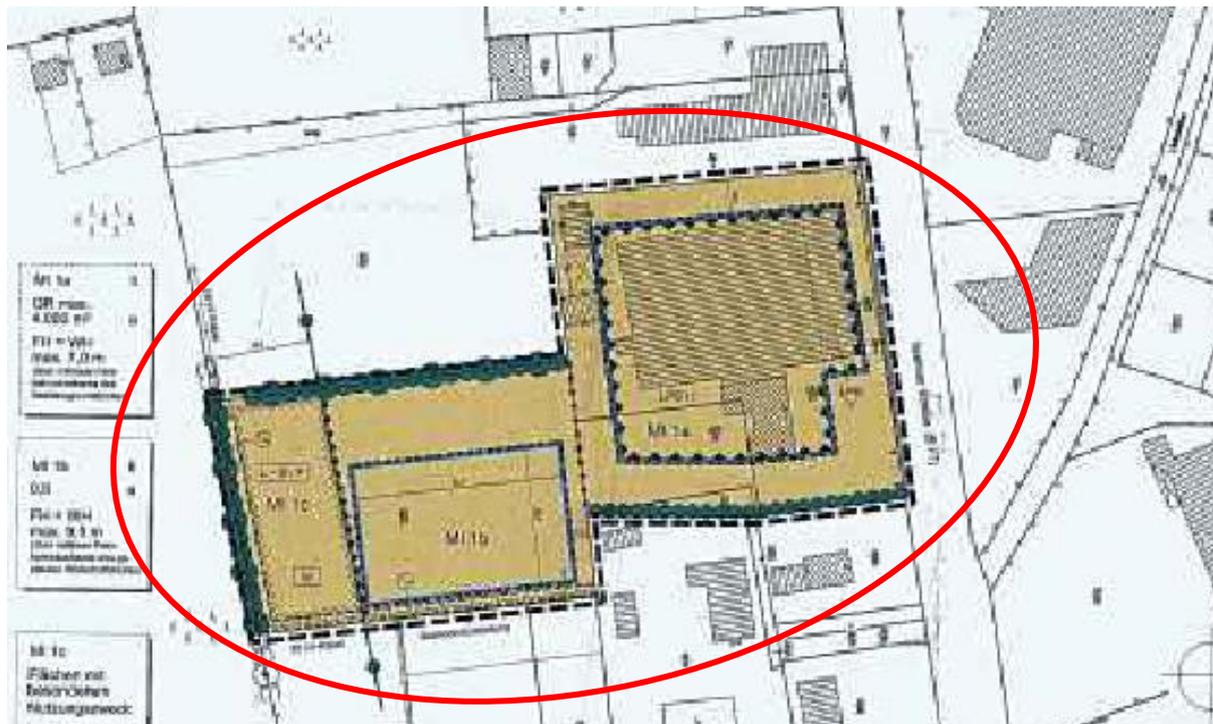


Abbildung 9: B-Plan Nr. 42 der Gemeinde Hohenwestedt, überplant mit Geltungsbereich Teilgebiet 1

Angrenzende rechtskräftige B-Pläne

Östlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet westlich der Itzehoer Straße“ an, welcher nach § 11 als Sonstiges Sondergebiet „Metall verarbeitender Betrieb“ ausgewiesen ist. Der B-Plan hat eine wirksame Änderung erfahren. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung wurde bereits gefasst. Die Geltungsbereiche des B-Plans Nr. 58 sowie die geplante 2. Änderung des B-Plans Nr. 43 grenzen direkt aneinander, es entstehen jedoch keine Überschneidungen.

3.3 Rahmenbedingungen und städtebauliche Konzeption

Teilgebiet 1:

Auf den Flächen des B-Planes Nr. 58 ist im Teilgebiet 1 die Neubebauung eines Quartiers mit gewerblichen und gemischtgenutzten Strukturen westlich der Itzehoer Straße geplant.

Als Art der baulichen Nutzung werden im Teilgebiet 1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO (GRZ von 0,8), Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO (GRZ von 0,6) sowie allgemeine Wohngebiete (WA) (GRZ von 0,4) festgesetzt.

Gewerbegebiet Leser (GE 2+3)

Mit der Planung wird das Ansinnen der Fa. LESER GmbH, ihr Werk in der Itzehoer Straße 63-65 in 24594 Hohenwestedt um den Neubau eines Logistik-Campus mit ca. 10.000 qm Grundfläche und einer Neubau-Erweiterung von ca. 10.500 qm zu erweitern, entsprochen. Der Logistik-Campus besitzt an der östlichen Gebäudewand einen An- und Ablieferbereich für Schwerlastverkehr.

Der Neubau wird eine Gebäudehöhe von ca. 30 m OKFF (Oberkante fertig Fußboden) haben. Am Gebäude ist eine Fassaden- und Dachbegrünung vorgesehen.

Die Nutzung der geplanten baulichen Anlage beinhaltet die dringend benötigten automatisierten Hochregallager, konventionelle Lagertechnik, Kommissionier-Arbeitsplätze, sowie Be- und Entladestationen inklusive der TGA. Darüber hinaus befinden sich dezentrale Büroarbeitsplätze, sowie Sozial- und Umkleidebereiche in dem Gebäude.

Die Erschließung des Teilgebiets 1 erfolgt über die östlich angrenzende „Itzehoer Straße“, welche zu diesem Zweck in westlicher Richtung um eine neue öffentliche Erschließungsstraße mit Geh- und Radweg ergänzt wird. Diese wird hinter dem Grundstück der Hohenwestedter Werkstätten zu einer Privatstraße der Firma Leser, welche ebenfalls die Anbindung an das Plangebiet des B-Plans Nr. 62 sichert.

In südlicher Richtung zweigt hier ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht ab, welches zu einer Überführung des Flusslaufs „Barmbek“ führt und an die Flächen für den B-Plan Nr. 43 anschließt. **Östlich der Erschließungsstraße liegt eine Stellplatzfläche der Firma Leser, von welcher eine weitere Überquerungsmöglichkeit für Fußgänger:innen entstehen soll.** Die Erschließungsplanung beinhaltet eine verkehrliche Verbindung über den geplanten Logistik Campus, so dass für interne Nutzungen der Firma LESER eine U-förmige Erschließung über das neue Quartier hinweg entsteht.

Die bestehende verkehrliche Anbindung der Firma LESER zur „Itzehoer Straße“ wird ebenfalls genutzt.

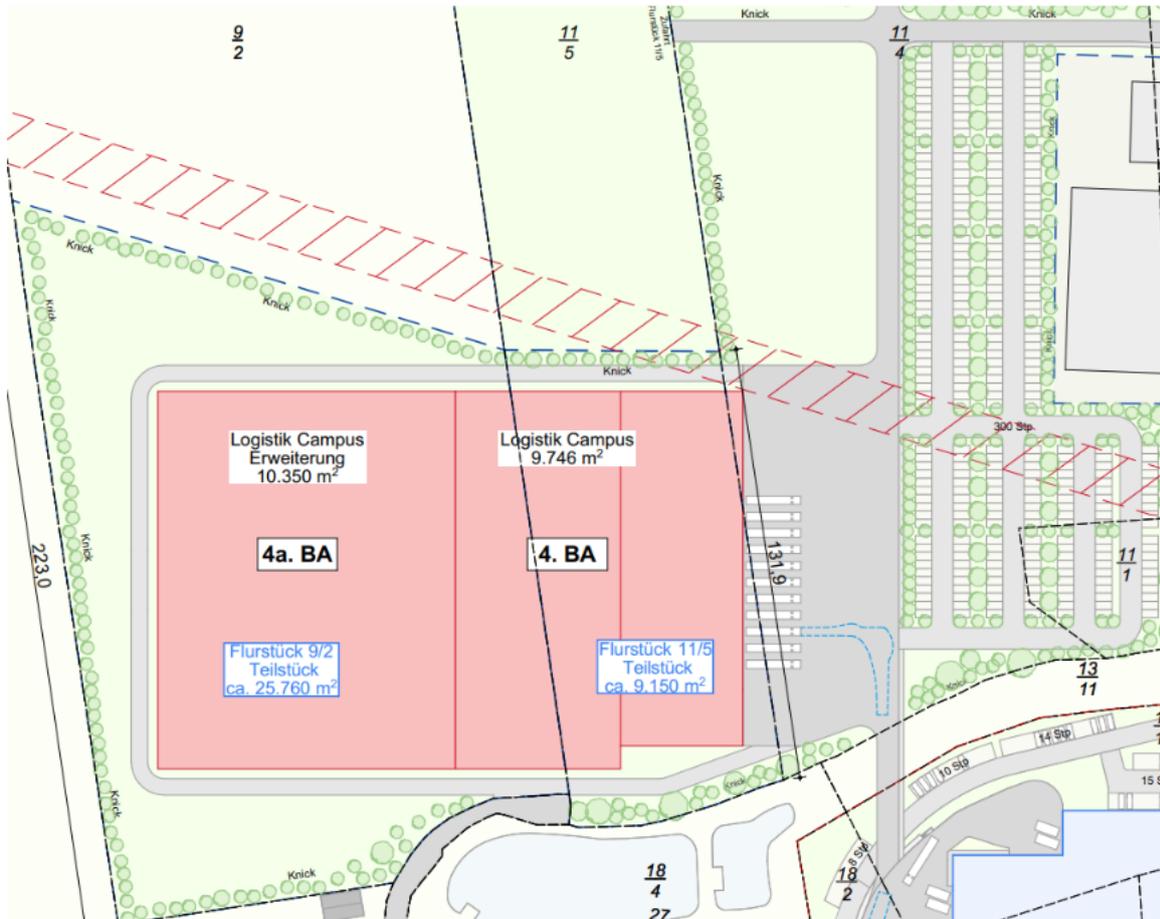


Abbildung 12: LESER Quartiersplan – alter Stand (2. Bauabschnitt)

Hohenwestedter Werkstätten (GE 3)

Die Hohenwestedter Werkstätten planen die Verlagerung und Erweiterung ihrer Einrichtung. Die Bestands-Werkstatthalle wird um eine westlich liegende Werkhalle ergänzt. Im Süden der Gebäude entsteht ein neuer Verwaltungskomplex mit Mensa. Des Weiteren ist die Gestaltung von Stellplätzen sowie Freiflächen zum Aufenthalt vorgesehen. Die geplanten neuen Gebäude sollen zur Verdunstungs- und Regenwasserrückhaltung ein Gründach mit Photovoltaik erhalten.

Die Erschließung der Hohenwestedter Werkstätten erfolgt ebenfalls über die östlich angrenzende „Itzehoer Straße“, welche wie vorgenannt beschrieben ergänzt wird. Zu dem Gelände der Hohenwestedter Werkstätten sind vier Ein- und Ausfahrten vorgesehen.

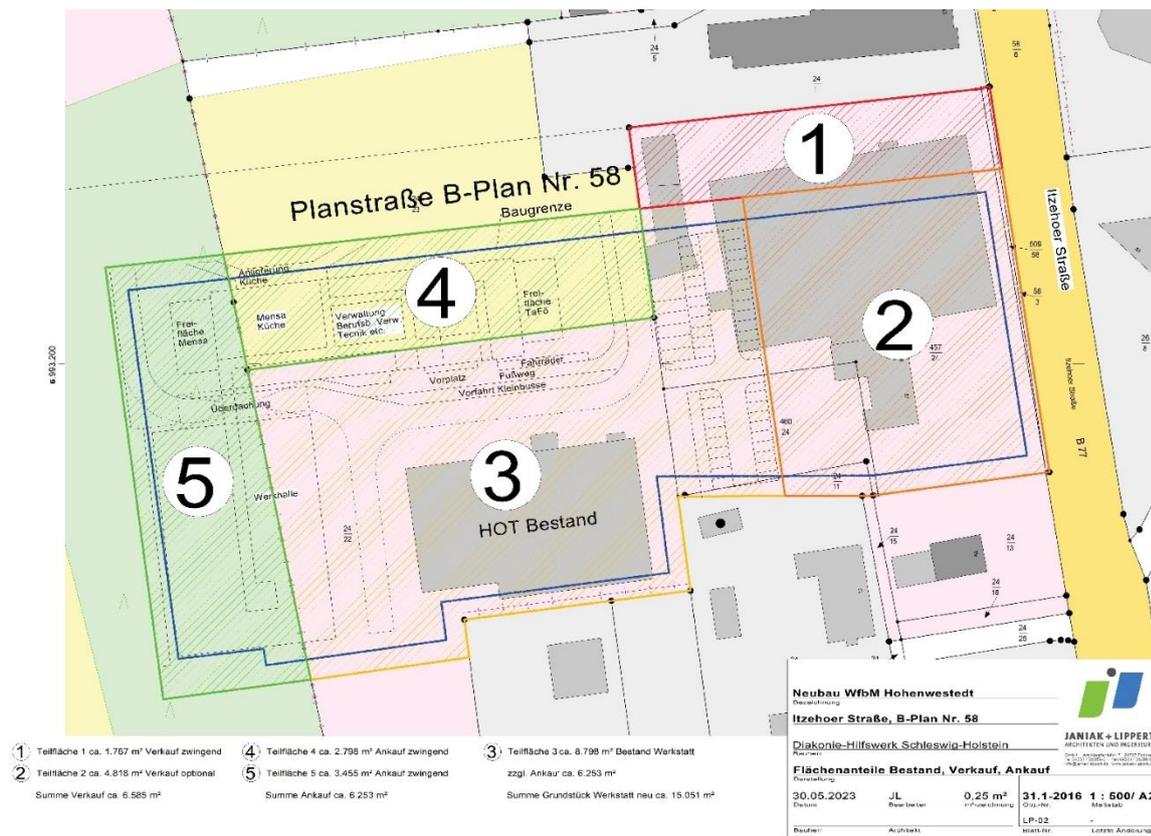


Abbildung 13: Lageplan Diakonie Hilfswerk (Architekten und Ingenieure Janiak + Lippert)

Wohn- und Mischgebiet

In den allgemeinen Wohngebieten, welche nördlich des Plangebiets liegen, sollen überwiegend großteilige Bbauungsstrukturen in Form von Mehrfamilienhäusern realisiert werden, um möglichst viel Wohnraum zu schaffen sowie gemäß den flächensparzielen der Landesplanung flächensparend zu bauen. Hierfür sollen vorrangig Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau mit maximal **zwei bis drei** Vollgeschossen realisiert werden. Die Höhenentwicklungen reichen **von 10,00 m bis 13,00 m OKFFEG (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss)**, um eine **am Bestand orientierte, gestaffelte Höhenentwicklung vorzunehmen**.

In den Mischgebieten sollen überwiegend kleinteiligere gemischte Strukturen entstehen. Eine Wohnnutzung von 30 bis 40 % ist angedacht. Mischgebiete ermöglichen einen städtebaulich harmonischen Übergang von den Wohngebieten zu den Gewerbegebieten und bieten Nachverdichtungspotenzial innerhalb der bestehenden Strukturen.

Die von der neu geplanten Erschließungsstraße ausgehende verkehrliche Anbindung der Misch- und Wohngebiete erfolgt durch **zwei Straßen** in nördlicher Richtung als Mischverkehrsfläche (MV). **Das WA 2 und MI 2 wird durch eine Stichstraße mit seitlich angrenzendem Fahrradstell- und Müllplatz erschlossen. Das WA1 und MI1 wird mit einer Erschließungsstraße, welche in einer 22,00 m breiten Wendeanlage mündet,**

erschlossen. Von hieraus besteht ein Fuß- und Radweg als Verbindung zur Straße Waidmannsruh.

Die Mischgebiete westlich der Itzehoer Straße werden teilweise aufgrund bestehender Zufahrten direkt über die Itzehoer Straße erschlossen.

Teilgebiet 2:

Im Teilgebiet 2 sind Vorhalteflächen für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB), welches der Entwässerung der hochbaulichen Anlagen dient, sowie ein Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,8 vorgesehen. Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 52,00 m DHHN. Die Erschließung des Gewerbegebiets sowie der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) erfolgt über die südlich angrenzende Straße „Glüsing“.

Teilgebiet 1 + 2

Es befinden sich in beiden Teilgebieten Knickstrukturen, welche nachrichtlich in die Planung übernommen und als zu erhalten festgesetzt werden. Zudem erhalten die Knickstrukturen einen 3 m breiten Knickschutzstreifen, welcher mit der Zweckbestimmung ‚K‘ für Knickschutz festgesetzt wird.

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 58 sollen demnach folgende Planungen realisiert werden:

- Gewerbegebiet (GE)
- Mischgebiet (MI)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ sowie „Regenrückhaltebecken (RRB)“
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Nebenanlagen (**Stellplätze, Abfallanlage**)
- Grünflächen (**Abstandsgrün, extensive Wiese**)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -> **Erhaltung und Schutz der Knicks innerhalb Grünflächen, Renaturierung Barmbek, Streuobstwiese**
- **Anpflanzung und Erhaltung von Knicks, Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen**

Die Gemeinde Hohenwestedt verfolgt mit dieser Planung somit das Ziel, die Voraussetzungen für die Schaffung rechtsverbindlicher und bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Erweiterung der Firma LESER, des Neubaus der „Hohenwestedter Werkstätten“ und der Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten zu schaffen, um auf die jeweiligen Bedarfe in der Gemeinde zu reagieren und den Anforderungen als Unterzentrum nachzukommen.

4. Inhalte des Bauleitplans

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

Es werden gemäß § 4 BauNVO „Allgemeine Wohngebiete“ (**WA 1 + 2**) festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Begründung: Mit der Unzulässigkeit von der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben soll aus städtebaulichen Gründen bestimmten Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Vorrang gewährt werden. So werden zur Sicherung der Wohnruhe sowie zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens die oben genannten Nutzungen vermieden.

Ausschluss der „ausnahmsweise“ zulässigen Nutzungen im WA (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Im WA sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3

Nr. 1 – Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 4 - Gartenbaubetriebe

Nr. 5 - Tankstellen

BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

Begründung: Die Gemeinde Hohenwestedt sieht für diese Ausnahmeregelungen eine Störung des Zweckes des Allgemeinen Wohngebietes und hat zur Vermeidung von Nutzungskonflikten beschlossen, die vorgenannten Nutzungen im Wohngebiet auszuschließen.

Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO

Auf Grundlage des § 6 BauNVO werden „Mischgebiete“ (MI 1-4) im Plangebiet festgesetzt.

Zur Ordnung der gemischten Nutzung und zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Geltungsbereich dieses B-Planes sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird in den MI-Gebieten eingeschränkt. Innerhalb des MI sind die für ein Mischgebiet festsetzungsfähigen Anlagentypen von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Nutzfläche von bis zu 400 m² (Nachbarschaftsladen oder Convenience-Store) zulässig.

Begründung: Mit der Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie einer Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben sollen aus städtebaulichen Gründen bestimmten Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Vorrang gewährt werden. Weiterhin sollen Nutzungskonflikte vermieden sowie die Reduzierung des Verkehrsaufkommens angestrebt werden.

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Auf Grundlage des § 8 BauNVO werden „Gewerbegebiete“ (GE 1-4) festgesetzt.

Im GE 1-4 sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Gewerbebetriebe), Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) BauNVO sind zulässig.

Im GE 3 ist eine interne Betriebstankstelle zulässig. Die allgemein zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) BauNVO, welche der Öffentlichkeit zugänglich wäre, ist im GE 1-4 nicht zulässig.

Begründung: Mit der Unzulässigkeit von Tankstellen soll aus städtebaulichen Gründen bestimmten Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Vorrang gewährt werden, die öffentlich zugänglichen Tankstellen ausschließt. Durch den Ausschluss einer öffentlichen Tankstelle soll ein hohes Verkehrsaufkommen im Gebiet vermieden werden.

Zur Ordnung der gewerblichen Nutzung und zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Geltungsbereich dieses B-Planes sind im GE 1-4 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausschluss der „ausnahmsweise“ zulässigen Nutzungen im GE (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

In den Gewerbegebieten (GE 1-4) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3.

- Nr. 2 -Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke-
- Nr. 3 -Vergnügungsstätten-

BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

Die Gemeinde Hohenwestedt sieht für diese Ausnahmeregelungen keine Gewerbegebietsverträglichkeit und hat zur Vermeidung von Nutzungskonflikten beschlossen, die vorgenannten Nutzungen im Gewerbegebiet auszuschließen.

Im GE 4 ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) BauNVO nicht zulässig, um Nutzungskonflikten

durch mögliche Geruchsimmissionen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes vorzubeugen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA 1+2):

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen und die Versiegelung der Grundstücke in den Wohngebieten zu regeln, wird das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Mischgebiete (MI 1-4):

In den MI 1-4 werden bauliche Nutzungen festgelegt, um die Versiegelung der jeweiligen Grundstücke zu regeln. Die höchstzulässige GRZ wird auf 0,6 festgesetzt.

Gewerbegebiete (GE 1-4):

Um eine gewerblich wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes zu erreichen, wird das Maß der baulichen Nutzung im GE 1-4 mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf im Plangebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Punkt 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Anlagen) um bis zu 10% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der Grundflächen ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO) und Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Aufgrund der hohen Nutzungsvielfalt im Bestand sind bereits unterschiedliche Höhenentwicklungen vorhanden. Es wurde auf eine differenzierte Höhenentwicklung, den geplanten Nutzungen entsprechende Höhe sowie dem Grundgedanken des Flächensparziels der Landesplanung verstärkt in die Höhe zu bauen, wertgelegt.

Allgemeine Wohngebiete:

Um die Höhenentwicklung der geplanten baulichen Anlagen im WA zu steuern, ist unter Berücksichtigung der vorhandenen angrenzenden Bebauung im WA 1 + 2 eine Unterteilung der Höhen und Geschossigkeiten durch eine Nutzungsgrenze vorgesehen.

WA 1: Der nördliche Teil des WA 1 wird mit max. zwei Vollgeschossen und einer Höhe von 10,00 m über Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) festgesetzt. Im südlichen Teil sind max. drei Vollgeschossen und 13, 00 m über OKFFEG festgelegt.

WA 2: Im nördlichen Teil des WA 2 wird die Geschossigkeit auf max. zwei Vollgeschosse mit einer Höhe von 10, 00 m OKFFEG festgesetzt. Im südlichen Teil sind max. drei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Die Gebäudehöhe wird auf 12,00 m über OKFFEG festgesetzt. Im gesamten WA 2 sind zusätzliche Staffelgeschosse nicht zulässig.

Mischgebiete:

Im MI 1, im östlichen Teil des MI2 und im MI 4 wird die max. zulässige Gebäudehöhe auf 12,00 m, im MI 3 auf 13,00 m über Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFFEG - siehe Planzeichnung) festgesetzt. Im westlichen Teil des MI 2 wird die max. zulässige Gebäudehöhe auf 15,00 m über Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt.

Die Geschossigkeit wird im MI 1, im östlichen Teil des MI 2 sowie im MI 4 auf max. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im westlichen Teil des MI 2 sowie im MI 3 sind max. drei Vollgeschosse zulässig.

Gewerbegebiete:

Im GE 3 ist die max. zulässige Gebäudehöhe auf 72,00 m nach dem deutschen Haupthöhennetz (DHHN) festgesetzt, um die Nutzung des geplanten Logistikcampus mit automatisierten Kleinteilelager (AKL) sicherzustellen.

Im GE 1, 2 und 4 ist die max. zulässige Gebäudehöhe auf 52,00 m DHHN festgesetzt. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung im Ge sind Schornsteine, Antennen, Blitzableiter, Lüftungsgeräte und Rückkühler ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen um max. 5,00 m überschreiten.

In allen Gewerbegebieten ist eine Geschossigkeit von max. 3 Vollgeschossen festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im GE (1-4) und im MI 3 sowie im WA (1 + 2) ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist zulässig.

Im MI 1 und MI 4 sind kleinteiligere Nutzungsstrukturen vorgesehen, weshalb die offene Bauweise festgesetzt wird. Es sind Gebäudelängen bis zu 50 m zulässig.

Im westlichen Teil des MI 2 (Planung) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist zulässig. Im östlichen Teil des MI 2 (Bestand) ist die offene Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 50 m zulässig.

Überbaubare Flächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, wodurch die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass ein gewisser Spielraum an Gestaltungsmöglichkeiten verbleibt. An die Baugrenzen kann, muss aber nicht zwingend gebaut werden. Eine Unterschreitung ist möglich.

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Gewerbegebiet östlich angrenzend an GE 2 + 3 werden Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt. Diese dienen der Sicherstellung des Parkbedarfs der Mitarbeitenden der Firma Leser.

Im Teilgebiet 1 werden westlich der Stichstraße (Erschließung des WA 2 / MI 2) Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Fahrradstellplätze und Abfallsammelbehälter festgesetzt.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 37 StrWG)

Die in der Planzeichnung als Sichtdreieck gekennzeichnete Fläche ist von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Teilgebiet 1 ist ein Umspannwerk vorhanden. Dieses wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Im Plangebiet werden drei Flächen im Teilgebiet 1 und eine Fläche im Teilgebiet 2 für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Abwasser -Kennzeichnung einer Vorhaltefläche für Regenrückhaltebecken (RRB)“ festgesetzt. Das überschüssige Oberflächenwasser aus WA 1 und WA 2, MI 1 sowie für die neu überplanten Flächen im MI 2 wird gedrosselt in die jeweiligen RRB eingeleitet.

Vor dem Einlauf in die RRB wird der Einbau eines Schachtes mit Sandfang und einer Leichtflüssigkeitssperre festgesetzt.

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Im Teilgebiet 1 verläuft eine oberirdische Hauptversorgungsleitung, welche eine 110-kV Hochspannungsleitung darstellt. Diese wird mit einem Schutzabstand von 7,50 m festgesetzt.

Im Teilgebiet 1 verläuft eine unterirdische Gashochdruckleitung, welche mit einem 16,00 m breitem Schutzabstand nachrichtlich übernommen wird.

Im Teilgebiet 1 verläuft eine unterirdische Mittelspannungsleitung der SH Netz sowie eine Mittelspannungsleitung vom Windpark Osterstedt, welche nachrichtlich übernommen werden.

Versickerung von Niederschlagswasser auf Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und Grundwasserstände ist die Ableitung des Niederschlagswassers über eine Versickerungsfläche im Bereich der „Streuobstwiese“ (M 1) und der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen am GE3 vorzusehen.

Im Bereich der Schutz- und Pufferzonen entlang der Knicks ist zur Straßenentwässerung die Anlage offener Entwässerungsmulden vorzusehen.

In den Maßnahmen-/Ausgleichs-/ und Grünflächen ist die Schaffung von Mulden zur Retention vorzunehmen.

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Im Teilgebiet 1 sind öffentliche Grünflächen (Grünstreifen) mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ (nördlich im Plangebiet, Rad- und Fußwegbegleitend) festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese – Extensiv zu entwickeln“ ist als extensiv genutzte Wiese dauerhaft anzulegen und zu erhalten. Gem. § 40 BNatSchG ist nur gebietseigenes Saatgut bzw. Pflanzmaterial aus dem Ursprungsgebiet zu verwenden. Sie ist maximal 2 x jährlich, frühestens ab dem 01. Mai des Jahres, zu mähen inkl. Abfuhr des Mähgutes. Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme von unterirdischen Leitungen und Schächten in allen öffentlichen Grünflächen unzulässig.

Des Weiteren sind im Plangebiet öffentliche Grünflächen als grundlegenden Flächenfestsetzung für die Ausweisung der Knickschutzstreifen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (siehe Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Im Plangebiet verläuft das Fließgewässer der Barmbek, dieses ist nachrichtlich in der Planzeichnung festgesetzt. Das bestehende Fließgewässer wird als Maßnahmen- und Ausgleichsfläche in Form einer Entwässerungsmulde weitergeführt und entsprechend festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nachrichtlich in die Planung übernommenen Knicks sind mit Schutz- und Pufferstreifen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Breite von 3 m ab Knickfuß als Knickschutzstreifen (K) zu versehen.

Es ist eine Einsaat der Flächen mit einer autochthonen blütenreichen Saatgutmischung als „Grundmischung Frischwiese“, die aus dem Herkunftsbereich 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ entstammt (z. B. Saaten-Zeller oder Rieger Hofmann) vorzunehmen.

Ein seitliches Aufputzen der Knicks ist nur außerhalb des Raumes des Knickschutzstreifens zulässig und innerhalb grundsätzlich zu unterlassen.

Die Knickschutzstreifen sind von gärtnerischer oder sonstiger Nutzung sowie von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten und als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.

Die Knickschutzstreifen, angrenzend an die Gewerbegebiete und an Straßenverkehrsflächen, sind während der Bauphase mit einem Bauzaun von mindestens 0,8 m Höhe abzugrenzen.

Die Knicks an den Planaußengrenzen, die an GE 1 – GE 3 und MI 1 angrenzen sowie die Knicks, die an Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser/RRB“ angrenzen, sind inkl. 3 m Schutzstreifen dauerhaft auf der Seite zum Gewerbe-/Mischgebiet durch einen mind. 1,5 m hohen Schutzzaun einzuzäunen.

Teilversiegelung

Im Plangebiet sind sämtliche Stellplätze und private Wegeflächen auf den Grundstücken wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Der Oberbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden.

Maßnahmenflächen

Nordwestlich im Teilgebiet 1 ist die Herstellung einer Streuobstwiese als Maßnahmenfläche **M 1** festgesetzt.

Für die im Teilgebiet 1 am westlichen Rand festgesetzte Maßnahmenfläche **M 2** sind Pflanzungen mit standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten vorzunehmen (siehe nachfolgende Pflanzlisten).

Der Gewässerraum entlang der Barmbek wird mit Ausnahme der geplanten Überführungsbereiche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (**M 4**) festgesetzt und der natürlichen Entwicklung überlassen.

Partiell sind Flächen auszumulden und großflächig mit Röhrichtarten zu bepflanzen.

Die Renaturierung der Barmbek wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (**M 5**) festgesetzt, Öffnung des verrohrten Abschnittes unter der Kläranlage.

Die Maßnahme ist erst nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und des Brückenbaus in den GE 1 – 3 umzusetzen.

Minimierungsmaßnahmen

Der lückige Knick am Westrand von Teilgebiet 1 ist durch Strauch- und Baumanpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu ergänzen, damit er wieder zu einem intakten Knick durchwachsen kann.

Ganzjähriges Verbot der Anwendung von organischen und chemisch- synthetischen Düngemitteln und von Pflanzenschutzmitteln auf den Grünflächen und Maßnahmenflächen.

Der Gewässerraum entlang der Barmbek ist mit Ausnahme der geplanten Überführungsbereiche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (M 2) zu entwickeln. Die Bereiche sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Zum langfristigen Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes sind die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, der RAS- LG4, „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ und der ZTV- Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ bei der Bauausführung zu beachten.

Es sind Brückenbauwerke zur Überquerung der Barmbek anzulegen (Erhaltung der Durchlässigkeit und Durchgängigkeit für den Fließgewässerraum).

Schutzgut Boden

Aufgrund der möglichen Gefährdung hinsichtlich nutzungsbedingter Schadstoffeinträge in den Boden, sind vor Umsetzung der geplanten Maßnahmen die ehemaligen Betriebsstandorte durch nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassene Sachverständige bzw. Sachverständige gleichwertiger Qualifikation zu bewerten. Der Beauftragte ist frühzeitig zu benennen. Der Untersuchungsumfang ist in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vorzunehmen.

Für die Durchführung der Maßnahmen ist sowohl die Erstellung eines Bodenmanagements- als auch die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts erforderlich. Es ist detailliert zu beschreiben, welcher Boden in welchem Bauabschnitt anfällt und wie damit konkret umgegangen werden soll (maßgeblicher Grundsatz Verwertung vor Beseitigung)

In der Phase der Bauausführung ist die fachliche Betreuung durch eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 erforderlich (BBodSchV §4, Abs.5). Beim Aushub und der Lagerung von Ober- und Unterboden- sowie Untergrundmaterial dürfen diese nicht vermischt werden. Gleichermäßen ist eine getrennte Lagerung von unterschiedlichen Böden notwendig und ein getrennter Wiedereinbau.

Der Einsatz von Baumaschinen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und die im Zuge der Arbeiten befahrene Flächen sind am Ende der Baumaßnahme in unversiegelten Bereichen tiefgründig aufzulockern.

Auf Flurstück 11/1, Flur 2, Gemarkung Glüsing (ehemalige Sandentnahme) ist ausschließlich unbelasteter Boden zu verfüllen. Hierüber ist ein Nachweis zu erbringen.

Kompensationsmaßnahmen

Auf den Dächern oder Fassaden im GE 1, GE 2 und GE 4 sowie auf den Stellplatzflächen des GE ist die Installation von Photovoltaikanlagen als Kompensationsmaßnahme vorzunehmen. Bei Installation an Fassaden im GE 3 nur bis max. 20 m Höhe oder bodennahe Aufstellung (max. 5 m über Gelände).

Im gesamten Plangebiet sind extensiv angelegte Gründächer als Kompensationsmaßnahme für den durch die Planung belasteten Wasserhaushalt zu installieren. Eine Kombination aus Photovoltaikanlage und Gründach ist zulässig.

Sonstige Maßnahmen

Rückstandlose Entfernung des Gebüsches aus Jap. Staudenknöterichs am Umspannwerk und schadlose Beseitigung

In Augenscheinnahme des Brunnens Flurstück 11/1, Flur 2, Gemarkung Glüsing, ggf. fachgerechter Rückbau des Brunnenschachtes

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Ersatzaufforstung

Im Plangebiet werden bestehende Waldflächen (§ 9 WaldG) von insgesamt 1,3 ha gerodet, um die geplanten Nutzungen realisieren zu können. Die Kompensation ist im Verhältnis 1 : 3 zu erbringen und wird durch eine Externe Ersatzaufforstung umgesetzt.

Für die vorgenannte Rodung von Waldflächen ist folgende Ersatzaufforstung gemäß § 9 Abs. 5 LWaldG beantragt und vorgesehen:

Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtgröße	davon Erstaufforstungs- fläche
	Fresendelf	2	4 + 5	1,98 ha	1,98 ha
	Norstedt	11	20 + 21	1,92 ha	1,92 ha
Summe					3,9 ha

Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe

Als Ausgleich für die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Plangebiet ist die Neuanlage von Sukzessionsflächen, von Feldgehölzanzpflanzungen sowie einer Streuobstwiese

auf dem Flurstück 4, Flur 2, Gemarkung Glüsing, Gemeinde Hohenwestedt, anteilig vorzusehen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (AV)

AV1: Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse

- Fällbegleitung für HB 11 und HB 12, Fällung nur vom 01.12. bis zum 28./29.02.
- Baufeldräumung (Gehölzrodung, Beseitigung von Bewuchs) nur zwischen 01.10. und 28./29. 02.
- Gebäude händisch unbrauchbar machen und abtragen, mit Umweltbaubegleitung (UBB) nur innerhalb des Zeitraumes vom 15.03. – 30.04.

AV2: Bauzeitenregelung Brutvögel (Bodenbrüter)

Baufeldräumung nur im Zeitraum vom 01.09. bis 28./29. Februar, ggf. Vergrämungsmaßnahmen.

AV3: Vermeidung von Baustellenbeleuchtungen und nächtlichen Arbeiten.

AV 4: Es ist eine nachträgliche Fledermauserfassung vorzusehen (Erläuterung: siehe Begründung Kap. 4.10).

Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen

CEF 1: Als Ersatz für die potenziellen Bruthöhlen für den Star (HB 11 und 12) sind je 2 Nistkästen/Baum = 4 Nistkästen

CEF 2 – siehe Pkt. 8.1

CEF 3: Bei Beeinträchtigung von Wochenstuben- und Winterquartieren von Fledermäusen ist ergebnisabhängiger Quartierausgleich in den anzupflanzenden Großbäumen der angrenzenden Knicks zu erbringen:

- bei Quartierverlusten Ausgleich im Verhältnis 1:5,
- bei Beeinträchtigung von Winterquartieren im Verhältnis von 1:3

Externe Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Als Knickersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter ist ein Fehlbedarf von 632 lfm über Knickökopunkte auszugleichen.

Als Gehölzersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter ist die Neuanlage von Sukzessionsflächen, Feldgehölzanpflanzungen - Baum- und Straucharten laut Artenliste 1 + 2 sowie einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 4, Flur 4, Gemarkung Glüsing, Gemeinde Hohenwestedt, anteilig vorzusehen.

Beleuchtung

Lampen der Außenbeleuchtung an Gebäuden sind aus Gründen des Fledermaus- und Insektenschutzes mit LED-Lampen auszustatten, deren Lichtfarbtemperatur maximal 3000 Kelvin beträgt. Der Abstrahlwinkel der Lampen soll maximal 80° betragen (bezogen auf die Senkrechte zur Geländeoberfläche).

Lampen der Straßenbeleuchtung sind mit LED-Lampen auszustatten, deren Lichtfarbtemperatur maximal 3000 Kelvin beträgt. Der Abstrahlwinkel der Lampen soll maximal 80° betragen (bezogen auf die Senkrechte zur Geländeoberfläche). Im Bereich der Knicks und des geschützten Gewässers sollen die Lampen von diesen abgewandt ausgerichtet werden.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Anpflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB (anrechenbarer Ausgleich)

Neuanlage Knick (Artenschutzrechtliche Maßnahme CEF 2)

Westlich angrenzend am MI 1, nördlich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Privat“, nördlich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ sowie westlich der GE 2 und GE 3 werden Knickneuanlagen sowie ebenerdige Feldhecken festgesetzt (siehe nachfolgende Pflanzlisten).

Flächen zum Anpflanzen

Nördlich an der neuen Erschließungsstraße im Bereich des MI 2 ist eine Fläche zum Anpflanzen von Hecken festgesetzt. Die nachfolgende Pflanzliste F. ist hier anzuwenden.

Anpflanzung von Großbäumen

Innerhalb des Plangebiets sind mind. 71 Großbäume als Ausgleich für die durch die Planung zu fällenden Großbäume zu pflanzen.

- 20 Stück entlang der Erschließungsstraße auf der Südseite im Neubaubereich (9 LESER/11 H. Werkstätten)
- 3 Stück am Südrand von MI 1 zur Straße
- 5 Stück am RRB an der Erschließungsstraße
- Mind. 38 Stück im Bereich der Stellplatzanlage = 1 Baum/8 Stellplätze
- 5 Stück (Silberweiden) an der Barmbek (M4)

Des Weiteren wird die Anpflanzung von 4 Höhlenbäumen als Ersatzbäume - Silberweiden (*Salix alba*, H. 3xv.m.B.16-18) als artenschutzrechtlicher Ersatz festgesetzt.

Im GE (1-4) sind Fassaden mit geschlossenen, fensterlosen, ungegliederten Wandflächen ab einer Länge von 30 m je 10 m Wandlänge mit je drei Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Für Kletterpflanzen sind geeignete Klettergerüste oder –hilfen vorzusehen.

Erhaltung § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu erhalten, bei Ausfall zu ersetzen und nach den Vorgaben der aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu pflegen.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Bäume im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten, ordnungsgemäß zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzlisten

A. Knicks und Feldgehölze

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus colurna*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Eiche (*Quercus robur*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Schlehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Ergänzend wäre die Einbringung autochthoner Brombeerarten sinnvoll, die z.B. aus den vorhandenen Brombeergebüschen gewonnen werden können. Dies wäre dann in enger Abstimmung mit der UNB durchzuführen.

B. Anpflanzung am Westrand von GE3 (M2)

Arten wie unter Knicks und Feldgehölze, ergänzt durch ca. 20 % schnellwachsende Arten der Weichholzaue: Roterle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Schwarzpappel (*Populus nigra*) Sandbirke (*Betula pendula*) und Silberweide (*Salix alba*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*).

C. Kletterpflanzen an Gebäudefassaden (M3)

Efeu (*Hedera helix*), Gew. Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Bergclematis (*c. montana*) Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Blauregen (*Wisteria floribunda*).

D. Großbäume

Berg- und Spitzahorn (*Acer pseudoplatanus* und *A. platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Eiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia cordata*), im Bereich der Barmbek auch Silberweide (*Salix alba*).

Im Bereich von Stellplatzanlagen und entlang der neuen Erschließungsstraße ist auch die Pflanzung folgender klimawandeltauglicher Arten zulässig:

- Silberlinde (*Tilia tomentosa* „Brabant“)

- Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
- Blumenesche (*Fraxinus ornus*)
- Amer. Rotesche (*Fraxinus pensylvanica* „Summit“)
- Spanische Eiche (*Quercus hispanica* „Wageningen“)

E. Röhrichte und Uferpflanzen

Sumpfschilf (*Carex acutiformis*), Steife Segge (*C. elata*), Schlanke Segge (*C. gracilis*),
Wasserschwaden (*Glyceria maxima*), Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*),
Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Gem. Schilf (*Phragmites australis*), Rohrkolben
(*Typha latifolia*).

F. Fläche zum Anpflanzen von Hecken – Nördlich an der neuen Erschließungsstraße im MI 2 und nördlich des GE 3

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zierquittweid
(*Chaenomeles*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Strauchrosen (*Rosa spec.*)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions- schutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nachts ist im GE1 kein schalltechnisch relevanter Nachtbetrieb zulässig und auf den
GE2, GE3 und GE4 nicht wesentlich störender Nachtbetrieb.

In den GE 1 bis GE 3 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie
für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig.

Für die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm ist ein Einzelnachweis zu führen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen
eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung
geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 ist Nachtbetrieb zulässig, sofern mittels
Einzelnachweis die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen wird.

Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Verkehrslärm

Schlafräume und Kinderzimmer bei den Wohnhäusern nördlich und östlich der 45
dB(A)-Isophone (s. Abb. 14) müssen zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht
der Bahnstrecke 1042 zugewandten Gebäudeseite (WA 1) bzw. mindestens ein
Fenster an der nicht der B77 zugewandten Gebäudeseite aufweisen (WA 2, MI 2, MI
3 und MI 4) oder die Fenster müssen mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen
ausgestattet werden oder die Räume müssen mittels einer raumluftechnischen
Anlage belüftet werden.

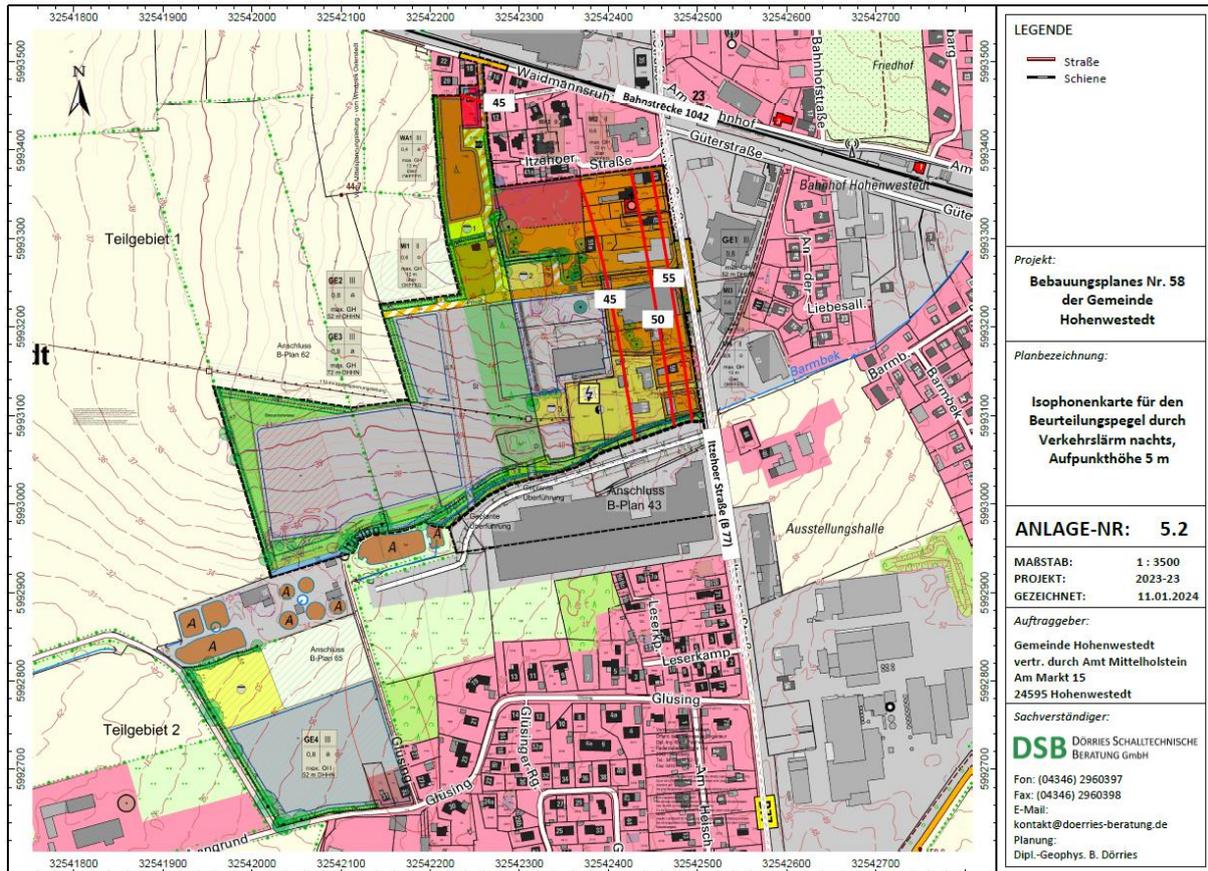


Abbildung 14: Isophonenkarte für den Beurteilungspegel durch Verkehrslärm nachts

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm

Für Außenbauteile von Büroräumen und Ähnlichem ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von $R'w,_{ges}$ gemäß Gleichung (6) der DIN 4109- 1:2018-01: $R'w,_{ges} = La - 35$ dB.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von $R'w,_{ges}$ gemäß Gleichung (6) der DIN 4109- 1:2018-01: $R'w,_{ges} = La - 30$ dB.

Für Außenbauteile an den der Bundesstraße 77 abgewandten Gebäudeseiten ohne Sichtverbindung zur Bundesstraße darf der maßgebliche Außenlärmpegel La um 5 dB gemindert werden. Bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen darf der maßgebliche Außenlärmpegel La um 10 dB gemindert werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Zulässigkeit oder Unzulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände) i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB

Für die in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB aufgenommene Kennzeichnung von archäologischen Hauptuntersuchungsflächen mit Funden/Vorkommen von archäologischen Siedlungsresten (2.000 Jahre alt) wird

festgesetzt, dass dieser Bereich bis zur erfolgten, für März 2024 vorgesehen Hauptuntersuchung (HU) durch das ALSH, keine baulichen Tätigkeiten erfolgen. Nach Abschluss der HU im Bereich der zur Rede stehenden Fläche durch das ALSH gilt die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung gemäß Planzeichnung – Teil A des B-Plans 58.

4.2 Festsetzungen gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) vom 06.12.2021, gültig ab 01.09.2022

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke § 8 (1) Nr. 1 LBO (Ausschluss von Schottergärten)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen, um Schottergärten zu vermeiden.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sowie die Belange der Baukultur und des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. § 9 Abs. 4 BauGB ermächtigt die Länder, in ihren Landesbauordnungen weitergehende Regelungen zu treffen. Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) enthält dazu in § 86 „Örtliche Bauvorschriften“ die entsprechenden Regelungen.

Es können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Aus diesem Grund sind im Textteil B des B-Planes Nr. 58 der Gemeinde Hohenwestedt örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBO SH festgesetzt. Diese regeln die Art und Größe von Werbeanlagen sowie die Gestaltung der Fassaden.

Fassadenmaterialien

Um angrenzende Wohngebäude sowie Verkehrsteilnehmende nicht zu beeinträchtigen sind reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster unzulässig.

Technische Anlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf allen Gebäuden zulässig. Die Solar- und Photovoltaikanlagen werden so installiert, dass keine Blendwirkung für den fließenden Verkehr entsteht.

Werbeanlagen

- Um angrenzende Wohngebäude sowie Verkehrsteilnehmende nicht zu beeinträchtigen sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie

- angestrahle Werbeanlagen unzulässig.
- Für selbstleuchtende Werbeanlagen sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel mit dimmbaren und warmweißen LED-Lampen (maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden. Alternativ kann eine Beleuchtung mit rotem Licht gewählt werden.
- Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie sich am Ort der Leistung befinden und mit einer Ansichtsfläche von max. 6 m² je 10 laufende Meter Fassadenlänge sowie an einem Gebäude installiert werden. Die Werbeanlagen dürfen nur mit einer Werbeflächengröße von max. 10 m² ausgeführt werden.

4.4 Hinweise im Rahmen der textlichen Festsetzungen

Grundwasser

- Der Umgang mit potenziell gefährlichen Verunreinigungen des Niederschlagswassers muss durch entsprechende Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen, um eine Gefährdung des Grundwassers im Bereich der privaten Grundstücke auszuschließen.
- Der Eintrag von o. g. Verunreinigungen in das öffentliche Kanalnetz ist zu verhindern, um eine Gefährdung des Grundwassers im Bereich der öffentlichen Versickerungsanlage auszuschließen.

Entwässerung

- Für die privaten Grundstücksflächen gelten die üblichen Normen, nach denen ein Übertritt von Niederschlagswasser auf benachbarte Flächen bis zum 30-jährlichen Regenereignis zu verhindern ist.
- Für den Umgang mit „gefährlichen“ Stoffen auf privaten Grundstücksflächen gelten besondere Regelungen, die im Rahmen der Planung und Genehmigung der jeweiligen Grundstücksentwässerungsanlage zu berücksichtigen sind.
- Die in der Erschließungsplanung fälligen Nachweise zum Überflutungsschutz und zur Dimensionierung des Rückhalteraums sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen.

Archäologische Denkmäler

Die Hinweise zur Archäologie sind dem Kapitel 4.11 zu entnehmen.

4.5 Verkehrserschließung

Öffentliche Erschließung

Teilgebiet 1:

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke des Teilgebiets 1 erfolgt von der Itzehoer Straße. Von der „Itzehoer Straße“ wird in westliche Richtung eine 10,50 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, welche die Erreichbarkeit des geplanten Logistik-Campus der Firma Leser als auch der Hohenwestedter Werkstätten sichert. Die Straßenbreite setzt sich aus 8,00 m für den Lkw-Begegnungsverkehr sowie aus 2,50 m kombinierten Geh- und Radweg zusammen. Die Erschließungsstraße ist bis einschließlich zum Grundstück der Hohenwestedter Werkstätten als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Privat“ in einer Breite von 10,50 m zur Erschließung des Logistik Campus festgelegt. Zur Erschließung der **Flurstücke 74 und 71** wird die Privatstraße auf 8,00 m Breite herabgesetzt.

Die Erschließungsstraße führt in nördlicher Richtung in Wohn- und Mischgebiet (**WA 1 + MI 1**), welche über eine 9,00 m breite Mischverkehrsfläche erschlossen werden. Eine Wendeanlage mit 22,00 m Breite bildet das Ende der Erschließungsstraße für den Pkw-Verkehr. Von hier aus wird eine 4,00 m breite Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ als Verbindung zur Straße Waidmannsruh festgesetzt. **Ebenfalls in nördlicher Richtung erfolgt die Erschließung des WA 2 und MI 2 über eine 9,00 m breite Stichstraße, welche ebenfalls für den Mischverkehr dient.**

Teilgebiet 2:

Die Erschließung des Gewerbegebiets sowie der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) erfolgt über die südlich angrenzende Straße „Glüsing“.

Verkehrstechnische Stellungnahme zur öffentlichen Erschließung

Zur Prüfung der öffentlichen Erschließung wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme durch die BCS GmbH erstellt:

Nach Prüfung der Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan (Stand 11.01.2024), bestätigen wir Ihnen einen ausreichend groß geplanten Einmündungsbereich zur Itzehoer Straße (B77) für die Herstellung einer neuen Einmündung.

Für die Überprüfung wurde ein planungsgleicher Knotenpunkt mit dreiteiligen Korbbögen und einem Tropfen, als Querungshilfe, auf Basis eines Vorentwurfes konstruiert.

Die Querungshilfe wurde mit einer reinen Aufstellfläche von 4,0 x 2,5m angenommen. Auf der südlichen Seite, der neuen Verkehrsfläche, wurde ein Gehbereich von 2,50 m vorgehalten.

Im Zuge der weiteren Planungen und Abstimmungen mit dem Landesbetrieb für Straßenbau sind ausreichend Reserveflächen vorhanden.

Es wurde die Befahrbarkeit durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug und eines Sattelschleppers im Einmündungsbereich überprüft und nachgewiesen. Zusätzlich wurde die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen im Wohngebiet mit einem 3-achsigem Müllfahrzeug nachgewiesen.

Private Erschließung

Für das Grundstück 11/34 nördlich im Teilgebiet 1 wird in Kombination mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ ein Fahrrecht (F) zu Gunsten des Grundstückseigentümers festgelegt.

Im Teilgebiet 1 wird östlich angrenzend an die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 auf der Fläche des Geländes der Firma LESER GmbH ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen, das zu Gunsten aller Mitarbeitenden sowie zur Vorbereitung der Anbindung an den B-Plan 43 mithilfe einer Überführung über den Flusslauf „Barmbek“ dient. Diese stellt die Hauptüberführung für Kraftfahrzeuge dar. Eine weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient einem weiteren Brückenbau über die Barmbek. Die Überquerung ist langfristig als Fußgängerüberquerung zu nutzen. Bis zur Fertigstellung der Hauptüberführung ist die Nutzung durch Kraftfahrzeuge zulässig.

Im Teilgebiet 1 werden die westlich der Itzehoer Straße liegenden Mischgebiete (M2, M3 und M4) aufgrund bereits bestehender Zufahrten von der Itzehoer Straße aus erschlossen. Für das MI 2 werden hierfür zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, **ebenfalls besteht die Erschließungsmöglichkeit über die südlich an das MI 2 angrenzende Stichstraße.**

Die private verkehrliche Erschließung aller Grundstücke im Plangebiet ist auf den Grundstücken selbst durch die Grundstückseigentümer:innen zu regeln.

Ruhender Verkehr

Südlich der privaten Erschließungsstraße des Leser-Geländes ist eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt. Diese dient den Mitarbeitenden der Firma Leser GmbH. In den restlichen Gebieten sind Stellplätze auf den Grundstücken selbst zu errichten.



Abbildung 15: Planzeichnung – Teilgebiet 1

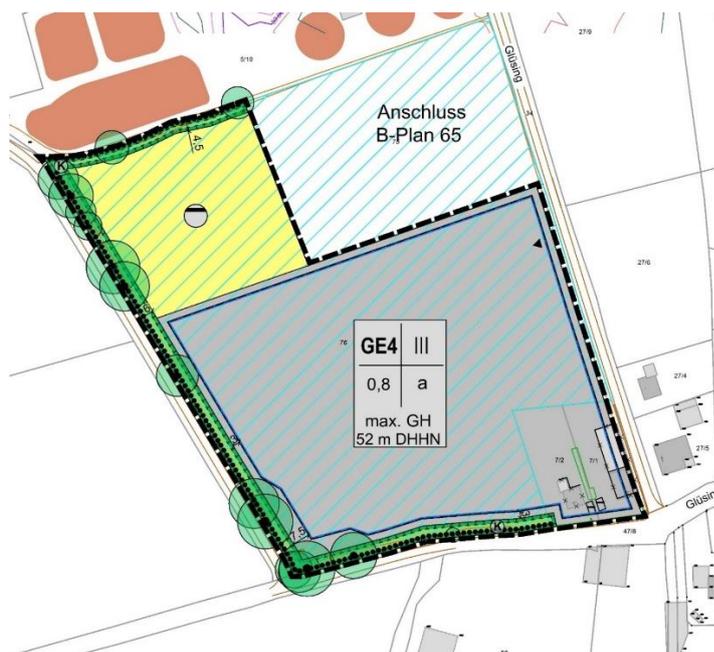


Abbildung 16: Planzeichnung - Teilgebiet 2

4.6 Grünordnerische Belange/ Waldumwandlung

Auf dem **Flurstück 11/1** und einem Teilbereich der Flurstücke **74, 73 und 24/23** bedarf es einer Waldrodung von ca. 1,3 ha Waldfläche. Bei der Waldfläche handelt es sich im Wesentlichen um einen ca. 30- 35- jährigen durch Borkenkäferbefall und aktuellen Windwurf stark geschädigten Fichtenbestand, der an anderer Stelle zu einem standortgerechten Mischwald umgebaut werden soll.



Abbildung 17: Darstellung der umzuwandelnden Waldfläche

Hierfür liegt gem. § 7 Abs. 1 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein mit Bescheid vom 14.04.2022 eine Genehmigung zum Kahlschlag vor mit anschließender Wiederaufforstung. Die Aufforstung wird jedoch nicht an gleicher Stelle erfolgen.

Hierfür bedarf es einen Waldumwandlungsantrag gem. § 9 LwaldG. Die Gemeinde und die Firma Leser stehen seit Beginn des Verfahrens in einem engen Austausch mit der unteren Forstbehörde und diese mit der unteren Naturschutzbehörde. Der Waldumwandlungsantrag wurde bereits durch die Firma Leser gestellt. Die anschließend erforderliche Ersatzaufforstung soll im **Verhältnis 1:3** erfolgen.

Für die vorgenannte Rodung von Waldflächen ist folgende Ersatzaufforstung gemäß § 9 Abs. 5 LWaldG beantragt und vorgesehen:

Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtgröße	davon Erstaufforstungs- fläche
	Fresendelf	2	4 + 5	1,98 ha	1,98 ha
	Norstedt	11	20 + 21	1,92 ha	1,92 ha
Summe					3,9 ha

4.7 Baugeologisches Gutachten (GSB, Dezember 2023)

Um die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse für den Geltungsbereich in der Gemeinde Hohenwestedt „Quartier westlich der Itzehoer Straße“ zu untersuchen und entsprechende Gründungsmaßnahmen zu ergreifen, wurde das Unternehmen GSB GrundbauIngenieure GmbH beauftragt, ein geologisches Gutachten für Teilgebiet 1 zu erstellen. Für das Teilgebiet 2 wurde die Erstellung von Bohrprofilen beauftragt, auf ein Gutachten wurde verzichtet.

Die Durchführung der Erkundung des Bodens zum Teilgebiet 1 können aus der Anlage 2 Baugrundbeurteilung (GSB GmbH) entnommen werden. Die Bohrprofile des Teilgebiets 2 sind der Anlage

Die zusammenfassenden Ergebnisse für das Gutachten des Teilgebiets 1 werden im Folgenden aufgeführt.

Baugrund

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden auf dem Grundstück 34 Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von max. 6,00 m unter Geländeoberfläche niedergebracht.

Die Bodenschichtung wurde nach den Schichtenverzeichnissen bzw. kornanalytischen Bewertung der Bodenproben in Form von Bodenprofilen höhengerecht auf Anlage 1.1 – 1.3 der Anlage 2 Baugrundbeurteilung aufgetragen.

Grundlegend sind die Baugrundverhältnisse im Gebiet überwiegend durch Mutterböden bzw. Mutterboden-Auffüllungen, gefolgt von Geschiebeböden und Sanden gekennzeichnet.

Aufgrund der relativ undurchlässigen Bodenschichten ist eine Versickerung gem. DWA A-138 nicht möglich. Lediglich im Bereich der BS 22, 23, 24 und 30 wären lokal Versickerungen möglich.

Es wurde Wasser nur lokal zwischen 2,90 m und 5,88 m angetroffen. Dennoch ist mit Stau-, Schichten-, Oberflächen- und Sickwasser, das infolge der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit des bindigen Bodens unter Umständen örtlich und zeitweilig bis in Höhe des Geländes aufstauen kann, zu rechnen.

Gründungsbeurteilung

Allgemeine Bebaubarkeit

Die Oberböden (Mutterböden) sind als Gründungsträger generell ungeeignet.

Die unterhalb der Oberböden vorhandenen Sande, Geschiebelehme bzw. Geschiebemergel sind sofern die bindigen Böden in wenigstens steifer Konsistenz, als Gründungsträger für Flachgründungen prinzipiell geeignet.

Die angetroffenen Sande sind wenig zusammendrückbar und somit für die Bebauung mit üblichen Geschossigkeiten/Lasten von Einfamilienhäusern prinzipiell geeignet.

Generell sind somit Flachgründungen ggf. verbunden mit einem partiellen Kiessandersatz (Austausch aufgeweichter Geschiebeböden in ca. 30 – 50 cm Mächtigkeit) bzw. einer Komplettsanierung der weichen Schluff möglich. Grundsätzlich gilt jedoch im Rahmen der vorliegenden allgemeinen Bewertung: Die vorgenannte Beurteilung entbindet nicht von der Notwendigkeit der Überprüfung der Baugrundverhältnisse im Einzelfall (DIN EN 1997 bzw 1054) und der danach notwendigen Beurteilung der Wechselbeziehung von Baugrund zu Bauwerk.

Verkehrsflächen

Die Höhenlagen der Straßen liegen annähernd in Geländeoberfläche. Grundsätzlich bestehen nach Abtrag der Mutterbodendecke gegen die Flachgründung der Straße keine Bedenken. Es wird die Wahl eines mind. 0,6 m mächtigen, frostfreien Oberbau empfohlen.

Ver- und Entsorgungsleitungen

In einer Höhenlage zwischen 1,0 m und 3,0 m unter Geländeoberfläche liegen die geplanten Leitungen in den guttragfähigen Sanden und Geschiebeböden. Eine Flachgründung kann wie folgt vorgenommen werden:

- Die unterhalb der Oberböden vorhandenen Sande, Geschiebelehme bzw. Geschiebemergel sind, sofern die bindigen Böden in wenigstens steifer Konsistenz anstehen, als Gründungsträger für Flachgründungen prinzipiell geeignet.
- Bei Anschnitt aufgeweichter bindiger Böden ist unterhalb der Leitung ein Stabilisierungspolster in einer Mächtigkeit von mind. 40 cm (Material Schottertragschicht 0-45/0-36 oder Betonrecycling 0-45/0-36) anzuordnen. Für die Verlegung der Leitungen sind je nach Höhenlage und Lage der Leitungen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Im Bereich der bindigen Böden kann die Wasserhaltung durch eine offene Wasserhaltung, d. h. Pumpensumpf und Dränagen erfolgen.

Die Baugruben können gemäß DIN 4124 bei entsprechenden Platzverhältnissen frei abgeböschert hergestellt werden. Im Sandbereich sind Böschungsneigungen von $\beta = 45^\circ$ und im Geschiebeboden von $\beta = 50 - 60^\circ$ (je nach Konsistenz) möglich.

4.8 Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz / Fachbeitrag nach A-RW 1 (BCS GmbH, Januar 2024)

Gemäß dem Erlass des Ministeriums für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur ist die zu Beginn des Jahres 2020 eingeführte Unterlage „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ umzusetzen. Dieses Regelwerk ist u. a. für alle Bebauungsplanverfahren anzuwenden.

Die BCS GmbH wurde für die Erarbeitung des A-RW 1 Gutachten (Bewertung Wasserhaushaltsbilanz und Konzept für den Niederschlagswasserabfluss) entsprechend von der Gemeinde Hohenwestedt beauftragt.

Im Folgenden werden die zentralen Erkenntnisse zusammenfassend dargestellt:

Zielsetzung

Das Hauptziel einer naturnahen Niederschlagswasserbeseitigung ist der weitgehende Erhalt eines naturnahen Wasserhaushaltes und damit einhergehend die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen zur Entlastung oberirdischer Fließgewässer.

Ermittlung Anteile befestigte und unbefestigte Flächen

Die Flächenanteile ergeben sich gem. Entwurf des B-Planes Nr. 58 wie folgt.

Flächenart	Fläche	befestigte Fläche	unbefestigte Fläche
Wohngebiet	1,086 ha	0,652 ha	0,434 ha
Verkehrsflächen öff. (Zuwegung- Asphalt)	0,383 ha	0,383 ha	0,000 ha
Verkehrsflächen öff. (Wohngebiet – Pflaster)	0,273 ha	0,273 ha	0,000 ha
Vorh. Bebauung	2,505 ha	1,503 ha	1,002 ha
Gewerbegebiet 1	1,388 ha	1,111 ha	0,277 ha
Verkehrsflächen priv. (Pflaster)	0,920 ha	0,920 ha	0,000 ha
Stellplätze priv. (Pflaster)	0,691 ha	0,691 ha	0,000 ha
Gewerbegebiet 2+3	3,152 ha	2,096 ha	1,056 ha
Versorgungsflächen	1,122 ha	0,898 ha	0,224 ha
Mischgebiet 1	0,221 ha	0,133 ha	0,088 ha
Grünflächen	2,282 ha	0,000 ha	2,282 ha
B-Plan 58 - 1	14,023 ha	8,660 ha	5,363 ha
Dachflächen	1,676 ha	1,676 ha	0,000 ha
Versorgungsflächen	0,536 ha	0,429 ha	0,107 ha
Grünflächen	0,648 ha	0,000 ha	0,648 ha
B-Plan 58 - 2	2,86 ha	2,105 ha	0,755 ha

Aufgrund des bestehenden Bodengutachtens ist eine Versickerung nur in Teilbereich 1 möglich. Die Bodenverhältnisse sind größtenteils gekennzeichnet mit Mutterböden bzw. Mutterboden-Auffüllungen, gefolgt von Geschiebeböden und Sanden.

Der Grundwasserstand liegt bei ca. 2,90 bis 5,88 m unter der GOK. Das anfallende Oberflächenwasser der Wohngebiete (WA 1 und WA 2) und der öffentlichen Verkehrsflächen soll über Regenrückhaltebecken gedrosselt abgeleitet werden.

Die Entwässerung der neu geplanten Gewerbe-, privaten Verkehrs- und Parkflächen (GE 1, GE 2, GE 3 und MI1) wird zu der nordwestlichen Grünfläche in eine Versickerungsmulde geleitet. Die Entwässerung der bestehenden Gebäude wird nicht umgeplant. Aufgrund der bestehenden Bodenbeschaffenheit wird die Höhenlage der neuen Verkehrsflächen min. 0,30 – 0,70 m über der derzeitigen Geländeoberfläche liegen.

Ein Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) wurde für den relevanten Versickerungsbereich im Bodengutachtens mit $2,0 \times 10^{-5}$ m/s festgelegt. Eine Versickerung ist in diesem Bereich daher sehr gut möglich.

Im Teilgebiet 2 sind die Bodenverhältnisse ähnlich wie im Teilgebiet 1. Die Bodenverhältnisse sind größtenteils gekennzeichnet mit Mutterböden bzw. Mutterboden-Auffüllungen, gefolgt von Geschiebeböden und Sanden. Das Grundwasser ggf. auch Schichtenwasser steht unmittelbar unterhalb der Geländeoberkante. Im Zuge der Erstellung des Gutachtens, standen nur die Bohrprofile zur Verfügung, daher wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung in dem Teilgebiet 2 nicht möglich ist.

Ermittlung a-g-v-Werte befestigter und unbefestigter Flächen

Nicht versiegelte unbefestigte Flächen

Für die nicht versiegelten Flächen gelten die a1-g1-v1-Werte des Referenzzustandes.

Versiegelte befestigte Flächen

Für die befestigten Flächen werden entsprechend der geplanten Nutzung die a2-g2-v2-Werte gem. Vorgabe der A-RW 1 berücksichtigt.

Für die geplanten Haupteinfahrtsverkehrsflächen wurde eine Asphaltfläche, für die öffentliche Wohnstraße ein Pflaster mit offenen Fugen und für die gesamten privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen eine Pflasterfläche mit dichten Fugen angenommen.

Im Zuge der Betrachtungen wurde für die vorhandene Bebauung Flachdächer und für die neu herzustellen Gebäude Gründächer angesetzt.

Teilgebiet 1

a3 (Abflusswirksamer Anteil) → 46,45 %

g3 (versickerungswirksamer Anteil) → 45,34 %

v3 (verdunstungswirksamer Anteil) → 8,21 %

Teilgebiet 2

- a3 (Abflusswirksamer Anteil) → 97,00 %
- g3 (versickerungswirksamer Anteil) → 0,00 %
- v3 (verdunstungswirksamer Anteil) → 3,00 %

Maßnahmen zur Bewirtschaftung von Regenwasserabflüssen

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und Grundwasserstände kann nur über eine Versickerungsmulde im der nordwestlichen Grünfläche versickert werden. Das restliche anfallende Oberflächenwasser wird gedrosselt eingeleitet.

Entlang des vorhandenen Vorfluters (Barmbek) wird die Grünfläche zur weiteren Erhöhung Verdunstungsfläche als zusätzliches Retentionsvolumen ausgebildet. Die Parkflächen werden gemäß Quartiersplanung mit Grünflächen und Baumreihen umrandet. Im Kapitel 4.1 wurden entsprechende textliche Festsetzungen getroffen.

Im Teilgebiet 2 wird eine Versickerung nicht möglich sein, daher wird die im B-Plan vorgesehene Fläche für Versorgungsanlagen als Regenrückhaltebecken (Erdbecken) ausgebildet.

Vergleich des Referenzzustandes

Die folgende Tabelle zeigt die absoluten Abweichungen der abfluss-, versickerungs- und verdunstungswirksamen Flächenanteile gegenüber dem natürlichen Wasserhaushalt.

Flächenart	a	g	v
Potenziell naturnaher Referenzzustand	0,170 ha	7,210 ha	9,510 ha
Summe veränderter Zustand	3,880 ha	5,220 ha	7,720 ha
Abweichung	+3,71 ha	-1,990 ha	-1,720 ha

Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz

Durch die Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz wird die Intensität des Eingriffes durch die geplante Bebauung im Bebauungsgebiet deutlich. Dabei ergeben sich die folgenden drei Fälle und die daraus abgeleiteten Überprüfungen für die Regenwasserbewirtschaftung

- Fall 1: weitgehend natürlicher Wasserhaushalt -> in der Regel keine Überprüfung erforderlich
- Fall 2: deutliche Schädigung des naturnahen Wasserhaushaltes -> lokale Überprüfung erforderlich
- Fall 3: extreme Schädigung des naturnahen Wasserhaushaltes -> lokale und regionale Überprüfung erforderlich

Abfluss

Die Veränderung zwischen Planungs- und Referenzzustand beträgt rd. +21,95 %.
Die Einordnung damit für den Fall 3.

Versickerung

Die Veränderung zwischen Planungs- und Referenzzustand beträgt rd. -11,79 %.
Die Einordnung damit für den Fall 2.

Verdunstung

Die Veränderung zwischen Planungs- und Referenzzustand beträgt rd. -10,16 %.
Die Einordnung damit für den Fall 2.

Die vorgesehene Versickerungsfläche wird zusätzlich als Streuobstwiese ausgewiesen. Alternativ könnten weitere Maßnahmen zur Förderung der Verdunstung innerhalb des Plangebietes im B-Plan Verfahren abgestimmt und berücksichtigt werden.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse im Teilgebiet 2 wird eine Versickerung nicht möglich sein. Die Entwässerungseinrichtungen sollten möglichst oberflächlich (Transportmulden) oder ähnliches ausgebildet werden, damit die mögliche Verdunstungsfläche erhöht wird. Möglicherweise kann das Regenrückhaltebecken naturnah ausgebildet werden. Hierzu sind weitere Abstimmungen mit den Behörden notwendig.

Im Folgenden werden mögliche Maßnahmen beispielhaft aufgelistet:

- Straßenbäume oder Baumrigolen
- Profilierung der Grünflächen und Schaffung von Wasserflächen (Herstellen einer Transportmulde)
- Gezielte Pflanzung von verdunstungsfördernden Pflanzen (Röhricht, Binsen)

4.9 Schallimmissionsprognose (Dörries Schalltechnische Beratung GmbH, Januar 2024)

Anlass

Die Gemeinde Hohenwestedt möchte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Quartier westlich der Itzehoer Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Mischgebiet (MI) und ein Gewerbegebiet (GE) im Südwesten der Ortslage schaffen. Das nördliche Teilgebiet 1 des Geltungsbereiches liegt westlich der Itzehoer Straße (Bundesstraße 77) und nördlich der Barmbek bis zur Kläranlage und umfasst das geplante Wohngebiet, das geplante Mischgebiet und ein Großteil des geplanten Gewerbegebietes. Im Geltungsbereich befinden sich bereits Betriebe und Anlagen, die zum Teil rückgebaut oder überplant werden. Das südwestliche Teilgebiet 2 des Geltungsbereiches liegt zwischen der Kläranlage und der Straße Glüsing und umfasst den Rest des geplanten Gewerbegebietes.

Für die Bauleitplanung soll geprüft werden, ob durch die Planung die Ziele des Baugesetzbuches, d. h. insbesondere die Anforderungen der DIN 18005 (Beiblatt 1) bzw. der TA Lärm, erfüllt werden.

Textliche Festsetzungen

Die im Rahmen des Schallschutzgutachtens vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen wurden allesamt in den Bebauungsplan Nr. 58 übernommen und sind dem Kapitel 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen unter „**Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**“ zu entnehmen.

Schalltechnische Zusammenfassung

Die Berechnungen zu den Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm im Geltungsbereich zeigen, dass

- tagsüber der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) in beiden Wohngebieten WA1 und WA2 unterschritten wird. Im MI1 wird der schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiet (MI) von 60 dB(A) unterschritten. In den Mischgebieten MI2, MI3 und MI4 wird der schalltechnische Orientierungswert ab einer Entfernung von etwa 40 m von der Straßenachse der B 77 eingehalten oder unterschritten.
- nachts der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet (WA) von 45 dB(A) im Wohngebiet WA 2 vollständig und im WA1 bis auf den nördlichen Randbereich eingehalten oder unterschritten wird. Im MI1 wird der schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiet (MI) von 50 dB(A) unterschritten. In den Mischgebieten MI2, MI3 und MI4 wird der schalltechnische Orientierungswert ab einer Entfernung von etwa 20 m von der Straßenachse der B 77 eingehalten oder unterschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird in allen Mischgebieten eingehalten oder unterschritten.
- in allen Gewerbegebieten (GE1 bis GE4) die schalltechnischen Orientierungswerte tagsüber und nachts unterschritten werden.
- der in der DIN 18005 angegebene Aufweckpegel von 45 dB(A) ab einer Entfernung von etwa 40 m von der Straßenachse der Itzehoer Straße eingehalten oder unterschritten wird.

Damit ist eine ungestörte Nachtruhe in den Mischgebieten MI2, MI3 und MI4 nicht sichergestellt. Im WA1 wird der Aufweckpegel nur im nördlichen Randbereich geringfügig überschritten und stellt aus sachverständiger Sicht keine nennenswerte Beeinträchtigung der Nachtruhe dar.

Die Berechnungen zu den Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm zeigen, dass mit folgenden möglichen Emissionskontingenten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber und nachts sowohl im gesamten, für Wohnbebauung vorgesehenen Teil des Geltungsbereiches als auch außerhalb des Geltungsbereiches eingehalten oder unterschritten werden:

- GE1 60 dB(A)/m² tags und 30 dB(A)/m² nachts

- GE2 60 dB(A)/m² tags und 40 dB(A)/m² nachts
- GE3 60 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts
- GE4 60 dB(A)/m² tags und 46 dB(A)/m² nachts

Daraus ergeben sich die im Kapitel 4.1 unter „**Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**“ getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Untersuchungen zeigen ferner, dass für die Genehmigung von Nachtbetrieben sowohl in den Gewerbe- als auch den Mischgebieten sowie auf den an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen entsprechende Einzelnachweise zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm gefordert werden sollten. Dies gilt insbesondere, da die tatsächlichen nächtlichen Nutzungen zu verschiedenen Nachtstunden auftreten können.

4.10 Artenschutzrechtliche Untersuchungen (Bioplan, Dezember 2023)

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten wurde das Büro BIOPLAN PartG mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt.

Aufgabe des Artenschutzberichtes ist, die im Plangebiet (potenziell) vorkommenden europarechtlich geschützten Arten und deren Relevanz für das geplante Vorhaben zu beschreiben sowie anhand der geplanten Eingriffe (Wirkfaktoren) eine Konfliktanalyse durchzuführen.

Als Ergebnis sind die Maßnahmen zu benennen, die Zugriffs-, Störungs- und Tötungsverbote vermeiden (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen) und den dauerhaften Schutz der relevanten Lebensräume gewährleisten bzw. zu einer Kompensation der beeinträchtigten oder verloren gegangenen ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) führen können.

Um die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, dürften nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand die folgenden Vermeidungs- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen

Art/Artengruppe	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Brutvögel (Gehölz und Gebäudebrüter) und Fledermäuse	<p><u>AV1 – Bauzeitenregelung für Brutvögel</u></p> <p>Alle Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm (vgl. LBV-SH 2020) wären nach endoskopischer Untersuchung in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse in den Gehölzen aufhalten (Winterruhe). Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres. Konkret: Vor dem Fälltermin wäre im Zeitraum vom 20.07. bis 30.11. oder im Zeitraum vom 15.03. bis 30.04. zwingend eine Endoskopie durchzuführen. Sollte ein Fledermausbesatz festgestellt werden, wäre der Baum nicht zu fällen. Würde kein Besatz festgestellt werden, wäre die winterquartiergeeignete Höhle mit Maschendraht zu verschließen, um eine Fällung problemlos zu einem späteren Zeitpunkt (aber innerhalb eines Jahres) außerhalb der Vogelbrutzeit durchführen zu können. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen) sowie der Gebäude wären nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.</p> <p>Bei den abgängigen Höhlenbäumen HB11 und HB12 ist eine artenschutzrechtliche Fällbegleitung erforderlich.</p>

	<p>Laut derzeitiger Planung sind in Teilgebiet 1 drei Gebäude betroffen, welche eine potenzielle Eignung als Quartier für die gebäudebewohnenden Fledermäuse besitzen. Diese Gebäude sind innerhalb des Zeitraums 15.03. – 30.04. für die Fledermäuse händisch unbrauchbar zu machen. Eine Umweltbaubegleitung (UBB) ist wegen einer Betroffenheit sowohl der gebäudebewohnenden Fledermäuse als auch der Gebäudebrüter erforderlich. In Teilgebiet 2 sind weitere Gebäude von der derzeitigen Planung betroffen (siehe hierzu AV4).</p>
Bodenbrüter	<p><u>AV2 – Bauzeitenregelung Brutvögel</u></p> <p>Eine Baufeldfreimachungen ist nur außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeiten der bodenbrütenden Vögel vom 01.09. – 28./29.02. durchzuführen. Würde aus verfahrensspezifischen Gründen eine Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich werden, wäre vorher durch Besatzkontrollen oder spezifische Vergrämungsmaßnahmen (z. B. „Abflattern“ des Baufeldes) sicherzustellen, dass dort keine Vögel (mehr) brüten.</p>
Fledermaus	<p><u>AV3 – Vermeidung von Baustellenbeleuchtungen und nächtlichen Arbeiten</u></p> <p>Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten (Myotis-Arten, Braunes Langohr) sind nächtliche Arbeiten bzw. eine nächtliche Baustellenausleuchtung zu vermeiden.</p>
Fledermaus	<p><u>AV4 – nachträgliche Fledermauserfassung</u></p> <p>Für die geplante Gebäudebeseitigung der in Teilbereich 2 liegenden Gebäude ist eine nachträgliche Fledermauserfassung (Gebäudekontrolle/Ausflugskontrolle) durchzuführen.</p>
Art/ Artengruppe	<p>Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme</p>
Gehölzbrüter	<p><u>AA1 – Knickersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter)</u></p> <p>Zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter ist der Knickverlust durch Neupflanzung von Ersatz-Knicks in räumlicher Nähe zum Vorhabengebiet (im selben Naturraum, hier: Geest) vorzunehmen.</p> <p>Die Entfernung von Knickstrukturen ist im Verhältnis 1:2 auszugleichen und neu anzulegen. Es sind standorttypische Gehölze regionaler Herkunft zu pflanzen. Diese Maßnahme ist zeitnah und ortsnahe umzusetzen. Sie soll zum Teil im Plangebiet selbst realisiert werden.</p> <p>Die derzeitige Planung sieht den Ausgleich sowohl innerhalb des Geltungsbereichs durch die Neuanlage von 388 lfm Knick und die Neuanpflanzung einer Streuobstwiese von ca. 1.487m² nordwestlich des GE3 als auch einen externen Ausgleich vor.</p>

<p>Gehölzbrüter</p>	<p><u>AA2 – Gehölzersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter)</u></p> <p>Für den Verlust von größeren Laubbäumen/ Gehölzen ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Gehölzbrüter eine orts- und zeitnahe Neupflanzung von Gehölzen im Verhältnis 1:3 vorzunehmen. Es sind standorttypische, heimische Bäume zu pflanzen. Ein Ausgleich des Gehölzverlustes findet größtenteils extern statt. Der erforderliche Ausgleich beträgt 3,14 ha Wald sowie 3,27 ha übrige (für Streuobstwiese, Feldgehölz, Sukzession). Jeweils unter der Voraussetzung, dass die Ausgleichsfläche eine Ackerfläche darstellt.</p>
<p>Art/ Artengruppe</p>	<p>Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen</p>
<p>Star</p>	<p><u>CEF1 – Ersatz der potenziellen Bruthöhlen für den Star</u></p> <p>Für den Verlust einer potenziellen Bruthöhle sind je 2 Ersatznistkästen für den Star zu installieren. Im Plangebiet beherbergen sieben während der Höhlenbaumkontrolle erfassten Bäume, Strukturen welche potenziell vom Star als Bruthöhle genutzt werden können.</p> <p>Laut derzeitigem Planungsstand sind die beiden Höhlenbäume HB11 und HB12 abgängig. Aus diesem Grund sind 4 Ersatznistkästen im näheren Umfeld des Plangebiets zu installieren.</p>
<p>Fledermaus</p>	<p><u>CEF 2 – Ersatz der Fledermaus-Flugstraße</u></p> <p>Im Zuge der Planungsrealisierung werden Flugstraßen beseitigt. Als Kompensation ist die für die strukturgebunden fliegenden Arten ein zusammenhängendes Verbundsystem als Flugleitlinie durch Verdichtung der bestehenbleibenden Knickstrukturen und Neuanpflanzung von Knickstrukturen sowie Gehölzpflanzungen oder Spundwände zu errichten und so die Verbindung zwischen Wochenstubenquartieren und Jagdhabitaten zu gewährleisten. Ein gewisser Zeitverzug (sog. time-lag aufgrund des sog. Gewohnheitseffektes bei Fledermäusen) ist tolerierbar. Innerhalb von 2 bis drei Jahren sind die Strukturen herzustellen.</p> <p>Die derzeitige Planung sieht die Neuanlage sowie Verdichtung bestehender Knickstrukturen an der westlichen Plangebietsgrenze vor. Darüber hinaus soll durch die Anpflanzung schnellwachsender Weichholzarten (Pappeln, Birken, Eschen) eine zügige Wiederherstellung der Leitlinienstruktur für die strukturgebunden fliegenden Fledermäuse gewährleistet werden.</p>

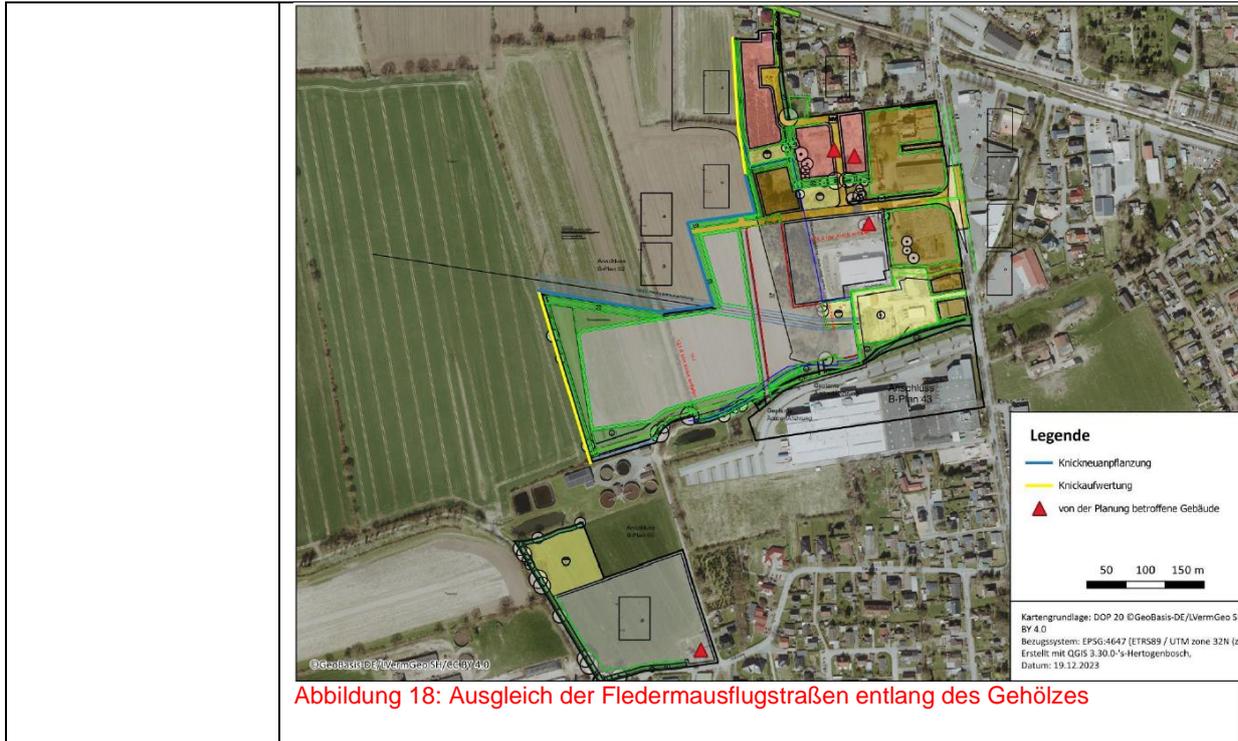


Abbildung 18: Ausgleich der Fledermausflugstraßen entlang des Gehölzes

<p>Fledermaus</p>	<p><u>CEF 3 – Quartierausgleich bei Beeinträchtigung von Wochenstuben- und Winterquartieren</u></p> <p>Sollten im Zuge des händischen Abtrags der Gebäude, während der artenschutzrechtlichen Fallbegleitung der beiden betroffenen Höhlenbäume sowie bei der nachträglichen Fledermauserfassung (AV4), Fledermäuse aufgefunden werden, sind entsprechend einer Mitteilung des MELUND vom 05. Mai 2020 bei Beeinträchtigung von Wochenstuben, Quartierverluste im Verhältnis 1:5 auszugleichen. Bei Beeinträchtigung von Winterquartieren sind diese im Verhältnis von 1:3 auszugleichen (vgl. LBV SH 2020) (vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme CEF3 – Quartierausgleich bei Beeinträchtigung von Wochenstuben und Winterquartieren). Dieser Ausgleich ist demnach ergebnisabhängig.</p>
-------------------	---

Weitere Empfehlungen

Neben den artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden folgenden zwei Empfehlungen im Artenschutzgutachten enthalten:

1. Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten (z.B. Myotis-Arten, Braunes Langohr) und nachtaktiven Insekten sollten sämtliche Leuchten im Außenbereich mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (mit einer korrelierten Farbtemperatur 2.700 Kelvin und weniger sowie einer Wellenlänge unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich)) ausgestattet sein (s.a. EUROBATS Publication Series No. 8 Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten, 2019). Die öffentliche Außenbeleuchtung sollte innerhalb von 2 Stunden nach Sonnenuntergang ausgeschaltet werden. Es sollte eine Anpassung der Dimmung an menschliche Aktivitäten erfolgen und die Beleuchtungsstärke sollte so gering wie

möglich sein (also nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen). Zur Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung sollten voll abgeschirmte Leuchten verwendet werden. Die Lampen sollten nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen und die Höhe der Straßenbeleuchtung insbesondere entlang von Gehwegen und Baumreihen angepasst werden. In Bodennähe sollten Leuchten vermieden werden, die vertikal abstrahlen. Die Gesamtwirkung sowohl von direktem Licht durch Lampen als auch durch die Reflexion von Strukturen, wie Straßen und Mauern, sollte berücksichtigt werden.

2. Zum Schutz der nachgewiesenen sowie potenziell vorkommenden Arten Ringelnatter, Grasfrosch und Erdkröte ist beidseitig der durch den Geltungsbereich fließenden Barmbek ein Schutzstreifen einzuhalten. Dieser Schutzbereich ist im B-Plan als Maßnahmenfläche 2 (M2) festgesetzt. Je nach variieren die Abstände. Der geringste Abstand zum Mischgebiet und zu den Versorgungsanlagen beträgt ca. 2,5 m und zum Knickschutzbereich ca. 1,5m. An der schmalsten Stelle liegt der Geltungsbereich genau auf der Abgrenzung der Barmbek.

Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen und bei Umsetzung der aufgeführten Vermeidungs-, artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen sind die Zulassungsvoraussetzungen für das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

4.11 Belange des Denkmalschutzes – Archäologische Kulturdenkmäler

Das Teilgebiet 2 des Geltungsbereiches liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Es wurden am 28.09.2022 frühzeitig archäologische Voruntersuchungen im Bereich des Leser Geländes vorgenommen.



Abbildung 19: Darstellung der Suchschnitte innerhalb der Voruntersuchungsfläche des B-Plans Nr. 58

Im Rahmen der Voruntersuchung wurden in Teilen Bodenverfärbungen gefunden, welche auf Siedlungsreste hinweisen. In dieser Fläche muss eine Hauptuntersuchung erfolgen (s. Abb. 19).

Das Archäologische Landesamt stimmt der Planung unter folgenden Auflagen zu:

Vor dem Beginn von Erdarbeiten müssen die in der Abbildung gekennzeichneten Flächen (s. Abb. 19) durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein untersucht und vorhandene Denkmale geborgen und dokumentiert werden.

Mit der Umsetzung dieser Planung sind bedeutende Erdarbeiten zu erwarten.

Bei den gekennzeichneten überplanten Flächen (s. Abb. 19) handelt es sich um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Das archäologische Interessengebiet in diesen Bereichen dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischen Denkmälern zu rechnen ist und das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein bei Maßnahmen beteiligt werden muss.

Für die o.g. überplanten Flächen liegen zureichende Anhaltspunkte vor, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird. Sie befinden sich im Bereich und im Umfeld mehrerer Objekte der Archäologischen Landesaufnahme (u.a. 4 Grabhügel, 2 Siedlungsflächen und 1 Brandgräberfeld). Es

liegen daher deutliche Hinweise auf ein hohes archäologisches Potential dieser Planflächen vor.

Archäologische Kulturdenkmale können nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sein.

Erdarbeiten an diesen Stellen bedürfen gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG SH 2015 der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein.

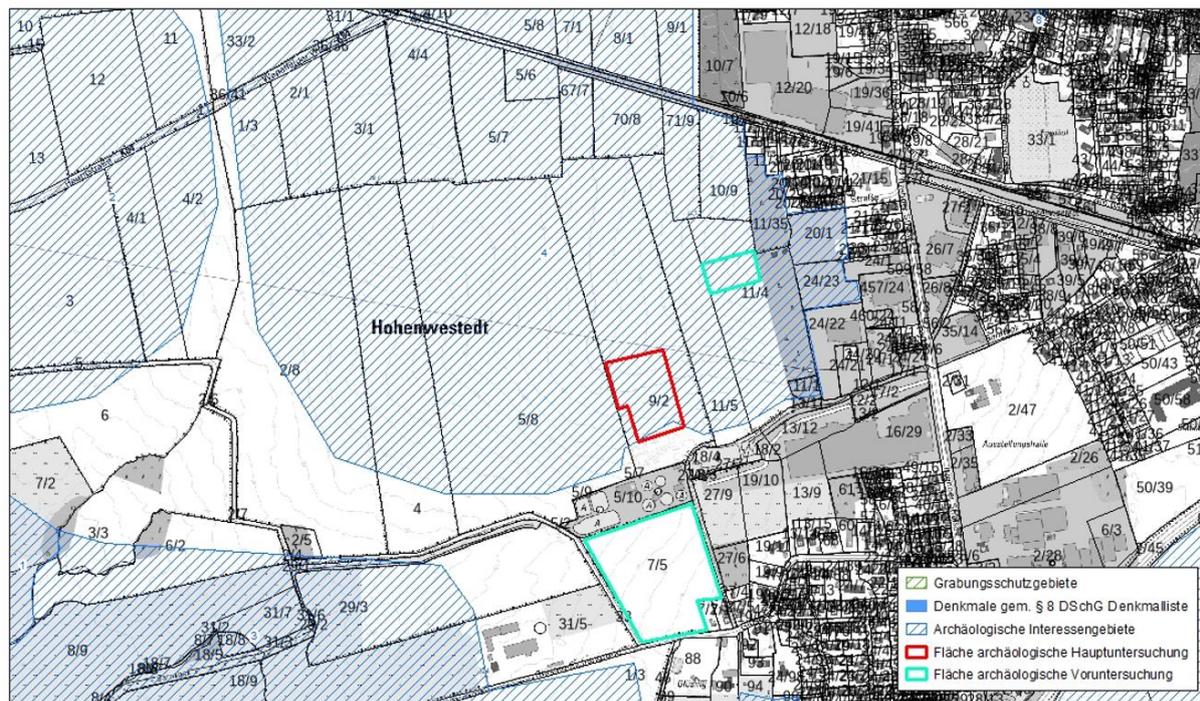
Nach Abwägung der Belange des Verursachers mit denen des Denkmalschutzes stehen aus unserer Sicht an dieser Stelle keine Gründe des Denkmalschutzes einer Genehmigung entgegen. Sie ist daher gem. § 13 Abs. 2 DSchG SH zu erteilen.

Die Genehmigung wird mit Auflagen in Form von archäologischen Untersuchungen gem. §13 Abs. 4 DSchG SH versehen, um die Beeinträchtigungen von Denkmalen zu minimieren. Das Denkmal kann der Nachwelt zumindest als wissenschaftlich auswertbarer Datenbestand aus Dokumentation, Funden und Proben in Sinne eines schonenden und werterhaltenen Umgangs mit Kulturgütern (gem. §1 Abs. 1 DSchG SH) und im Sinne des Dokumentationsauftrags der Denkmalpflege (gem. §1 Abs. 2 DSchG SH) erhalten bleiben.

Eine archäologische Untersuchung ist vertretbar, da die vorliegende Planung unter Einhaltung der Auflagen umgesetzt werden kann. Die Konfliktlage zwischen vorliegender Planung und zu vermutenden Kulturdenkmalen wird dadurch gelöst, dass archäologische Untersuchungen an den Stellen durchgeführt werden, an denen Denkmale zu vermuten sind.

Der Verursacher des Eingriffs hat gem. § 14 DSchG SH die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG SH: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.



Die Gemeinde Hohenwestedt hat bereits einen Hauptuntersuchungsvertrag mit dem Archäologischen Landesamt abgeschlossen. Die Hauptuntersuchung beginnt Mitte März 2024 und dauert voraussichtlich bis Ende Juni 2024 an. Parallel hierzu werden auch die gekennzeichneten Voruntersuchungsflächen untersucht.

4.12 Bodenschutzrechtliche Belange

Nach Paragraph 1a Absatz 2 Baugesetzbuch soll mit „Grund und Boden [...] schonend und sparsam“ umgegangen werden. Diese Grundsätze sind insbesondere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Grundsätzlich gilt: Im Zuge der Baumaßnahme sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2, BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend zu informieren.

4.13 Infrastrukturelle Belange

Schienerverkehr

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt an der Eisenbahnstrecke Nr. 1042 Neumünster – Heide. Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes.

Es sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- 1) Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.
- 2) Grundstückeigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Montagearbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.
- 3) Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.
- 4) Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
- 5) Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.

Von der Deutschen Bahn AG ergehen ergänzend folgende Auflagen/Hinweise:

- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Durchlässe, Entwässerungsanlagen, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, GSM-R, Oberleitungsmasten, Gleise, Bahnübergänge etc.) sind stets zu gewährleisten.
- Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.
- Aus Sicht der DB Netz AG Telekommunikation darf es bei dem Verfahren und späterer Bauvorhaben nicht zur Beeinträchtigung der GSM-R Funkversorgung (digitaler Zugfunk) der Bahnstrecke kommen.

-
- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu beziehen: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik – Kundenservice, *dzd-bestellservice@deutschebahn.com.

 - Die Abstände sind gemäß Landesbauordnung (LBO) einzuhalten. Einer Abstandsflächenübernahme wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können wird hingewiesen. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich vorgenannter Einwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

5. Umweltbericht (BCS Stadt+Region, Januar 2024)

Im Umweltbericht werden die möglichen Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme untersucht und erörtert. Er dient der Gemeinde als Entscheidungshilfe für die Konkretisierung der Planung. Der Umweltbericht ist als **Anlage 1** Teil der Begründung.

Im Zuge der Umweltprüfung wurden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft entwickelt. Die verbleibenden unvermeidbaren Eingriffe werden durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert. Als Ausgleichfläche wird des Weiteren eine externe Fläche im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet zur Verfügung gestellt und als extensive Obstwiese entwickelt. Diese Maßnahmen sind durch Festsetzungen im Text (Teil B) des Bebauungsplanes rechtlich abgesichert.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Das Plangebiet wird aufgrund eines Konzessionsvertrages mit der Gemeinde Hohenwestedt von der Schleswig-Holstein Netz AG mit Strom versorgt.

6.2 Gasversorgung

Das Plangebiet wird aufgrund eines Konzessionsvertrages mit der Gemeinde Hohenwestedt von den Gemeindewerken Hohenwestedt GmbH mit Gas versorgt.

Durch das Plangebiet verläuft eine Gashochdruckleitung (DN 100 ST- 70 bar) inklusive Schutzstreifen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden muss. Die Zugänglichkeit zu der Versorgungsanlage muss stets gewährleistet werden.

Folgende Hinweise der Schleswig-Holstein Netz AG sind zum Schutz der Versorgungsleitungen zu berücksichtigen:

Verkehrslasten:

- Beim Überfahren der Gashochdruckleitung mit Schwerlastfahrzeugen oder -geräten sind besondere Vorkehrungen zur Lastverteilung zu treffen. Diese können bestehen aus Baggermatratzen, Mineralgemischschüttung, Anlage von befestigten Zuwegungen o.ä., um die Sicherheit unserer Gashochdruckleitung nicht zu gefährden.
- Der Aufbau der Überfahung ist der SLW 60 zu entnehmen.
- Die Zahl der Überfahrtstellen ist möglichst gering zu halten.
- Bei nicht ausreichend tragfähigem Untergrund ist eine statische Nachberechnung bezüglich der Belastung aufzustellen und die Standsicherheit der Rohrleitung nachzuweisen.

Schutzstreifen und Zugänglichkeit:

- Der Schutzstreifen dient gemäß nach §3 Absatz 2 und 3 der GasHDrLtgV. der Sicherung des Bestandes und Betriebes.
- Im Schutzstreifen müssen jederzeit notwendige Instandhaltungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich sein. Eine Parallelverlegung innerhalb des vorhandenen Schutzstreifens ist nicht gestattet.
- Innerhalb des Schutzstreifens sind bauliche Einwirkungen wie das Errichten von Bauwerken, das Anpflanzen von Bäumen sowie sonstige leitungs- bzw. kabelgefährdende Maßnahmen nicht zulässig.
- Gatter, Zäune o.ä. sind möglichst außerhalb des Schutzstreifens zu errichten. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Abstimmung mit der Schleswig-Holstein Netz AG notwendig.
- Im Fall der Errichtung einer Zaunanlage ist ein Schlüsselkasten im Torbereich zu installieren, der durch Mitarbeiter der Schleswig-Holstein Netz AG geöffnet werden kann. In dem Schlüsselkasten ist ein Schlüssel zur Torschließung zu hinterlegen, so dass im Bedarfsfall der Zugang zur den Versorgungsanlagen innerhalb der Umzäunung jederzeit gegeben ist.

- Mögliche Kreuzungen der Hochdruckleitung mit ihren Begleitkabeln haben unterhalb der Hochdruckleitung und auf kompletter Schutzstreifenbreite im Schutzrohr zu erfolgen. Das entsprechende Formular zur Dokumentation jeder Querung ist diesem Schreiben beigelegt. Das ausgefüllte Formular senden Sie bitte an SHNG_Transportnetz_Gas_Leitungseinweisung@sh-netz.com

Materiallagerung und Montage:

- Die Lagerung von Material, sowie der Auf- und Abtrag von Boden innerhalb des Schutzstreifens ist untersagt
- Der Schutzstreifen ist stets zu wahren und freizuhalten. Montage- und Kranaufstellflächen sind außerhalb des Schutzstreifens zu wählen.

Freespan und Böschungen:

- Die Böschung des Grabens oder der Baugrube im Leitungsbereich ist durch geeignete Maßnahmen gegen Ausfließen des Bodens zu sichern. z.B. durch örtlichen Verbau oder Abdeckung.
- Es sind Vorkehrungen gegen Anprall im Freespanbereich zu ergreifen, z. B. durch zusätzliche bauseitige Umhüllung der Leitungen.
- Zusatzlasten im Freespanbereich, wie z. B. Eislasten oder Anhängen von Einzellasten aus Bautätigkeiten sind auszuschließen.
- Bei der Bauausführung ist die Standsicherheit des Grabens oder der Baugrube örtlich zu prüfen und ggf. durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten, z.B. Grabenverbau.
- Die Überdeckung der Gasleitung darf sich durch die Baumaßnahme nicht ändern. Angaben zur Verlegetiefe entnehmen Sie bitte dem Merkblatt Ihrer Leitungsauskunft.

Nach Abschluss der Arbeiten sind der Schleswig-Holstein Netz AG Bauunterlagen zu übergeben, aus denen folgende Informationen entnehmbar sind:

- Lage der Zaunanlage samt Tor und Position des Schlüsselkastens
- Zufahrten zum Betriebsgelände
- Kontaktdaten des Planers / verantwortlichen vor Ort

Hinweise:

Sofern der SH Netz AG Kosten durch die Baumaßnahme entstehen, sind diese durch den Vorhabenträger bzw. Verursacher zu tragen.

Wir weisen Sie vorsorglich darauf hin, dass die von Ihnen beauftragten Bauunternehmen spätestens 10 Werktage vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen zur Bauausführung über unsere Homepage anfordern.

Eine Einweisung erfolgt durch Mitarbeiter des zuständigen Netzcenter Fockbeks.

6.3 Wasserver- und entsorgung

Schmutzwasser

Das im B-Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Niederschlagswasser

Gemäß Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) vom 10.10.2019 ist schon auf der Bebauungsplanebene ein Konzept für die Versickerung/Ableitung des Niederschlagswassers zu erarbeiten. Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser wurden geprüft und ein Konzept erarbeitet (s. Kap. 4.8).

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser (Wasserversorgung) wird durch die „Gemeindewerke Hohenwestedt“ sichergestellt.

6.4 Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche freiwillige Feuerwehr Hohenwestedt sowie durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe sichergestellt.

6.5 Telekommunikation

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden

7. Verfahrensvermerk

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenwestedt hat die Begründung am
..... gebilligt.

Hohenwestedt, Datum

-Bürgermeister-