

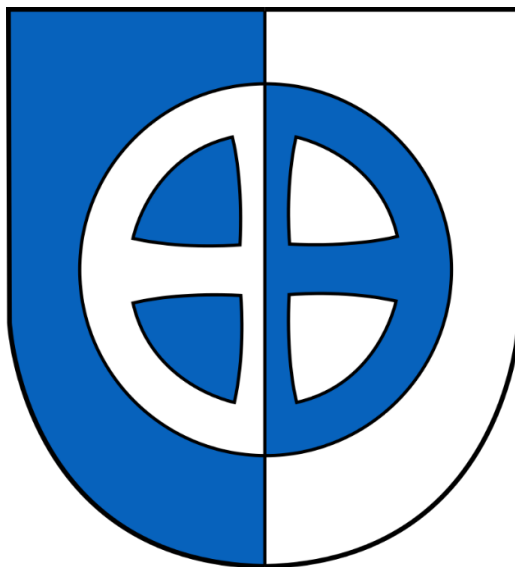
# Begründung

zur

## 15. Änderung des Flächennutzungsplans

**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 + REGION  
Maria-Goeppert-Straße 1, 23562 Lübeck  
+49 (0) 451 317 504 50  
sekretariat@bcsg.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Gebietsbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
<b>3. Altlasten und altlastverdächtige Flächen.....</b>	<b>9</b>
<b>4. Planerische Vorgaben.....</b>	<b>10</b>
4.1 Landesentwicklungsplanung 2021 .....	10
4.2 Regionalplan Planungsraum III (Fortschreibung 2000).....	11
4.3 Landschaftsplan .....	12
<b>5. Erfordernis und Ziel der Planänderung.....</b>	<b>13</b>
<b>6. Inhalte des Bauleitplans .....</b>	<b>16</b>
6.1 Darstellungen .....	16
6.2 Ver- und Entsorgung .....	19
6.3 Brandschutz .....	19
6.4 Grünordnerische Belange/Wald.....	19
6.5 Baugeologisches Gutachten (GSB, Dezember 2023) .....	20
6.6 Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz / Fachbeitrag nach A-RW 1 (BCS GmbH, Januar 2024).....	22
6.7 Schallimmissionsprognose (Dörries Schalltechnische Beratung GmbH, Januar 2024) .....	26
6.8 Artenschutzrechtliche Untersuchungen (Bioplan, 2023) .....	28
6.9 Belange des Denkmalschutzes – Archäologische Kulturdenkmäler.....	33
<b>7. Umweltbericht (BCS Stadt+Region, Januar 2024).....</b>	<b>35</b>
<b>8. Verfahrensvermerk .....</b>	<b>36</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan mit Kennzeichnung der Änderungsflächen.....	6
Abbildung 2: Lage des Geltungsbereichs im Raum (DANord; topographische Karte)	8
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP (Stand 2021).....	10
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan III (Stand 2000).....	11
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Karte Bestand des Landschaftsplan (2001).....	12
Abbildung 6: Auszug aus der 15. Änderung des F-Planes .....	18
Abbildung 7: Darstellungen der umzuwandelnden Waldfläche.....	20
Abbildung 8: Ausgleich der Fledermausflugstraßen entlang des Gehölzes.....	31
Abbildung 9: Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme mit Darstellung der Untersuchungsflächen .....	34

## **Anlagen**

Anlage 1 – Umweltbericht (BCS Stadt+Region GmbH, 2024)

Anlage 2 – Baugrundbeurteilung Teilgebiet 1 (GSB GmbH, 2023)

Anlage 3 – Fachbeitrag nach A-RW 1 (BCS GmbH, 2024)

Anlage 4 – Schallimmissionsprognose (Dörries Schalltechnische Beratung GmbH, 2024)

Anlage 5 – Artenschutzfachbeitrag (bioplan, 2023)

## 1. Einleitung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Hohenwestedt wurde am 28.06.2002 rechtsgültig und hat bisher 7 wirksame Änderungen erfahren; die 8 bis 15. Änderung befinden sich in der Realisierung. Bei diesem Verfahren handelt es sich um die 15. Änderung des F-Planes.

Die Gemeinde Hohenwestedt liegt in der Mitte Schleswig-Holsteins zwischen den Städten Itzehoe, Neumünster und Rendsburg. Die Region um Hohenwestedt ist ländlich geprägt. Die Gemeinde selbst ist im „Zentralörtlichen System der Landesplanung Schleswig-Holstein“ als Unterzentrum ausgewiesen und bietet mit ihren Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen einen wichtigen Ankerpunkt für den strukturschwachen, ländlichen Raum.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenwestedt wird am 10.10.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 15. Änderung des F-Planes fassen, um den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 58 „Quartier westlich der Itzehoer Straße“ zu realisieren.

Die Flächen des vorgesehenen B-Plans Nr. 58 sehen Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI), Allgemeines Wohngebiet (WA), Grünflächen und Flächen für Versorgungsanlagen in 2 Teilgebieten vor. Diese Ausweisung stimmt nicht mit den Darstellungen des gültigen F-Plans überein. Dieser stellt das Plangebiet als Wohngebiet (W), Mischgebiet (MI), Grünflächen und Flächen für Versorgungsanlagen in anderen Bereichen dar sowie als Flächen für Wald und Flächen für die Landwirtschaft. Die 15. Änderung des F-Plans wird aufgestellt, um die Inhalte des B-Plans Nr. 58 zu ermöglichen. Im Kontext zum B-Plan Nr. 58 beinhaltet die 15. Änderung des F-Plans 2 Änderungsbereiche/Teilgebiete.

Die Gemeinde entschied sich zur Aufstellung beider Bauleitpläne, um weitere Gewerbe-, Mischgebiets- und Wohnbauflächen im Gemeindegebiet zu realisieren. So können neue Arbeitsplätze geschaffen, der Wirtschaftsstandort Hohenwestedt gestärkt sowie auf den Bedarf an Wohnraum und auf die Bedarfe der Firma Leser und der Einrichtung der Hohenwestedter Werkstätten reagiert werden. Damit kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe als Unterzentrum im ländlichen Raum nach.

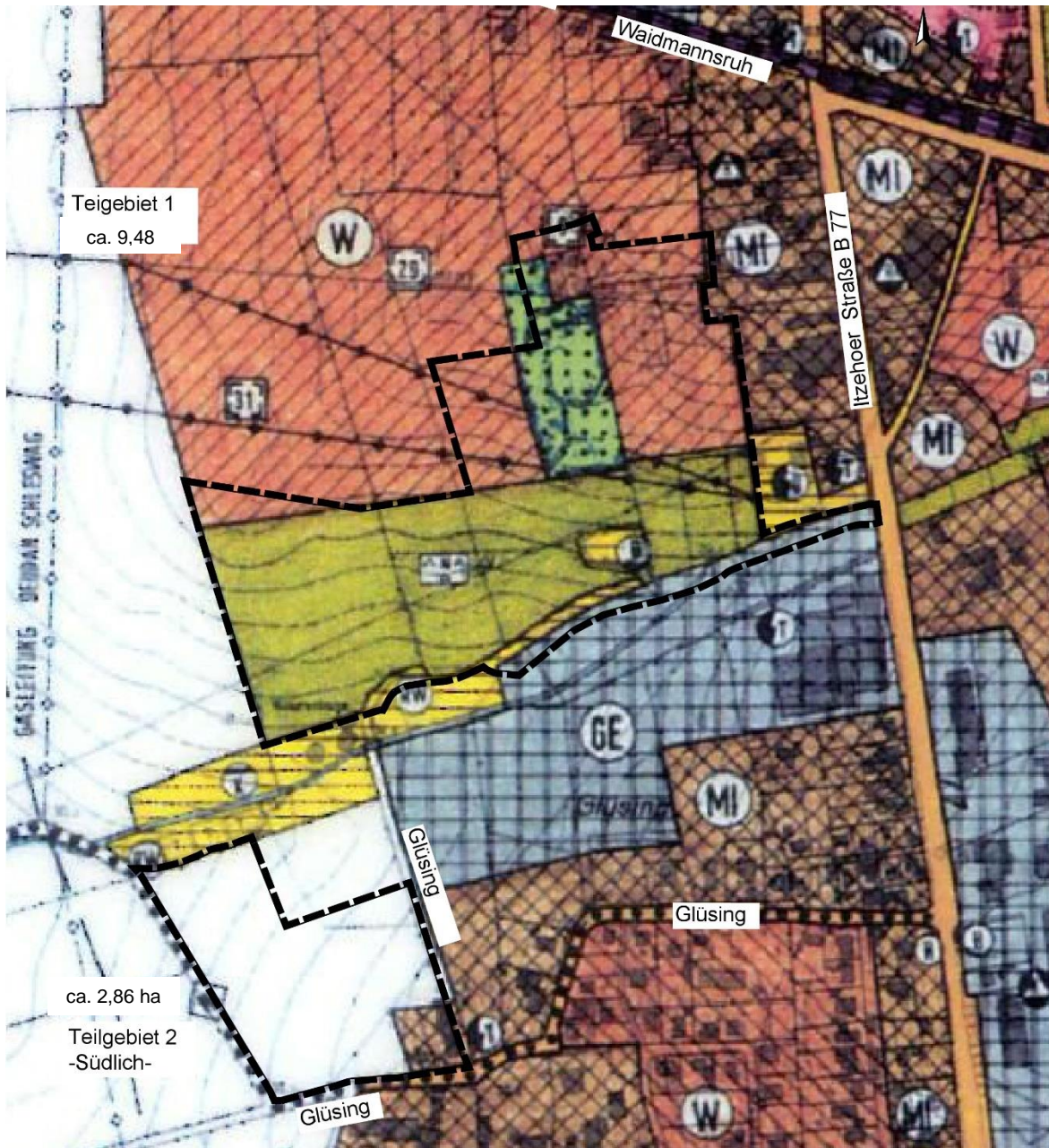


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan mit Kennzeichnung der Änderungsflächen

## **2. Gebietsbeschreibung**

Die Gemeinde Hohenwestedt liegt im Süden des Kreises Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein, zwischen den Städten Itzehoe (ca. 20 km), Neumünster (ca. 26 km) und Rendsburg (ca. 25 km).

Insgesamt leben 5.389 Einwohner:innen (Stand 31.03.2023) in der Gemeinde, die die sechs Ortsteile (OT) Glüsing, Falkenburg, Vassbüttel, Böternhöfen, Bockhorst und Quellental umfasst.

Der Änderungsbereich der 15. Änderung des F-Planes umfasst zwei Teilgebiete des B-Plans Nr. 58.

Der nördliche Bereich, das Teilgebiet 1, liegt südlich der Straße Waidmannsruh, westlich an der Itzehoer Straße (B 77), nördlich des Firmengeländes LESER GmbH & Co. KG Itzehoer Straße Nr. 63-65.

Der südliche Bereich, das Teilgebiet 2, befindet sich südlich der örtlichen Kläranlage, südwestlich des Firmengeländes LESER GmbH & Co. KG sowie westlich und nördlich der Straße Glüsing.

Aufgrund in Teilen bereits richtiger Flächendarstellungen im F-Plan umfasst die Änderung nicht den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 58. Der gesamte Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst eine Größe von ca. 12 ha.

Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes sind der folgenden Abbildung 2 zu entnehmen:

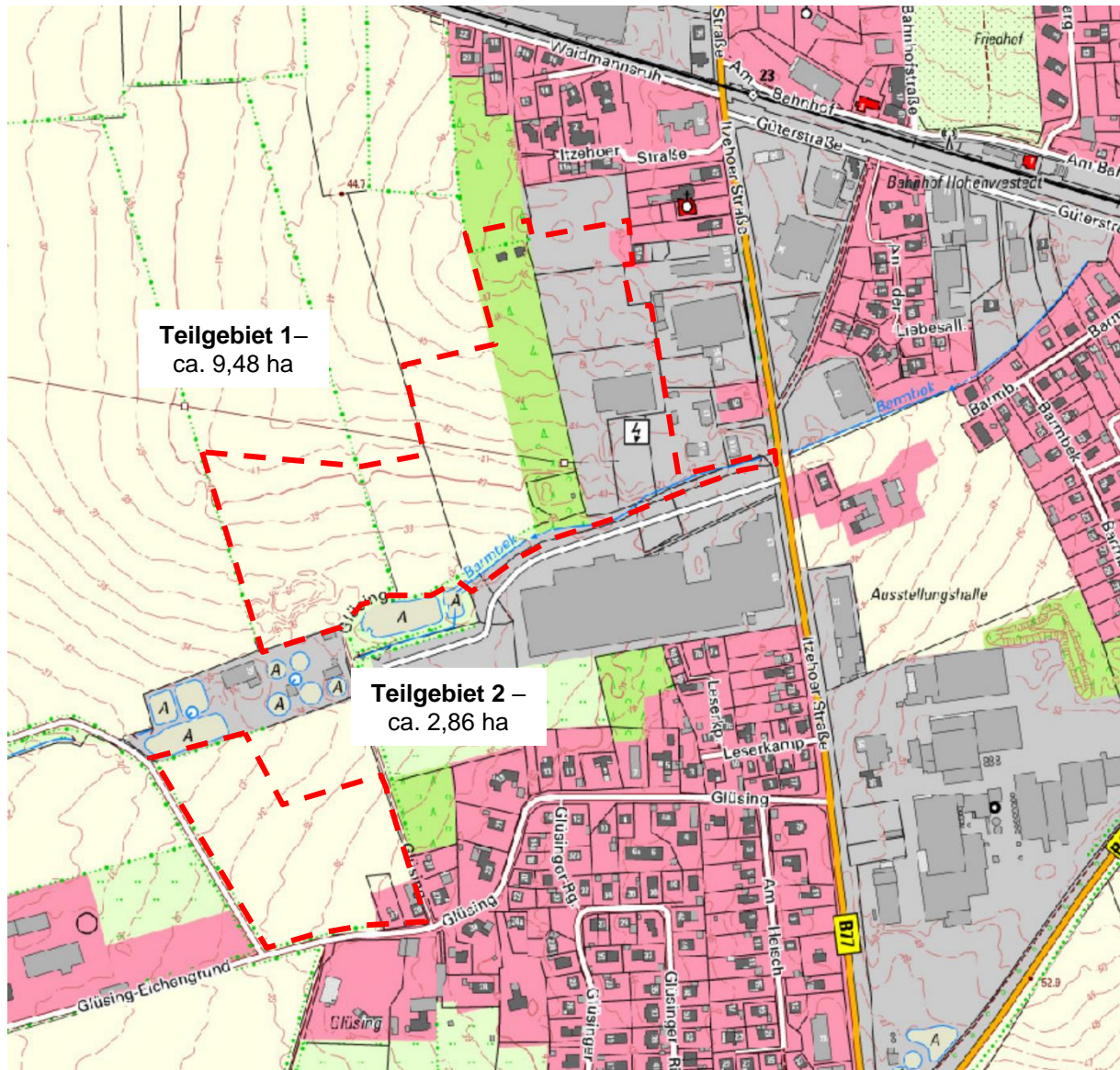


Abbildung 2: Lage des Geltungsbereichs im Raum (DANord; topographische Karte)



### 3. Altlasten und altlastverdächtige Flächen

In räumlicher Nähe des Geltungsbereichs der 15. FNPÄ 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).

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 58 müssen aufgrund der möglichen Gefährdung hinsichtlich nutzungsbedingter Schadstoffeinträge in den Boden vor Umsetzung der geplanten Maßnahmen die ehemaligen Betriebsstandorte durch § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassene Sachverständige bzw. Sachverständige gleichwertiger Qualifikation bewertet werden.

## 4. Planerische Vorgaben

### 4.1 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.

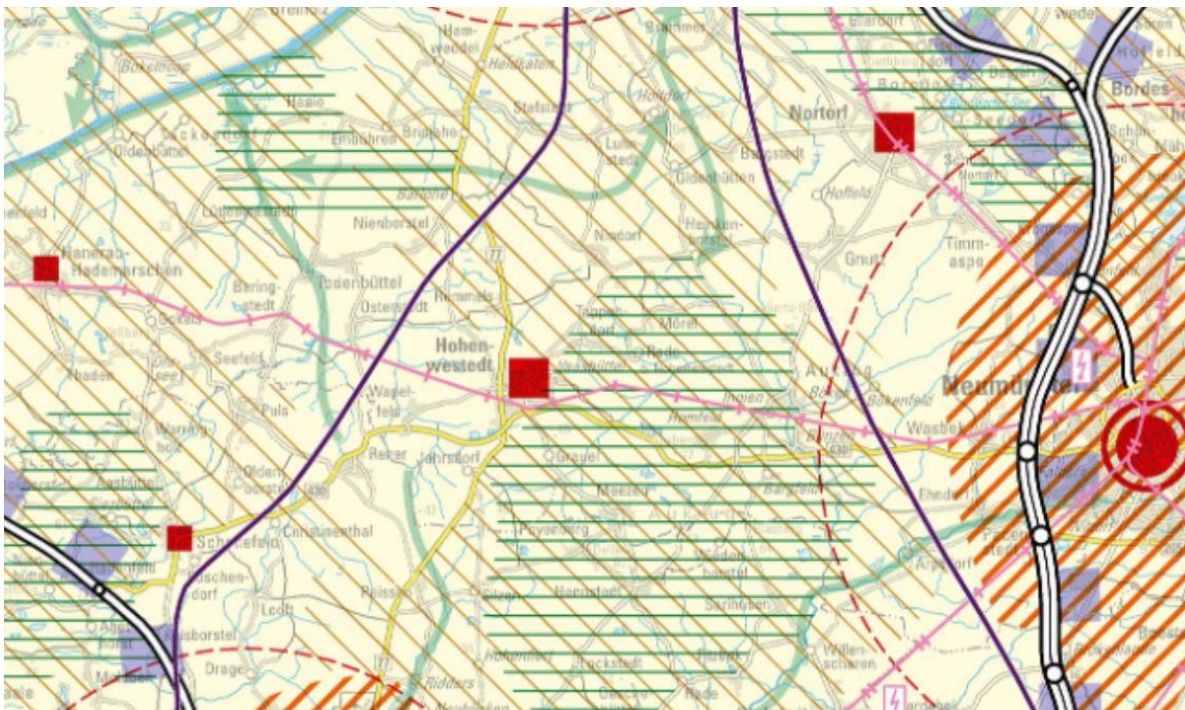


Abbildung 3: Auszug aus dem LEP (Stand 2021)

## 4.2 Regionalplan Planungsraum III (Fortschreibung 2000)

Die Grundsätze der Landesentwicklungsplanung werden in teilträumlichen 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 reagiert die Gemeinde auf künftige Entwicklungen und Bedarfe und schafft eine Stärkung der Wohn- und Gewerbefunktion sowie eine Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes.

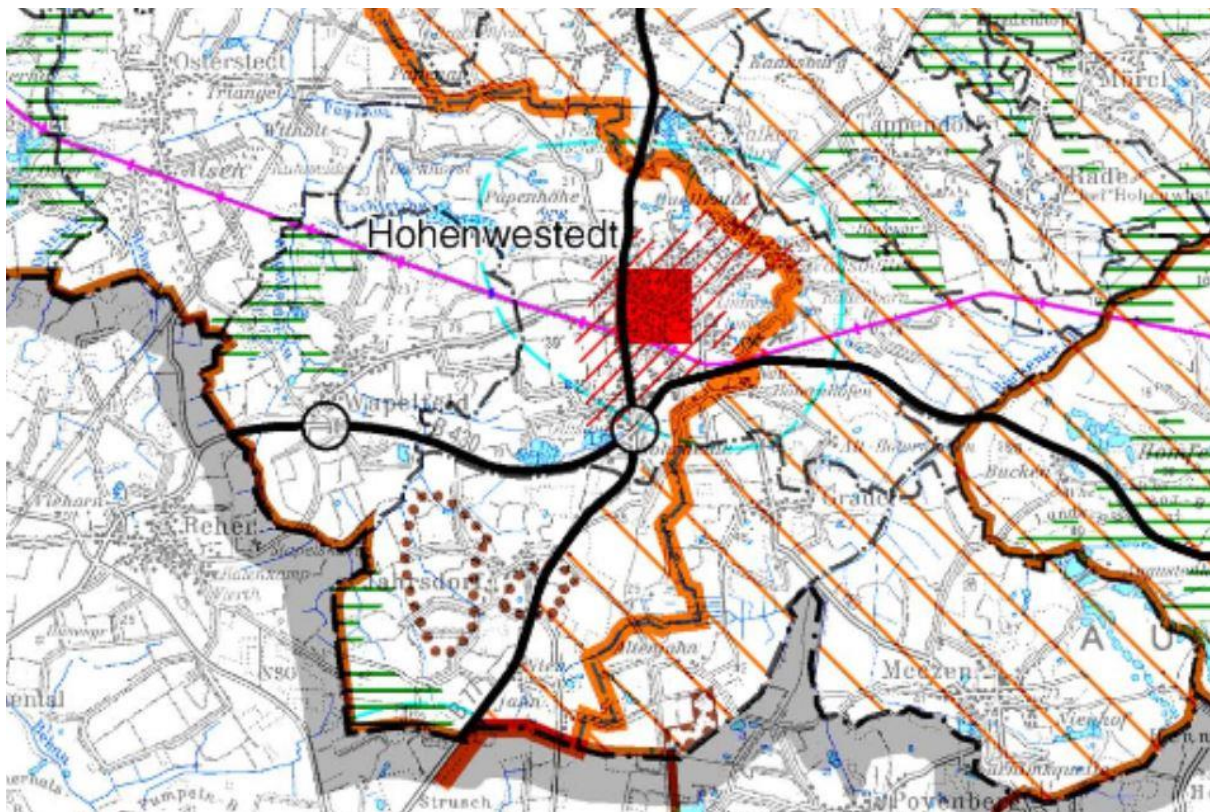


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan III (Stand 2000)

### 4.3 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.

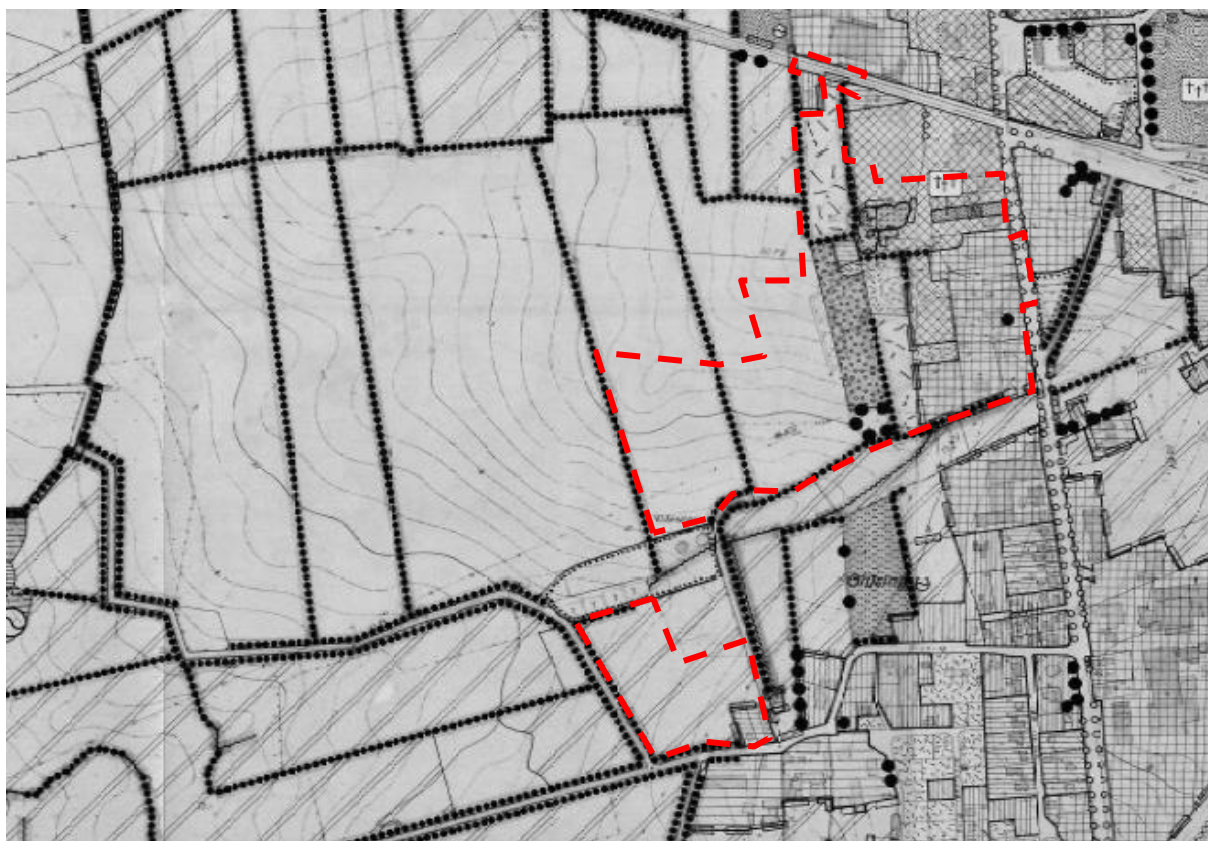


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Karte Bestand des Landschaftsplan (2001)

Die un bebauten 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.**

## 5. Erfordernis und Ziel der Planänderung

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 im Gemeindegebiet vorhandenen Flächenpotentiale sind unter diesem Gesichtspunkt zu prüfen und einer effektiven Nutzung zuzuführen.

Die Gemeinde Hohenwestedt sieht folgende Erfordernisse der F-Plan Änderungen:

### Teilgebiet 1

#### Erfordernis zur Änderung von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünflächen, Wohnbaufläche, Fläche für Wald und Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Brunnen in ein Gewerbegebiet (GE)

Die Firma LESER GmbH und die Sozial- und Bildungseinrichtung Hohenwestedter Werkstätten planen die Erweiterung ihrer Firmengelände und sind 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.

Anlass für die Ausweisung des Gewerbegebietes 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 Gewerbegebietes 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.

#### Erfordernis zur Änderung von Wohnbaufläche in Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB)

Für die geplante baulichen Anlagen der Hohenwestedter Werkstätten sowie des ausgewiesenen Wohn- und Mischgebietes bedarf es einer Vorhaltung von Flächen für Versorgungsanlagen in Form von Regenrückhaltebecken (RRB), um die Ableitung des

Niederschlagswassers im Plangebiet zu sichern. Hierfür werden im Teilgebiet 1 insgesamt **drei** Flächen dargestellt.

#### Erfordernis zur Änderung einer Fläche für Wald und Wohnbaufläche in eine **Fläche für Mischgebiet (MI)**

Zwischen den geplanten Wohn- und Gewerbeflächen sind Flächen für eine Mischgebietsnutzung (MI 1 + MI 2) vorgesehen, um im Gesamtbild ein gemischt genutztes Wohn- und Arbeitsquartier realisieren zu können sowie die angrenzende Bestandsnutzung aufzugreifen und einen städtebaulich harmonischen Übergang zu schaffen.

#### Erfordernis zur Änderung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche, Wohnbaufläche, Gewerbefläche und Fläche für Versorgungsanlagen in **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Anlass für die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Eingrünung des Plangebiets mit Retentions- und Renaturierungsbereichen. Im Teilgebiet 1 werden insgesamt fünf Maßnahmenflächen geschaffen.

#### Erfordernis zur Änderung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche in eine **Grünfläche mit der Zweckbestimmung extensiv zu entwickelnder Wiese**

Anlass für die Ausweisung einer extensiv zu entwickelnder Wiese ist die Nutzung des unbebaubaren Schutzstreifens der vorhandenen Gasleitung zur Aufwertung der Natur.

#### Erfordernis zur Änderung von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche in **Wasserflächen (Fließgewässer)**

Anlass für die Ausweisung eines Fließgewässers ist die geplante Renaturierung des bestehenden Fließgewässers der Barmbek.

#### Erfordernis zur Änderung von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünflächen in **Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität, hier: Umspannwerk“**

Anlass für die Ausweisung der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität, hier: Umspannwerk“ ist die derzeitige Nutzung im Bestand als Umspannwerk.

#### Teilgebiet 2

#### Erfordernis zur Änderung von einer Fläche für Landwirtschaft und Mischgebietsfläche in ein **Gewerbegebiet (GE)**

Im Teilgebiet 2 wird ein Gewerbegebiet dargestellt, um Erweiterungsflächen für die Firma LESER vorzuhalten.

Erfordernis zur Änderung einer Fläche für Landwirtschaft in eine **Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB)**

Anlass für die Ausweisung der Fläche für Versorgungsanlagen ist der notwendige Nachweis und die Sicherstellung der Entwässerung der baulichen Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Lesers und dient damit zur Vorhaltung von Versorgungseinrichtungen. Die Fläche grenzt an eine bestehende Fläche für Versorgungsanlagen an.

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 vorgenannten Aspekte begründen die Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE) (§ 8 BauNVO), eines Mischgebietes (MI) (§ 6 BauNVO), einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung extensiv zu entwickelnder Wiese, Maßnahmenflächen, Wasserflächen sowie der Ausweisung von Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) und Umspannwerk, welche für die Ermöglichung des Gesamtkonzeptes der geplanten Quartiersentwicklung dienen.

Wesentliches Ziel ist folglich die Schaffung der 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 Lesers und der Einrichtung der Hohenwestedter Werkstätten reagiert werden. Die Nutzungen im Bestand werden im Plangebiet zusammengeführt, um ein gemischt genutztes Quartier in zentraler Lage entstehen zu lassen. So kann die Gemeinde Hohenwestedt ihrer Funktion als Unterzentrum nachkommen.

Um auf den zwei Teilgebieten Baurecht zu schaffen, muss ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Die Gemeinde Hohenwestedt hat daher am 28.03.2022 für den B-Plan Nr. 58 „Quartier westlich der Itzehoer Straße“ einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Der rechtsgültige F-Plan vom Jahr 2002 stellt für die Flächen der Bebauungspläne in Teilen nicht die richtigen Ausweisungen dar. Die 15. Änderung des F-Planes ist notwendig, um die vorgenannten Planungen realisieren zu können. 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 benannten Vorhaben.

## 6. Inhalte des Bauleitplans

### 6.1 Darstellungen

#### **Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

##### Teilgebiet 1

##### Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Der Änderungsbereich beinhaltet die Ausweisung von zwei Flächen für Mischgebiet (MI).

Zu diesem Zweck erfolgt eine Änderung einer Fläche für Wald und Wohnbaufläche in Mischgebiet (MI).

##### Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Eine Änderungsfläche sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) dar.

Zu diesem Zweck erfolgt eine Änderung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünflächen, Fläche für Wald und Wohnbaufläche (W) in ein Gewerbegebiet (GE).

#### **Fläche für Versorgungsanlagen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Eine Änderungsfläche stellt die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität, hier: Umspannwerk“ dar.

Zu diesem Zweck erfolgt eine Änderung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünflächen in eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität, hier: Umspannwerk“

Eine Änderungsfläche stellt die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) dar.

Zu diesem Zweck erfolgt eine Änderung von Wohnbaufläche in eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken (RRB)“.

#### **Grünfläche** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Eine Änderungsfläche stellt die Ausweisung einer Grünfläche mit der **Zweckbestimmung extensiv zu entwickelnde Wiese** dar. Zu diesem Zweck erfolgt eine Änderung von **naturnaher Grünfläche in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung extensiv zu entwickelnde Wiese**.

#### **Wasserflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Eine Änderungsfläche sieht die Ausweisung einer Wasserfläche (Fließgewässer) vor. Zu diesem Zweck erfolgt eine Änderung von **naturnaher Grünfläche in eine Wasserfläche**.



## **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)**

Insgesamt fünf Änderungsbereiche stellen die Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Zu diesem Zweck erfolgt eine Änderung von naturnaher Grünfläche, Wohnbaufläche, Gewerbefläche und Fläche für Versorgungsanlagen in Maßnahmenfläche.

### **Sonstige Planzeichen (§ 16 BauNVO)**

Im Teilgebiet 1 ist innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen eine Nutzungsgrenze dargestellt, um die unterschiedliche Nutzung / Zweckbestimmung abzugrenzen.

#### Teilgebiet 2:

### **Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

#### Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Eine Änderungsfläche sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) vor.

Zu diesem Zweck erfolgt eine Änderung von Fläche für Landwirtschaft in ein Gewerbegebiet (GE).

### **Fläche für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Eine Änderungsfläche stellt die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) dar.

Zu diesem Zweck erfolgt eine Änderung der Fläche für Landwirtschaft in eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken (RRB)“.

### **Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)**

Innerhalb beider Teilgebiete sind besonders geschützte Biotopstrukturen gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. § 21 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) dargestellt, welche dem Schutz der Knicks dienen.

Durch das Teilgebiet 1 verlaufen eine oberirdische (Hochspannungsleitung 110 kV-Leitung mit Schutzstreifen) und drei unterirdische Hauptversorgungsleitungen (Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen, Mittelspannungsleitung SH-Netz und Windpark Osterstedt, welche nachrichtlich im Plan übernommen werden.

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Archäologisch wertvolle Untersuchungsflächen sind nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.

### Begründung der Darstellungen

Diese Darstellungen erfolgen, um die entsprechende Fläche für das unter Kapitel 4 beschriebenen Erfordernis vorzuhalten (Darstellung siehe Abb. 5 – Planzeichnung)

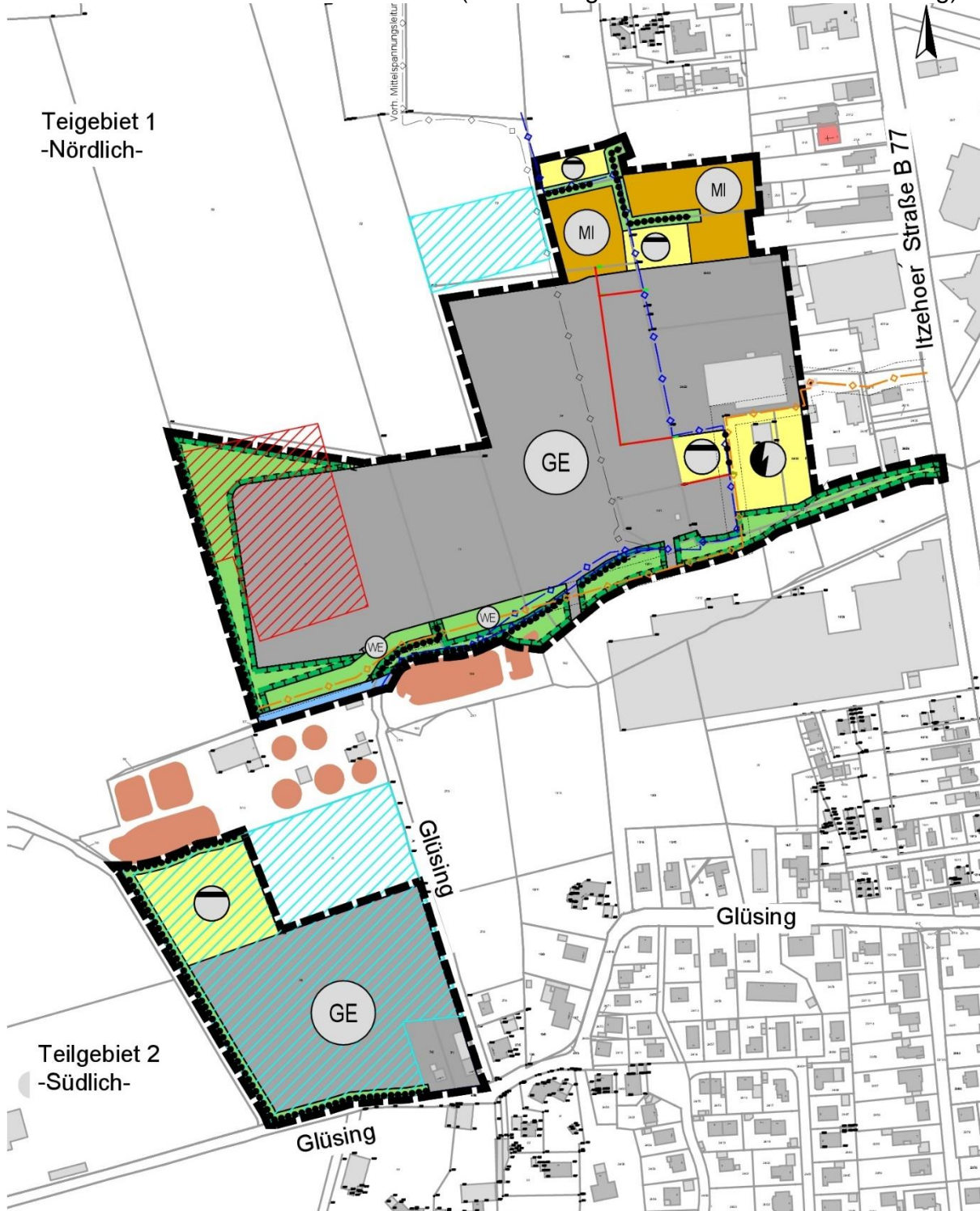


Abbildung 6: Auszug aus der 15. Änderung des F-Planes

## **6.2 Ver- und Entsorgung**

### Stromversorgung

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

### Gasversorgung

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

### Wasserver- und entsorgung

#### Schmutzwasser

Das im 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 werden im Zuge des weiteren Verfahrens geprüft und ein Konzept erarbeitet.

#### Trinkwasser

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

## **6.3 Brandschutz**

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

## **6.4 Grünordnerische Belange/Wald**

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 7: Darstellungen 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 Ersatzaufforstung soll im **Verhältnis 1:3** erfolgen.

## 6.5 Baugeologisches Gutachten (GSB, Dezember 2023)

Um die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse Vorwege 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 zu erstellen.

Die Durchführung der Erkundung des Bodens können aus der Anlage Baugrundbeurteilung (GSB GmbH) entnommen werden.

Die zusammenfassenden Ergebnisse dieses Gutachtens 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. kernanalytischen 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 Sickerwasser, 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 abgebösch hergestellt werden. Im Sandbereich sind Böschungsneigungen von  $\beta = 45^\circ$  und im Geschiebeboden von  $\beta = 50 - 60^\circ$  (je nach Konsistenz) möglich.

## 6.6 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>B-Plan 58 - 1</b>	<b>14,023 ha</b>	<b>8,660 ha</b>	<b>5,363 ha</b>
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>B-Plan 58 - 2</b>	<b>2,86 ha</b>	<b>2,105 ha</b>	<b>0,755 ha</b>

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 Bodengutachten 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

##### *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 Haupterschließungsverkehrsflächen 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.

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



### 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)

## 6.7 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.

### Textl. 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)/m<sup>2</sup> tags und 30 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts
- GE2 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 40 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts
- GE3 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 50 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts
- GE4 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 46 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts

Daraus ergeben sich die im Abschnitt 7 aus sachverständiger Sicht vorgeschlagenen 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.

## 6.8 Artenschutzrechtliche Untersuchungen (Bioplan, 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.

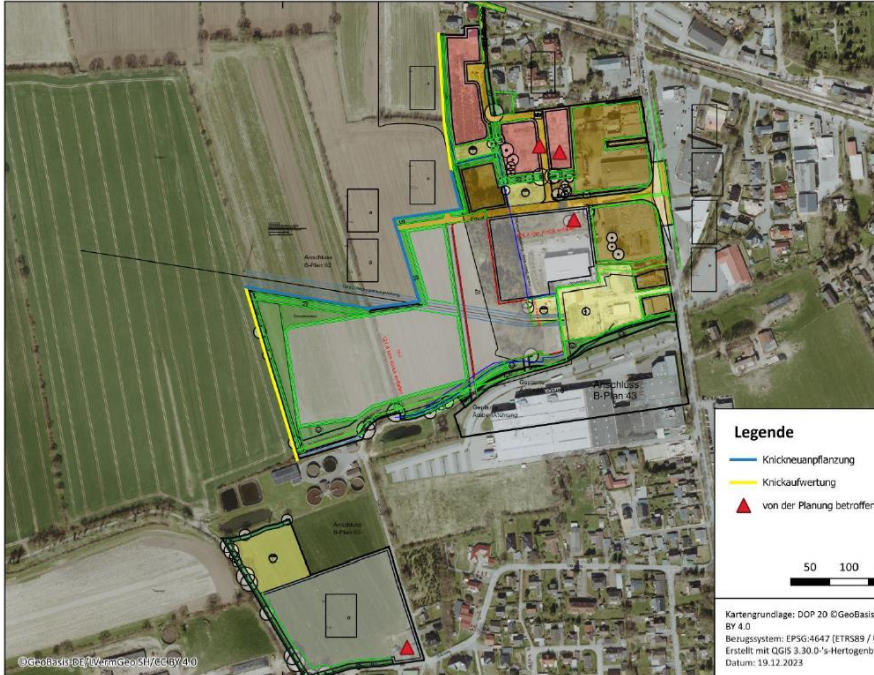
Um die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, dürften nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand die folgenden Vermeidungs- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden:

### 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 Vergrämuungsmaßnahmen (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 ortsnah 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</p>

	<p>und die Neuanpflanzung einer Streuobstwiese von ca. 1.487m<sup>2</sup> nordwestlich des GE3 als auch einen externen Ausgleich vor.</p>
Gehölzbrüter	<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>
Art/ Artengruppe	Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen
Star	<p>CEF1 – Ersatz der potenziellen Bruthöhlen für den Star</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>
Fledermaus	<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</p>

	<p>Leitlinienstruktur für die strukturgebunden fliegenden Fledermäuse gewährleistet werden.</p>  <p>Abbildung 8: Ausgleich der Fledermausflugstraßen entlang des Gehölzes</p>
<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 Fällbegleitung 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.



## **6.9 Belange des Denkmalschutzes – Archäologische Kulturdenkmäler**

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

Im Rahmen der Voruntersuchung wurden in Teilen Bodenverfärbungen gefunden, welche auf Siedlungsreste hinweisen. In der Fläche muss eine archäologische Hauptuntersuchung erfolgen (s. Abb. 9).

Das Archäologische Landesamt stimmt der Planung unter folgenden Auflagen zu:

Vor dem Beginn von Erdarbeiten müssen die in der Abbildung gekennzeichneten Flächen (s. Abb. 9) 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. 9) 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 Denkmalen 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.

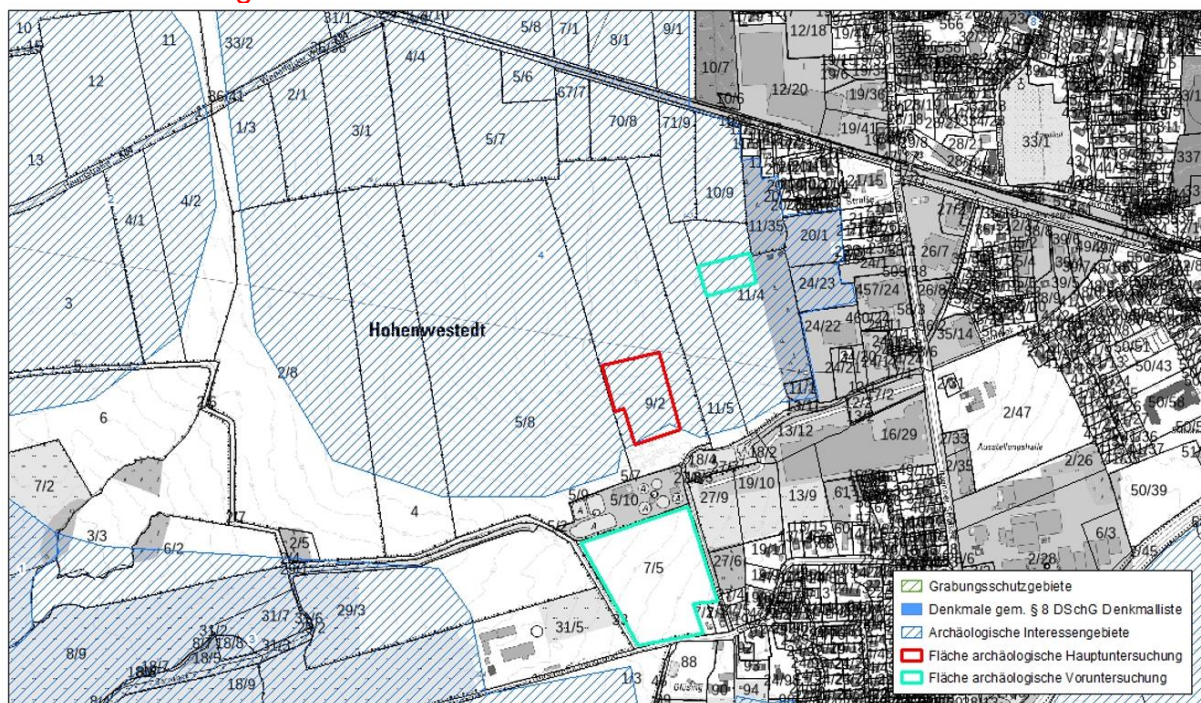
Nach Abwägung der Belange des Verursachers mit denen des Denkmalschutzes stehen aus unserer Sicht an dieser Stelle keine Gründe des Denkmalschutzes einer Genehmigung entgegen. Sie ist daher gem. § 13 Abs. 2 DSchG SH zu erteilen.

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.

## **7. Umweltbericht (BCS Stadt+Region, Januar 2024)**

Die Umweltprüfung ist ein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu prüfen. Aus diesem Grund werden durch einen Umweltbericht die durch das Bauvorhaben zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Der für dieses Bauleitplanverfahren erarbeitete Umweltbericht ist Anlage 1 der Begründung.

## **8. Verfahrensvermerk**

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

---

Hohenwestedt, Datum

-Bürgermeister-