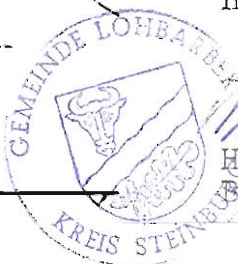


\* Änderungen und Ergänzungen gemäß  
Verfügung des Landrats des  
Kreises Steinburg vom 28.09.1994,  
Az.: 614-6120-03-III.3-263

Hoherlockstedt, 25.10.1994



*Hildebrandt*  
Hildebrandt  
Bürgermeister

## Satzung der Gemeinde Lohbarbek über den Bebauungsplan Nr. 2

für das Gebiet " Am Bahnhof"  
auf Teilflächen nördlich der Straße Am Bahnhof, westlich  
des Scheperkampsweges und nördlich der Bahntrasse

Begründung

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet " Am Bahnhof" auf Teilflächen nördlich der Straße Am Bahnhof, westlich des Scheperkampsweges und nördlich der Bahntrasse

Gliederung:

1. Rechtsgrundlagen
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen
4. Lage des Plangebietes
5. Städtebauliche Maßnahmen
6. Erschließung
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
  - 7.1 Elektrische Energie
  - 7.2 Wasserversorgung
  - 7.3 Abwasserbeseitigung
  - 7.4 Oberflächenentwässerung
  - 7.5 Müllbeseitigung
  - 7.6 Fernmeldeeinrichtungen
  - 7.7 Gasversorgung
8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Ausgleichsregelung
  - 8.1 Eingriffe in das Schutzgut Boden
  - 8.2 Ausgleichsregelung für Eingriffe in das Schutzgut Boden
  - 8.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Flächenbilanz
11. Kosten der Erschließung

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel I des Einigungsgesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885) in Verbindung mit dem Einigungsvertrag vom 31. August 1990, sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVOBl. Schl.-H., S. 86).

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohbarbek hat am \* 28.07.94 für das Gebiet "Am Bahnhof" auf Teilflächen nördlich der Straße Am Bahnhof, westlich des Scheperskampsweges und nördlich der Bahntrasse, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen.

Die Aufstellung wurde erforderlich, um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die vorhandene städtebauliche Situation einzufügen und mit den bestehenden Nutzungen abzustimmen.

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohbarbek wird zur Zeit entwickelt, gleichzeitig wird der Landschaftsplan aufgestellt.

\* Nach dem FNP wird die Plangebietsfläche als **Wohnbaufläche**, **Gemischte Baufläche** und **Sonderbaufläche** in der vorbereiteten Bauleitplanung ausgewiesen werden.  
Das Plangebiet grenzt an die Gemeinde Hohenlockstedt.



Die innerhalb der Gemeinde an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden ausgewiesen werden:

- im Norden als Wohnbaufläche
- im Osten als Fläche für den überörtlichen Verkehr
  - Straßenverkehr, daran östlich anschließend als landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Süden als Fläche für den überörtlichen Verkehr
  - Bahnanlage

#### 4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nord-westlichen Rand des Gemeindegebietes. Die Bebauung der Gemeinde Lohbarbek schließt im Westen unmittelbar an die Bebauung der Gemeinde Hohenlockstedt an. Der gesamte nördliche Teil ist zur Zeit noch nicht bebaut und als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 4,25 ha groß.

#### 5. Städtebauliche Maßnahmen

Die Plangebietsfläche besteht aus zwei Hauptbereichen, die durch die in West-Ost-Richtung führende Straße "Am Bahnhof" untergliedert werden :

1. der Bereich südlich der Straße und nördlich der Trasse der Bundesbahn als Fläche des ehemaligen Bahnbetriebes mit dem Bahnhofgebäude und den Flächen des ehemaligen Güterumschlages, die zur Zeit als Baustoffmarkt genutzt werden,
2. der Bereich nördlich der Straße mit
  - dem Bereich, der als Baustoffhandel überbaut und überwiegend gewerblich genutzt wird,
  - dem Ostbereich, der mit Einzelhäusern bebaut ist und im nördlichen Teil überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird.

Die Plangebietsfläche gliedert sich in **5 Baublöcke**.

Der Baublock 1 ist nach § 6 BauNVO als **Mischgebiet** festgesetzt. Er wird deutlich durch gewerbliche Nutzung geprägt, die maximalen Grundflächenzahlen (**GRZ**) ist **0,40**.

Um den Bestand zu bewahren und zu entwickeln wird die **offene Bauweise** festgesetzt.

Im Baublock 1 wird wegen der vorhandenen Bebauung die Trauffhöhe von maximal 4,50 m und die Firsthöhe von maximal 6,50 m festgesetzt.

Der **Baublock 2** ist nach § 6 BauNVO als **Mischgebiet** festgesetzt worden. Hier können Wohngebäude und Gewerbebetriebe untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach § 6 Abs.3 BauNVO werden nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

- *Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.*

Der Charakter der Umgebung des Baugebietes ist geprägt von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das ausnahmsweise Zulassen von Vergnügungsstätten - auch in den überwiegend gewerblich genutzten Bereichen - würde zu einer unzumutbaren Belastung des benachbarten Wohnens führen, die über das Maß der Beeinträchtigung aus den gewerblichen Nutzungen weit hinausgehen, und damit den städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Teil der Gemeinde nicht entsprechen.

Aus der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhenentwicklung der bereits vorhandenen Bebauung werden festgesetzt, daß in dem Baublock 2 bei einer **I-geschossigen** Bebaubarkeit eine **Traufhöhe** von maximal **3,25 m** und **Firsthöhe** von maximal **8,00 m** zugelassen wird.

Im Baublock 2 ist innerhalb der bebaubaren Fläche die Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,30** festgesetzt.

Im Baublock 2 werden nur **Einzelhäuser** zugelassen.

Der **Baublock 3** ist nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Hier können Wohngebäude und alle anderen nach der Zweckbestimmung zulässigen und wohnvertraglichen Nutzungen eingerichtet werden.

Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 3 werden von Punkt 1 bis 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

Der Bedarf nach ergänzenden Nutzungen, wie sie unter Punkt 1 bis 5 aufgeführt sind, werden in anderen Bereichen des Plangebietes und im Nahbereich der Gemeinde Hohenlockstedt außerhalb des Plangebietes vollständig abgedeckt. Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den städtebaulichen Zielen der

Ortsentwicklung in diesem Teil der Gemeinde nicht entsprechen.

Für den **Baublock 3** ist innerhalb der bebaubaren Flächen eine maximale Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,30** festgesetzt .

Im **Baublock 3** wird die **offene Bauweise** festgesetzt und es sind nur **Einzelhäuser** zulässig .

Es wird bei einer **I-geschossigen** Bauweise eine **Traufhöhe** von maximal **3,25 m** und eine **Firsthöhe** von maximal **8,00 m** festgesetzt.

Der **Baublock 4** ist nach § 6 BauNVO als **Mischgebiet** festgesetzt worden.

Er umfaßt ausschließlich das alte Bahnhofsgebäude; hier soll zur **Bewahrung** des Charakters der unterschiedlichen Höhenentwicklung von **I** und **II** - geschossigen Gebäudeteilen zusätzlich durch **Traufhöhen** von **3,25 m** bzw. **6,50 m** und wegen der flachen Dachneigung **Firsthöhen** bis maximal **4,75** bzw. **8,00 m** zugelassen werden.

Innerhalb der bebaubaren Flächen ist die Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,40** und die **offene Bauweise** festgesetzt.

Der **Baublock 5** ist nach § 11 BauNVO als **sonstiges Sondergebiet** mit der besonderen ausschließlichen Zweckbestimmung **Baumarkt** festgesetzt worden. Hier können großflächige Einzelhandelsbetriebe als Fachmarkt an letzte Verbraucher mit einer Geschoßfläche (**GF**) von zusammen maximal **2.350 m<sup>2</sup>** innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten bebaubaren Flächen und zusätzlich Lagerflächen außerhalb der bebaubaren Flächen für Stoffe und Handelsgüter betrieben werden.

Aus der ursprünglichen Nutzung des heute nicht mehr betriebenen Bahnhofsgeländes hat sich aus der Abwicklung des Güterumschlages ein Baumarkt entwickelt. Die Verträglichkeit mit den unterschiedlichen umgebenden Nutzungen ist aus der historischen Entwicklung gegeben, da bereits vor dem Entstehen der umgebenden Bebauung der Bahnhof betrieben wurde. Zudem haben sich aus der bereits vollzogenen Nutzungsentwicklung praktisch keine über das Maß des ursprünglichen Betriebes hinausgehenden Störungen des Umfeldes ergeben.

Die **Traufhöhe** wird festgesetzt auf maximal **6,50 m** und die **Firsthöhe** auf maximal **8,00 m**. Die Festsetzungen orientieren sich an der Umgebung und am Bestand der vorhandenen Gebäude.

Im östlichen Teil außerhalb der bebaubaren Flächen zwischen

den Straßen "Am Bahnhof" und der Kellinghusener Straße ist eine vorhandene Grünfläche festgesetzt.

## 6. Erschließung

Das Plangebiet ist von den Straßenzügen "Am Bahnhof" und "Scheperkampsweg" erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Alle Straßen sind öffentliche Wegeparzellen und ausgebaut, bzw. werden noch ausgebaut. Auf die Straßenprofilschnitte auf der Planzeichnung wird ausdrücklich hingewiesen. Alle **Baublöcke**, bis auf die nachfolgend genannte, werden **hierüber unmittelbar angebunden**.

Für diese Straßenzüge im Plangebiet ist eine max. Geschwindigkeit von 50 km/h vorgesehen, außer in der Planstraße A.

Die Erschließung des rückwärtigen Teils des Baublockes 2 erfolgt über die Festsetzung eines Geh-, Fahr und Leitungsrechtes auf dem Baublock 1 zu gunsten der Nutzer.

Der Baublock 3 und Teile des Baublockes 2 erfolgen über eine auszubauende öffentlich gewidmete Straße, die in der Planzeichnung mit dem **Straßenprofil Planstraße A** näher bezeichnet ist.

Die erforderlichen **Stellplätze** sind auf den Grundstücksflächen im Baugebiet selbst unterzubringen. Diese können auch außerhalb der Bauflächen errichtet werden, soweit die landesrechtlichen Vorschriften dieses im Einzelfall ermöglichen.

Im öffentlichen Straßenraum des Baublockes 3 werden öffentliche Parkplatzflächen festgesetzt.

## 7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

### 7.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die Schleswig mit elektrischem Strom versorgt.

### 7.2 Wasserversorgung

Die Wasserbeschaffung erfolgt durch die Gemeinde Hohenlockstedt.

### 7.3 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird ab 1995/96 der Gemeinde Hohenlockstedt zugeführt. Für die Herstellung der Schmutzwasserleitung ist in gegenseitiger Abstimmung die Genehmigung zum vorgezogenem Baubeginn beantragt. Sobald diese vorliegt, wird mit der Maßnahme begonnen.

### 7.4 Oberflächenentwässerung

Die Straße Am Bahnhof wird wie bereits vorhanden durch einen offenen Graben entwässert, der sich südlich der Straße befindet.

Die Planstraße A wird im verkehrsberuhigten Bereich mit wasserdurchlässigen Fugen versehen. Für die Oberflächenentwässerung ist die Versickerung vorgesehen.

### 7.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Steinburg geregelt.

### 7.6 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet ist durch Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost TELEKOM versorgt und wird erweitert.

### 7.7 Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas durch Anschluß an das Netz der Schleswig ist möglich.

## **8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Ausgleichsregelung**

Nach § 6 Abs. 1 LNatSchG wird gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan aufgestellt.

### **8.1 Eingriffe in das Schutzgut Boden**

Die Eingriffe in den Landschaftsraum innerhalb des Planungsgebietes durch die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sind unterschiedlich zu bewerten.

Es handelt sich bei einem Teil der Festsetzungen um Regelungen



innerhalb des bereits in **wesentlichen Teilen bebauten Bestandes**, der den Charakter einer geschlossenen Ortslage aufweist und in diesem Sinne auch auf der Grundlage von § 34 BauGB bereits bebaubar wären. Hier erscheint eine Regelung des Eingriffes entbehrlich.

Die **Baublöcke 3 und teilweise 2** sind jedoch in wesentlichen Teilen als freier Landschaftsraum zu charakterisieren, die zur Zeit als Pflugland **landwirtschaftlich intensiv** genutzt werden.

Durch die Bebauung und die Erschließung werden die Bodenflächen versiegelt. Der Umfang der Versiegelung wird nachfolgend beschrieben. Die Bewertung der auszugleichenden Flächenansätze erfolgt auf der Grundlage des Erlaubentwurfes des Innenministeriums (Scharrel, April 1994):

	Bereich der Versiegelung	Fläche m <sup>2</sup>	Be- wer- tung	Ausgleichs- fläche m <sup>2</sup>
1.	Gebäudeflächen bei einer max. GRZ von 0.30 einschließlich der befestigten Flächen an den Häusern mit Zufahrten auf den Grundstücken	2580	1 : 0,3	770
2.	Erschließungsfläche durch die neue Planstraße A mit wasser-durchlässigem Pflastermateri-al	1300	1 : 0,2	260
3.	Verbreiterung der Haupterschließung am Scheperkamps-weg durch die breitere Fahr-bahn und den besfestigten Geh- und Radweg	3100	1 : 0,3	930
	Gesamtsumme			1960

## 8.2 Ausgleichsregelung für Eingriffe in das Schutzgut Boden

Als Ausgleichsregelung werden **innerhalb des Plangebietes** verschiedene Einzelmaßnahmen festgesetzt, die im wesentlichen keine flächigen Ersatzmaßnahmen darstellen, sondern punktuell bzw. linear den vorhandenen Landschaftsraum ergänzen und aufwerten. Bei allen Erschließungsmaßnahmen wird darauf ge-

achtet, daß die vorhandenen natürlichen Untergrundverhältnisse belassen werden und keine unnötigen Bodenbewegungen erfolgen.

Im einzelnen werden festgesetzt:

1. Pflanzung von 10 standortgerechten Bäumen in der Planstraße A,
2. Neuanlage und Bepflanzung eines Knicks am Scheperkampsweg, ca. 65 lfdm,
3. Neuanlage und Bepflanzung eines Knicks im Westen und Süden des Neubaugebietes, ca. 210 lfdm,
4. Ergänzen des Knicks im Süden des Flurstücks 139/7 um ca. 30 lfdm,
5. Festsetzen einer Umgrenzung von Flächen zum Anlegen einer Sukzessionsfläche, Entwicklung einer Hochstaudenflur als private Fläche westlich des Knicks am Scheperkampsweg in einer Breite von 8 m, insgesamt ca. 500 m<sup>2</sup>,
6. die Oberfläche des verkehrsberuhigten Bereiches der Planstraße A besteht aus Pflasterung mit wasserdurchlässigen Fugen,
7. vorhandene Bäume an der Straße "Am Bahnhof", parallel dazu im Baublock 5 entlang der Gleisanlagen und innerhalb des Baublockes 1 und 2 werden vorhandene Bäume als schutzwürdig festgesetzt. Am "Scheperkampsweg" und im Norden der Baublöcke 1 - 3 wird der vorhandene Knick als schutzwürdig festgesetzt.
8. Die vorhandene Laubhecke an der Straße "Am Bahnhof" im Süden des Baublockes Nr. 2 wird als zu erhalten festgesetzt.

### **8.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz nach § 8 BNatSchG**

Im nord-westlichen Teilbereich des Baublockes Nr. 3 befindet sich eine **Fichtenwaldfläche** in der Größe von etwa 1.900 m<sup>2</sup>, die im Sinne der Landschaftspflege nicht als ökologisch hochwertig anzusehen ist, da die Fichten keine standortgerechte Vegetationsform darstellt und darüber hinaus forstwirtschaftlich keine Bedeutung hat. Etwa 30 % des Baumbestandes ist abgestorben, zudem ist der Waldsaum durch Winddruck auf Dauer gefährdet.

Der Ausgleich für den Eingriff in diese Fläche ist gesondert in Abstimmung mit der Forstbehörde zu regeln. Im Landschaftsplan werden entsprechende Ersatzflächen an geeigneter Stelle im Gemeindegebiet ausgewiesen und aufgeforstet.

## 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich festgesetzten Bauflächen befinden sich im Besitz privater Eigentümer.

## 10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

	Bereich	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil %
a.	Allgemeines Wohngebiet	4.200	9,8
b.	Mischgebiet	20.100	47,3
c.	Sondergebiet Baumarkt	9.200	21,7
d.	Verkehrsflächen	8.500	20,0
e.	Grünflächen	500	1,2
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>42.500</b>	<b>100,0</b>

## 11. Kosten

Die Gemeinde wird sich gemäß BauGB an den Kosten der notwendigen öffentlichen Erschließung beteiligen, Kostenschätzungen liegen noch nicht vor.

Lohbarbek 23. Aug. 1994

*Martin Hildebrandt*  
- Der Bürgermeister -

