

Gemeinde Lohbarbek

Bebauungsplan Nr. 7 „Erweiterung Peerkamp“

für das Gebiet

„westlich Peerkamp und der Bebauung Lütt Kamp und nördlich des Lohbarbeker Weges“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB (Satzungsbeschluss), 09.03.2020
Projekt-Nr.: 18034

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Lohbarbek
über die Stefan Weißert GmbH & Co. KG
Lohbarbeker Weg 57 a, 25551 Lohbarbek

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	4
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	4
2.4	Innenentwicklungspotenziale und Wohnbaukontingente	5
2.4.1	Innenentwicklungspotenziale	5
2.4.2	Wohnbaukontingente	7
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	8
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
3.3	Höchstzahl an Wohnungen	10
3.4	Örtliche Bauvorschriften	10
3.5	Grünordnung	11
3.5.1	Artenschutz	12
3.5.2	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	13
3.6	Immissionsschutz	14
3.7	Störfallbetriebe	14
3.8	Denkmalschutz	14
4.	Verkehrerschließung	14
5.	Technische Infrastruktur	15
5.1	Versorgung	15
5.2	Entsorgung	16
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	17
7.	Kosten	17
8.	Flächenbilanzierung	17
9.	Anlagen	18
9.1	2. Änderung des Flächennutzungsplans	
9.2	Fachbeitrag Artenschutz	
9.3	Baugrundgutachten	
9.4	Potenzielle Siedlungsentwicklung	

Gemeinde Lohbarbek

Bebauungsplan Nr. 7 „Erweiterung Peerkamp“

für das Gebiet

„westlich Peerkamp und der Bebauung Lütt Kamp und nördlich des Lohbarbeker Weges“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Der rund 1,57 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Erweiterung Peerkamp“ liegt im nördlichen Teil des Gemeindegebietes an der Grenze zur Nachbargemeinde Hohenlockstedt. Die in diesem Bereich vorhandene Bebauung bildet einen eigenen Ortsteil der Gemeinde Lohbarbek, der im Norden und Westen an die Ortslage Hohenlockstedt anschließt.

Im Osten wird das Plangebiet durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 (Straße Peerkamp) sowie durch die westlichen Grenzen der an der Straße Lütt Kamp gelegenen Bestandsgrundstücke begrenzt. Im Norden verläuft die Grenze des Geltungsbereichs entlang der Gemeindegrenze zu Hohenlockstedt an den südlichen Grenzen der Bebauung am Amselweg entlang.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch den Lohbarbeker Weg und die daran angrenzende Bebauung begrenzt. Südwestlich schließen größere Gartengrundstücke an. Nordwestlich grenzt Bebauung. Diese auf dem Gebiet der Gemeinde Lohbarbek liegende Bebauung wird vollständig über die Kieler Straße erschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 519, 528, 533, 537, 543, 559 und 574 sowie ein Teilstück von Flurstück 83/17, Gemarkung Lockstedter Lager, Gemeinde Lohbarbek.

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von Wohnbebauung umgeben, während die westlich angrenzenden, parallel zur Kieler Straße gelegenen Bestandsgrundstücke den Charakter eines Mischgebietes haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 liegt in einem Bereich einer ehemals etwa 2,5 ha großen innerörtlichen Freifläche, welche seitens der Gemeinde schrittweise als Baugebiet entwickelt wird. Nachdem der östliche Teil der Fläche inzwischen nahezu vollständig bebaut ist (Bebauungsplangebiet Nr. 6), soll nun in einem zweiten Schritt auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 7 der westliche Teil der Fläche sowie der südlich angrenzende Bereich westlich der Bebauung Lütt Kamp entwickelt werden.

Die wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich ist das Ergebnis einer vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 durchgeführten Alternativenprüfung, bei der die im Gemeindegebiet vorhandenen Innenentwicklungspotenziale geprüft und den bestehenden Bedarfen gegenübergestellt wurden (siehe auch Ziffer 2.4 der Begründung).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 soll ein Allgemeines Wohngebiet mit 13 bis 16 Grundstücken und voraussichtlich 24 Wohneinheiten entwickelt werden. Am westlichen Rand des Gebietes sind 12 Einfamilienhausgrundstücke geplant (Grundstücke 1 – 12). Im zentralen Bereich soll in Nachbarschaft zu der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 gelegenen platzartigen Grünfläche eine vergleichsweise dichtere Bebauung mit zwei Zwei- sowie zwei Vier-Parteien-Häusern realisiert werden.

Das neue Baugebiet soll dazu beitragen, in der Gemeinde Lohbarbek weiterhin eine kontinuierliche Baulandentwicklung zu gewährleisten und die anhaltenden örtlichen Nachfrage nach Wohnraum bzw. Baugrundstücken zu decken. Es werden unterschiedliche Wohnbedarfe auch für kleinere Haushaltsgrößen und Senioren realisiert. Die Gemeinde hat sich für einen Teil der geplanten Reihenhäuser durch Vertrag über ein Wohnbelegungsrecht entsprechende Belegrechte gesichert.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) BauGB aufgestellt (vgl. Kapitel 2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan).

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Lohbarbek (Kreis Steinburg) liegt gemäß Landesentwicklungsplan von Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) im ländlichen Raum sowie innerhalb des 10 km - Umkreises des Mittelzentrums Itzehoe. Die Stadt Itzehoe ist auch der Verwaltungssitz des Kreises Steinburg. Lohbarbek liegt innerhalb eines Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung.

Die Gemeinde Lohbarbek hat rund 745 Einwohner (Stand Dezember 2017) und gehört zum Amt Itzehoe-Land. Der nächstgelegene Zentralort ist die direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 angrenzende Gemeinde Hohenlockstedt (6.160 EW), welche im LEP 2010 als ländlicher Zentralort eingestuft ist.

In rund 7 km bzw. 10 km Entfernung liegen außerdem das Unterzentrum Kellinghusen (8.060 EW) und das Mittelzentrum Itzehoe (rund 31.850 EW). Beide Städte sind von Lohbarbek aus über die Bundesstraße 206 zu erreichen.

Zum Themenbereich Wohnungsversorgung wird im LEP 2010 u.a. ausgeführt:

„In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang der

zukünftigen Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrager Rechnung tragen“ (Ziffer 2.5.1. LEP).

„Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung sollen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen abhängen, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage und Siedlungsstruktur der Gemeinden. [...].

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen“ (Ziffer 2.5.2. LEP).

Derzeit führt die Landesplanungsbehörde eine Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 durch. Der vorliegende LEP-Entwurf (Stand 18.12.2018) enthält für das Gemeindegebiet von Lohbarbek gegenüber dem LEP 2010 keine abweichenden Darstellungen.

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen wird mit der LEP-Fortschreibung neu gesetzt (vgl. LEP-Entwurf, Ziffer 3.6.1). Im Zeitraum 2018 bis 2030 (bzw. dem Planungszeitraums des LEP) können bezogen auf den Wohnungsbestand der jeweiligen Gemeinde am 31.12.2017 in den ländlichen Räumen neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen). Vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen sind unter eng gesetzten Grenzen Ausnahmen möglich (vgl. ebendort, Ziffer 4 und 5).

Der Regionalplan für den Planungsraum IV (Fortschreibung 2005) stellt das Gemeindegebiet von Lohbarbek als Teil eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 der Gemeinde Lohbarbek liegt innerhalb des im Regionalplan dargestellten zusammenhängenden Siedlungsgebietes des direkt angrenzenden ländlichen Zentralortes Hohenlockstedt. In diesem Zusammenhang wird in u. a. ausgeführt:

„Gemeinden, die insgesamt oder mit einzelnen Ortsteilen im baulichen Siedlungszusammenhang mit einem zentralen Ort stehen, sollen mit diesen Teilen an der Entwicklung des zentralen Ortes teilnehmen“ (Ziffer 6.1.1 RP). [...].

„Die südöstlich an Hohenlockstedt angrenzende Gemeinde Lohbarbek gehört mit einem kleinen Teil ihres Gemeindegebiets zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des zentralen Ortes. Insbesondere für diesen Bereich sind eine enge interkommunale Zusammenarbeit und auf Konsens ausgerichtete Abstimmung der Bauleitplanung insbesondere der wohnbaulichen Entwicklung, mit dem zentralen Ort erforderlich“ (Ziffer 6.1.3 RP).

Die im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7 geplanten 24 Wohneinheiten liegen im Rahmen des gemäß Landesentwicklungsplan bis zum Jahre 2030 zur Verfügung stehenden gemeindlichen Entwicklungskontingents (32 WE). Das nach Realisierung des im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7 geplanten Wohngebietes verbleibende Restkontingent (7 WE) entspricht etwa den im Gemeindegebiet vorhandenen Innenentwicklungspotentialen (6 WE). Auf die weiteren Ausführungen unter Ziffer 2.4 der Begründung wird

verwiesen. Von Seiten der Gemeinde Hohenlockstedt bestehen gegen den Umfang des Vorhabens und die wohnbauliche Entwicklung an sich keine Bedenken (vgl. Amt Kellinghusen, Schreiben vom 25.11.2019)

2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV (LRP, Stand 2005) liegt der Bereich des Plangebietes innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes.

Das Plangebiet liegt in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung, das sich über das Gemeindegebiet Lohbarbek hinaus nach Norden in den Naturpark Aukrug erstreckt.

In der Umgebung bis 2 km Abstand zum Plangebiet liegen keine Gebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 (FFH-Gebiete gemäß Richtlinie 92/43/EWG, Vogelschutzgebiete gemäß Richtlinie 79/409/EWG).

In der Umgebung des Plangebietes liegen keine Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Gewässerbereiche der Hellbek oder des Mühlenteiches liegen in 1,7 nordöstlich bzw. 1,4 km Entfernung nordwestlich des Plangebietes und werden durch die Planung nicht berührt.

Der Landschaftsrahmenplan für den aktuellen Planungsraum III wird derzeit fortgeschrieben. Er liegt im Entwurf mit Stand vom September 2018 vor.

Gemäß Karte 1 liegt das Plangebiet am Rande, aber außerhalb, eines Trinkwassergewinnungsgebietes. Sonstige Änderungen gegenüber dem geltenden Landschaftsrahmenplan sind nicht ersichtlich.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Lohbarbek (festgestellte Fassung Juni 1997) wird das Plangebiet im Bestand als mesophiles Weidegrünland und Reitplatz dargestellt. Hierbei ist anzumerken, dass die Ansprache der Fläche nicht nach der aktuellen „Kartieranleitung und Biotopschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“ erfolgte.

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans der Gemeinde Lohbarbek ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 bereits als Siedlungsfläche (gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche) dargestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. In der Umgebung bis 3 km Abstand zum Plangebiet liegen keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13 b BauGB kann das beschleunigte Verfahren bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern im Sinne des § 13 a (1) Satz 2 angewendet werden, soweit dadurch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die genannten Kriterien zur Anwendung des § 13 b BauGB werden durch den Bebauungsplan Nr. 7 ebenso erfüllt wie die in § 13 a (1) BauGB genannten Anwendungs Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren. So werden durch die Planung u. a. keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Störfallbetriebe sind im Umfeld nicht vorhanden.

Unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) abgesehen. Da der Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten nicht erkennbar ist, wird zudem auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bisher teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung geändert.

2.4 Innenentwicklungspotenziale und Wohnbaukontingente

2.4.1 Innenentwicklungspotenziale

Die Gemeinde Lohbarbek hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 im Jahr 2015 die Innenentwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Lohbarbek geprüft. Im August 2019 wurde die Bestandsaufnahme aktualisiert.

Der aktuelle Planstand ist der Anlage 9.4 ‚Potenzielle Siedlungsentwicklung‘ zu entnehmen. Blatt 1 zeigt den nördlichen Bereich und Blatt 2 den südlichen Bereich der Gemeinde.

Die Baulücke Nr. 2 (Lütt Kamp 1), die Baulücken 5 (Hohenlockstedter Straße 7) und 9 (Moortwiete 17 a) wurden zwischenzeitlich bebaut. Baulücke 6 wird aktuell bebaut. Durch den Neuzuschnitt des Bebauungsplans Nr. 7 entsteht eine Baulücke am Lohbarbeker Weg. Diese wird aktuell ebenfalls bebaut.

Insgesamt wird seitens des Kreises nicht mehr die Geruchsgesamtbelastung im Rahmen einer Baugenehmigung zugrunde gelegt, sondern geprüft, ob sich mit einem potenziellen Bauvorhaben die Geruchssituation verschlechtert. Unter dieser Maxime sind die Baugrundstücke 6 und 8 für eine Bebauung gut geeignet. Baulücke Nr. 7 grenzt

unmittelbar an eine landwirtschaftliche Hofstelle an und weist weiterhin eine bedingte Eignung auf.

Von den 13 Baugrundstücken, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 6 „Haidkoppel“ erschlossen wurden, sind im Jahr 2017 12 bebaut. Es verbleibt ein Baugrundstück.

Potenzielle Baulücken im Bestand sind in den Karten ‚Potenzielle Siedlungsentwicklung‘ (vgl. Anlage 9.4) violett-kariert dargestellt. Insgesamt gibt es in der Gemeinde Lohbarbek noch 7 Baulücken mit ca. 7 potentiellen Baugrundstücken. Davon sind 3 Baulücken als unproblematisch und potentiell schnell realisierbar einzustufen (Baulücken Nr. 6, 8 und 10) (siehe Kartendarstellung).

Im nördlichen Siedlungsteil von Lohbarbek (Blatt 1) befinden sich drei Baulücken (Nr. 1, 3 und 4), deren kurz- bis mittelfristige Bebauung als unwahrscheinlich bewertet werden. Baulücke Nr. 1 am Lütt Kamp ist im Eigentum eines anliegenden Grundstückbesitzers und wird als Garten genutzt; nach Kenntnis der Gemeinde gibt es aktuell keine Verkaufsabsichten des Eigentümers.

Die Baulücken Nr. 3 und Nr. 4 an der Straße Bahnhofsweg liegen in einem Bereich, dessen städtebauliche Struktur als eigendynamisch gewachsen beschrieben werden kann. Eine zusätzliche Verdichtung dieser Struktur ist aus städtebaulicher Sicht nicht anzustreben. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über sehr schmale private Stichwege. Eine gesicherte Erschließung stellt sich in diesem Bereich als schwierig dar und kann auch als Hemmnis für Bauinteressierte erachtet werden. Zudem gibt es, nach Kenntnisstand der Gemeinde, auf Seiten der Eigentümer auch weiterhin keine Absicht die Grundstücke zu veräußern.

Im Gemeindegebiet befinden sich insgesamt sechs noch freie Baugrundstücke im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans. Diese sind im anliegenden Lageplan rot-kariert dargestellt.

Die Grundstücke des Bebauungsplans Nr. 3 befinden sich im nördlichen Teil der Gemeinde Lohbarbek und liegen nördlich des Lohbarbeker Weges. Bei diesen Baugrundstücken handelt es sich um Hinterliegergrundstücke, die seit dem Beschluss des Bebauungsplans vor fast 25 Jahren nicht zur Realisierung von Einfamilienhäusern genutzt wurden.

Aufgrund der aktuellen Eigentums- und Nutzungssituationen, der Erschließungsmöglichkeiten sowie der geltenden Festsetzungen durch den Bebauungsplan Nr. 3 (GRZ 0,18, Baugrenzen etc.), ist eine kurz- bis mittelfristige Bebauung tendenziell nicht gegeben. Vorsorglich wird weiterhin von einem Entwicklungspotenzial von 2 Baugrundstücken im Planungszeitraum bis 2030 ausgegangen.

Im Bebauungsplan Nr. 6 ist, wie dargelegt, ein Baugrundstück verblieben.

Es wird insoweit davon ausgegangen, dass im Planungszeitraum 3 Baulücken und bis zu 3 verbindlich überplante Baugrundstücke entwickelt werden können.

Weitergehend wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 des Bebauungsplans Nr. 6 „Haidkoppel“ verwiesen. Substanzielle Änderungen zu den dort getroffenen Aussagen ergeben sich nicht.

2.4.2 Wohnbaukontingente

Die Gemeinde Lohbarbek verfügte mit Stand vom 31.12.2017 über 317 Wohneinheiten und entsprechend der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans im Zeitraum 2018 bis 2030 über 32 Wohnbaukontingente.

Gemäß Mitteilung des Amtes ist eine (1) Baufertigstellung für die Gemeinde Lohbarbek für das Jahr 2018 verzeichnet (Lütt Kamp 1). Bis September 2019 sind für das Jahr 2019 keine Baufertigstellungen beim Amt angezeigt worden.

Das verbleibende Wohnbaukontingent ermittelt sich wie folgt:

	Anzahl
Wohnbaukontingente gemäß LEP (2018 bis 2030)	32
Baufertigstellung 2018	(-) 1
Innenentwicklungspotenziale	(-) 6
Verbleibende Wohnbaukontingente	25

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 7 sollen 24 Wohnungen realisiert werden. Bei Aktivierung der möglichen Innenentwicklungspotenziale wird der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Lohbarbek bis zum Jahr 2030 unter den aktuellen Rahmenbedingungen voraussichtlich ausgeschöpft.

Es wird eine vollständig von Bebauung umgebene Fläche genutzt, welche unmittelbar an das zusammenhängende Siedlungsgebiet des ländlichen Zentralortes Hohenlockstedt angrenzt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 geplanten 24 Wohneinheiten liegen im Rahmen des gemäß Landesentwicklungsplan bis zum Jahre 2030 zur Verfügung stehenden gemeindlichen Entwicklungskontingents (32 WE). Das nach Realisierung des im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7 geplanten Wohngebietes verbleibende Restkontingent (7 WE) entspricht etwa den im Gemeindegebiet vorhandenen Innenentwicklungspotentialen (6 WE).

Der Projektträger beabsichtigt, im Plangebiet auch Mietwohnungsbau zu betreiben. Dies wird von der Gemeinde ausdrücklich begrüßt. In der Gemeinde existiert nur ein begrenzter Mietwohnungsmarkt. Angebote von kleineren Wohnungen mit 60 bis 90 m² Größe sind in der Gemeinde so gut wie nicht vorhanden. Die Wohnungen werden als Bungalows ebenerdig und seniorengerecht hergestellt. Für einen Teil der Wohnungen hat sich die Gemeinde Belegrechte gesichert.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass mit der vorliegenden Planung das aktuelle wohnbauliche Entwicklungskontingent weitgehend in Anspruch genommen wird. Die Fläche ist vollständig von Bebauung umgeben und stellt abgesehen von der Gemeindegrenze eine Innenbereichsverdichtung und Wiedernutzung einer Fläche dar.

Der Erwerb der Grundstücke im Bereich der Planstraße B bot die Möglichkeit, das Plangebiet insgesamt auch fußläufig direkt an die vorhandene zentrale Infrastruktur des ländlichen Zentralortes anzubinden. Die siedlungsstrukturelle Anbindung ist insoweit hervorragend. Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich hochintegrierten Lage.

Eine abschnittsweise Erschließung drängt sich aufgrund der Erschließungsanforderungen und des Zuschnittes des Plangebietes nicht auf.

Ein Verzicht auf die Mietwohnungen zugunsten einer weniger verdichteten Bauweise wäre im Hinblick auf die vorhandenen Bedarfe und die Planungsabsichten der Gemeinde kontraproduktiv. Mindestens die Hälfte der Wohnungen wird in einer flächensparenden Bauweise errichtet. Dies stellt für die ländliche Gemeinde auch im städtebaulichen Kontext einen guten Kompromiss dar.

Flächensparende Siedlungsentwicklung, verdichteter Wohnungsbau und ein ausdifferenziertes Wohnungsangebot sind neben der Verteilung der Wohnbaukontingente über den Planungszeitraum ebenfalls Grundsätze der Landesplanung. Auch auf die Öffnungsklauseln im Rahmen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (vgl. Ziffer 3.6.1 (4) und (5) LEP-Entwurf) wird hingewiesen.

Das Amt Itzehoe Land stellt im Amtsbereich einen hohen Ansiedlungsdruck fest. Im Zuständigkeitsbereich des Amtes befinden sich keine Zentralen Orte. Aufgrund der Preisexplosion in den Ballungsräumen findet aktuell keine Abwanderung statt. Der Druck aus den Amtsgemeinden selbst ist sehr hoch.

Es ist nicht erkennbar, dass die erhebliche Nachfrage in den angrenzenden Zentralorten Hohenlockstedt und Itzehoe in ausreichendem Umfang zeitnah befriedigt werden kann. Insofern findet die Baulandentwicklung in Lohbarbek insbesondere auch vor dem Hintergrund der städtebaulich integrierten Lage die volle Unterstützung des Amtes.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein allgemeines Wohngebiet mit 14 bis 16 Baugrundstücken entwickelt werden. Geplant ist ein ländliches Wohngebiet mit einer aufgelockerten, maximal zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise.

Nördlich und westlich der geplanten Erschließungsstraße sollen 12 Einfamilienhausgrundstücke entstehen (Grundstücke 1 – 12). Im zentralen Bereich des Wohngebiets sind in Nachbarschaft zu der im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 6 gelegenen platzartigen Grünfläche zwei kleine Reihenhäuser mit jeweils vier Wohnungen (Baugrundstück 13) sowie zwei Gebäude mit jeweils 2 Wohneinheiten geplant (Baugrundstück

Nr. 14). Eine Parzellierung der Fläche ist möglich. Insoweit können bis zu 16 Baugrundstücke entstehen.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die Fassadenmaterialien orientiert sich das geplante Baugebiet an der ortstypischen Bebauung. Gleichzeitig ist es das Ziel der Gemeinde, den späteren Eigentümern einen möglichst weitgehenden Spielraum zur Gestaltung ihres Grundstücks zu überlassen.

Die Größe der Einfamilienhausgrundstücke soll der örtlichen Nachfrage und den umliegenden Grundstücksgrößen entsprechend mindestens 500 m² betragen und in der Regel zwischen 600 m² und 800 m² liegen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden dem Planungsziel der Gemeinde entsprechend einheitlich als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Für die Baugebiete WA 1 bis 3, in denen die Einfamilienhausgrundstücke entstehen sollen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bzw. 0,3 festgesetzt. Für Baugebiet WA 4 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um die dort geplante, vergleichsweise dichtere Bebauung mit kleinen Mehrfamilienhäusern bzw. Reihenhäusern zu ermöglichen. Die festgesetzten GRZ-Werte entsprechen den o.g. Planungszielen und liegen im Rahmen bestehender Baugebiete in der direkten Umgebung.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe werden zur Wahrung des Gebietscharakters sowie des Orts- und Landschaftsbildes auf ein ortsübliches Maß begrenzt. So sind in den Baugebieten WA 1, 3 und 4 nur Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss und im Baugebiet WA 2 Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.

Die Firsthöhe der Gebäude wird im gesamten Geltungsbereich auf 9,0 m über dem Höhenbezugspunkt von 18,0 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf 6,5 m nicht überschreiten.

Im Baugebiet WA 2 sollen insbesondere auch sogenannte Stadtvillen möglich sein. Insgesamt wird den Planungsvorstellungen der Gemeinde entsprochen, das Plangebiet in mehrere Quartiersbereiche zu gliedern.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für die Baugebiete WA 1 bis 3 mindestens 500 m². Eingebunden in die Bebauung erfolgt eine verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhäusern. Insofern werden diesbezüglich im WA 4 keine Regelungen getroffen.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Dem Planungsziel entsprechend wird eine offene Bauweise festgesetzt. In den Baugebieten sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte mit dem Ziel, den späteren Eigentümern einen möglichst weitgehenden Spielraum zur Gestaltung ihres Grundstücks zu überlassen.

In den Baugebieten WA 1 bis 3 verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 3 bzw. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der geplanten Erschließungsstraße, im Baugebiet Nr. 4 werden stellenweise noch größere Abstände eingehalten, um Platz für Park- und Stellplätze zu sichern.

Für die Baugebiete WA 1 bis 3 wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitig liegenden Baugrenze nicht errichtet werden dürfen. Entsprechend ist ein Abstand von 3 bzw. 5 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuhalten.

In Verbindung mit den öffentlichen Verkehrsflächen und der in den örtlichen Bauvorschriften vorgenommenen Höhenbegrenzung für straßenseitige Einfriedungen entstehen so relativ großzügige, attraktive Straßenräume, welche den angestrebten Gebietscharakter eines aufgelockerten, ländlichen Einzelhausgebietes unterstreichen. Gleichzeitig wird je Wohneinheit eine zusätzliche Stellplatzmöglichkeit realisiert.

Die Zufahrten zu den Baugrundstücken in den Baugebieten WA 1 bis 3 dürfen zur Sicherung der Entwässerungsfunktion der dort geplanten Versickerungsmulden maximal 4,0 m breit sein.

3.3 Höchstzahl an Wohnungen

Für die Baugebiete WA 1 bis 3 wird festgesetzt, dass je Wohneinheit eine Grundstücksfläche von mindestens 500 m² nachzuweisen ist.

Im Baugebiet WA 4 dürfen auf dem Baugrundstück Nr. 13 maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden, auf dem Baugrundstück Nr. 14 maximal 2 Wohnungen.

Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die bei der Auslegung der Infrastruktur zugrunde gelegte Einwohnerzahl nicht überschritten wird. Die mögliche Anzahl der Wohneinheiten bewegt sich im wohnbaulichen Entwicklungsrahmen.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Lohbarbek stellt zur Wahrung eines ortstypischen und einheitlichen Erscheinungsbildes örtliche Bauvorschriften auf. Diese beziehen sich auf die Außenwandmaterialien der Hauptgebäude und knüpfen an die traditionellen Baustoffe der Region an.

Danach sind die Außenwände der Hauptgebäude aus Verblendmauerwerk, Putz oder Holz zu errichten. Wintergärten, Giebeldreiecke und bis zu 25 % der verbleibenden

Außenwandfläche können auch in anderen Materialien ausgeführt werden. Fassaden mit einer Länge von mehr als 15,0 m sind zu gliedern. Holzhäuser aus Rundbohlen (Rundbohlenblockhäuser) sind nicht als ortsüblich anzusehen und deshalb nicht zulässig.

Zudem dürfen Einfriedungen, die näher als 3,0 m an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

3.5 Grünordnung

Der nördliche Teil des Betrachtungsraumes wird aktuell als Grünland (Mähwiese und Pferdeweide) genutzt. Die Beweidung mit Rindern wurde mit Beginn der Planung eingestellt. Das Grünland wies verschiedene Ruderalzeigerpflanzen (Rainfarn, Gemeiner Beifuß und Gemeine Nachtkerze) auf. Darüber hinaus waren Quecke, Wolliges Honiggras und Spitzwegerich als dominante Arten anzutreffen.

Zu den Rändern der Wiese hin sind weitere Arten wie Hirtentäschelkraut, Ackerkratzdistel und Jakobskreuzkraut erfasst worden. Gemäß Kartieranleitung ist die Fläche als „mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland“ (GYy) anzusprechen.

Im Zentrum der Mähwiese befinden sich Überreste einer Mistplatte. Aufgrund vorausgehender landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung ist die Fläche noch partiell versiegelt und weist Erschließungsstrukturen auf. Eine intensive Freizeitnutzung war offensichtlich.

Der südliche Bereich wird als Standweide (Pferde) genutzt. Das vorgefundene Artenspektrum war geringer als im nördlichen Teilbereich. Nach dem Biotoptypenschlüssel kann die Fläche ebenfalls als mäßig artenreiches Grünland (GYy) angesprochen werden.

Im Geltungsbereich an sich wachsen keine Gehölze, die einen Stammdurchmesser von mehr als 10 cm aufweisen. Entlang der ehemaligen Mistplatte und nördlich der Weide, entlang des Zaunes befinden sich Sträucher und Junggehölze. Hierbei handelt es sich um Holunder, juvenile Eiche und juvenile Ahorne.

Für die Herstellung der Baureife der Grundstücke sind die Siedlungsreste vollständig zu entfernen. Die südliche Teilfläche im Bereich der Planstraße B wird als Pferdekoppel intensiv genutzt.

Im Plangebiet sind zukünftig die folgenden grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen:

Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu minimieren, werden in den öffentlichen Straßenräumen Grünstreifen mit Versickerungsmulden angelegt, in denen das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser versickert wird.

Zudem sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mindestens acht heimische und standortgerechte Bäume anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgän-

gige Bäume sind zu ersetzen. Soweit möglich sollen 10 Bäume gepflanzt werden, soweit im unmittelbaren Umfeld jedoch größere Einzelbäume bestehen, ist die Baumpflanzung ggf. entbehrlich.

Eingrünungen zu den angrenzenden Baugebieten werden nicht für erforderlich gehalten. Hier wird sich das übliche Siedlungsgrün einstellen.

3.5.1 Artenschutz

In Rahmen der Bauleitplanung sind Aussagen zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz), d.h. zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten, zu treffen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Er liegt diesem Begründungstext als Anlage 9.2 bei.

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Potentialabschätzung zu den möglichen Vorkommen der beschriebenen Arten durchgeführt. Um die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die potentiell vorkommenden Arten zu analysieren, wurden die Auswirkungen beschrieben und definiert. Aufbauend darauf erfolgte die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens auf die jeweilige Art.

Zusammengefasst können folgende Aussagen zu den Auswirkungen und der potentiellen Beeinträchtigungen getroffen werden:

„Zu den potentiell vorkommenden Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet zählen alle heimischen Fledermausarten.

Während der Standortbegehungen sind keine Winterquartiere sowie Sommerquartiere von Fledermäusen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 gefunden worden. Die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz werden nicht berührt.

Aufgrund der Verbreitung in Schleswig-Holstein, der innerörtlichen Lage des Geltungsbereiches und der für Haselmäuse ungeeigneten Habitatausstattung im nahen Umfeld ist von einem Vorkommen dieser Bilchart nicht auszugehen.

Bei Beseitigungen von Gehölzen, welche als potentielle Habitate für Vögel anzusprechen sind, ist zwecks artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme der Schutzzeitraum gemäß § 39 BNatSchG zu beachten. Dieser umfasst den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Sollte eine Beseitigung innerhalb dieser Zeitspanne notwendig sein, ist der Nachweis durch eine fachkundige Person zu erbringen, dass keine Brutstätten durch das Vorhaben betroffen sind. Mit der Beachtung der o.g. Vorgehensweise wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot Rechnung getragen.

Eine Zunahme von Störungen durch Licht- und Lärmemissionen sowie Bewegungen innerhalb des Plangebietes führt nicht zu einer erheblichen Störung oder einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten. Im räumlichen Zusammenhang wird die ökologische Funktion hinsichtlich der potentiell betroffenen Arten weiterhin erfüllt.

Ein Vorkommen der Arten der Klassen Wirbellose, Amphibien, Reptilien, Insekten und Gefäßpflanzen, kann aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche beziehungsweise aufgrund ihrer mangelnden Verbreitung im Bereich des Plangebietes ausgeschlossen werden. Lebensstätten im Sinne des Artenschutzrechtes von diesen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich“ (vgl. Fachbeitrag Artenschutz, Seite 10 f.).

3.5.2 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Das Plangebiet ist vollständig von Bebauung umgeben, und liegt in Zuordnung zu zentralen Versorgungseinrichtungen und ÖPNV-Verbindungen. Die Inanspruchnahme nicht integrierter Außenbereichsflächen wird vermieden. Die Erschließungsstruktur unterstützt die fußläufige Anbindung an die vorhandenen zentralen Funktionen.

Die Erschließung erfolgt auf partiell bereits zuvor bebauten Flächen. Sie wird flächensparsam ausgeführt. Zusätzliche Flächenversiegelungen und erhöhte Geschwindigkeiten werden so vermieden. Sonstige Erschließungsinfrastruktur ist unmittelbar am Plangebietsrand vorhanden. Zusätzliche Eingriffe erfolgen insoweit nicht.

Die Grundstücke sind so geschnitten, dass die Gebäude optimal zur Sonne ausgerichtet werden können. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind im gesamten Plangebiet möglich.

Die Flächenversiegelung wird im Hinblick auf das Planungsziel auf das notwendige Maß begrenzt. Die Bebauung ist mit den getroffenen Festsetzungen vollständig in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Der Straßenraum ist durch Baumpflanzungen aufzulockern.

Das Niederschlagswasser wird zur Aufrechterhaltung der kleinen Wasserkreisläufe vollständig vor Ort versickert.

Die Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme gemäß Ziffer 3.5.1 ist zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) BauGB aufgestellt (vgl. Kapitel 2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan).

Durch die Bebauung und die geplanten Straßenverkehrsflächen wird Grund und Boden in Anspruch genommen. Die zulässige Grundfläche liegt in der Summe über alle Baugebiete bei 4.280 m². Die über die Planung ermöglichte Gesamtversiegelung beträgt unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO und der Verkehrsflächen ca. 8.930 m². Das Plangebiet war bereits aufgrund vorhergehender landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung partiell versiegelt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b gelten Eingriffe bis zu einer zulässigen Grundfläche von maximal 10.000 m², die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ergeben sich insoweit nicht.

3.6 Immissionsschutz

Verkehrslärm von der Kieler Straße kann auf das Plangebiet einwirken. Aufgrund der zwischen Kieler Straße und Plangebiet liegenden zwei bis drei Baureihen und des Abstandes von mindestens 80 m wird davon ausgegangen, dass der Verkehrslärm zum Plangebiet hin hinreichend abgeschirmt ist und nachteilige Auswirkungen nicht bestehen.

Besondere Immissionen gehen von der angrenzenden gemischt strukturierten Fläche nicht aus. Nachtbetrieb ist nicht erkennbar.

3.7 Störfallbetriebe

In der näheren Umgebung zum Plangebiet sind keine Störfallbetriebe verzeichnet. Das Plangebiet befindet sich insoweit nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Innerhalb allgemeiner Wohngebiete sind Störfallbetriebe unzulässig.

3.8 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes.

Auswirkungen auf Archäologische Denkmäler sind derzeit nicht erkennbar. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird weitergehend verwiesen.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den Lohbarbeker Weg an die Kieler Straße (L 121) und das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt durch eine neue Erschließungsstraße mit Anbindung an den Lohbarbeker Weg sowie den Peerkamp (Bebauungsplan Nr. 6).

Der südliche Abschnitt der geplanten Erschließungsstraße wird in einer Breite von 9,0 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hier ist eine Gestaltung mit 5,0 m breiter Fahrbahn und einem einseitigen, 1,75 m breiten Gehweg auf der westlichen Straßenseite vorgesehen. Auf der östlichen Straßenseite soll ein 2,25 m breiter Grünstreifen mit Versickerungsmulde angelegt werden, in den zwei öffentliche Parkplätze integriert werden.

Um die Versickerungsmulde in ganzer Ausdehnung realisieren zu können und das Verkehrsaufkommen in diesem Straßenabschnitt auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind an der östlichen Straßenseite Grundstücksein- und Ausfahrten nicht zulässig. Hier grenzen Bestandsgrundstücke an, welche bereits durch den Lüttkamp bzw. den Lohbarbeker Weg erschlossen werden.

Der nördliche Abschnitt der geplanten neuen Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigter Bereich– festgesetzt. Es ist vorgesehen, diesen Straßenabschnitt als verkehrsberuhigten Bereich entsprechend Zeichen 325.1 der Anlage 3 zur Straßenverkehrsordnung (StVO) auszuweisen. Der verkehrsberuhigte Bereich muss entsprechend der Verwaltungsvorschrift zu § 42 StVO hergestellt werden. Geplant ist eine Mischverkehrsfläche in 5,0 m Breite.

Zusätzlich sollen in diesem Straßenabschnitt insgesamt 8 öffentliche Parkplätze entstehen. Auf der westlichen bzw. nördlichen Seite der Verkehrsfläche ist ein 2,25 bzw. teilweise bis zu 3,0 m breiter Grünstreifen mit Versickerungsmulden geplant.

Die Erschließung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereichs erfolgt zukünftig ausschließlich über die Kieler Straße. Eine Anbindung ist nicht mehr erforderlich, da für die betroffenen Grundstücke Baulasten zur Kieler Straße hin gesichert werden konnten. Die Nutzung durch Fußgängerverkehr über Privatgrund soll vermieden werden.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Gebiet Lohbarbek-Nord erfolgt durch die Gemeinde Hohenlockstedt. Zwischen Scheperkamp und Lohbarbeker Weg wird eine Ringleitung hergestellt.

Die Trinkwasserversorgung der westlich Baugrundstück 5 und 6 liegenden Bebauung erfolgt bereits über eine Leitung vom Scheperkamp über Peerkamp. Die Leitung wird zukünftig über die Baugrundstücke 5 und 6 erfolgen. Hier ist ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger grundbuchlich zu sichern.

Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserleitungen seitens des Wasserwerks Hohenlockstedt bereitgestellt. Für die Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W 405 – Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche

Trinkwasserversorgung: DVWG, Bonn, Februar 2008) zu beachten. Ein zusätzlicher Hydrant zentral im Plangebiet wurde mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

Bezüglich der Stromversorgung ist ein Anschluss an das Stromnetz der Schleswig-Holstein Netz AG vorgesehen. Im Rahmen der Planung ist ein Standort für eine Trafostation an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Südwesten von Baugrundstück 14 bereitzustellen. Der Standort wurde mit der SH Netz AG vorabgestimmt.

Die Stromversorgung der Grundstücke westlich der Baugrundstücke 5 und 6 erfolgt ebenfalls bereits heute über Scheperkamp/Peerkamp und ist auch zukünftig über eine Leitungstrasse von Plangebiet aus sicherzustellen.

Die Versorgung des Baugebietes mit Universaldienstleistungen gemäß § 78 Telekommunikationsgesetz wird durch die Deutsche Telekom sichergestellt.

5.2 Entsorgung

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen soll das Niederschlagswasser über die dort geplanten Versickerungsmulden versickert werden. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Mulden dürfen Zufahrten zu den Grundstücken in den Baugebieten 1 bis 3 nur maximal 4,0 m Breite aufweisen. Zufahrten zu Lütt Kamp dürfen nicht erfolgen.

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück selbst zu versickern. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist durch die zukünftigen Grundstückseigentümer jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen und einzuholen.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde im Rahmen eines Bodengutachtens nachgewiesen. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage 9.3 bei (TERRAV GBR Dipl.-Geol. Ralf Vater: Baugrundgutachten, Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, Hamburg 14.03.2019).

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in das vorhandene Leitungsnetz abgeführt und der Kläranlage der Gemeinde Hohenlockstedt zugeführt werden.

Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke im Gemeindebereich Lohbarbek leiten das Schmutzwasser zur Zeit direkt in das Kanalnetz der Gemeinde Hohenlockstedt ein. Über den Erschließungsvertrag und grundbuchliche Eintragung werden Leitungsrechte zugunsten der Anlieger gesichert. Dies ermöglicht zukünftig ggf. eine Einleitung in das Kanalnetz der Gemeinde Lohbarbek.

Angeschlossen werden die Flurstücke 83/15, 115/16, 115/17, 115/20, 115/21, 516, 517, 527, 529 bis 532 und 544 sowie das außerhalb des Plangebietes liegende Teilstück von Flurstück 83/17 der Flur 3, Gemarkung Lokstedter Lager in der Gemeinde Lohbarbek. Die betroffenen Eigentümer bilden eine Eigentümergemeinschaft. Diese ist für die Unterhaltung der Leitungen zuständig.

Die Abfallbeseitigung ist im Kreis Steinburg durch Satzung geregelt und wird durch vom Kreis beauftragte Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum eines privaten Erschließungsträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger über die Baugrundstücke 5 und 6 sowie weitergehend bis zu einem westlich vorhandenen Übergabeschacht werden grundbuchlich gesichert.

7. Kosten

Ein Erschließungsträger hat mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten für das Bebauungsplangebiet abgeschlossen. Der Gemeinde entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten. Nach Durchführung der Maßnahme werden die neuen öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde kostenlos übereignet.

8. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 umfasst eine Fläche von rund 1,57 ha. Er gliedert sich wie folgt:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	13.190 m ²	84,0 %
Straßenverkehrsfläche	1.230 m ²	7,8 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung -V-	1.280 m ²	8,2 %
Summe:	15.700 m ²	100,0 %

Gemeinde Lohbarbek, _____._____._____

(Bürgermeisterin)

9. Anlagen

9.1 2. Änderung des Flächennutzungsplans

2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lohbarbek durch Berichtigung für das Gebiet „westlich Peerkamp und der Bebauung Lütt Kamp und nördlich des Lohbarbeker Weges“: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 05.07.2019

9.2 Fachbeitrag Artenschutz

Gemeinde Lohbarbek – Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 7 „Erweiterung Peerkamp“: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 05.07.2019

9.3 Baugrundgutachten

Baugrundgutachten – Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens: Terrav GbR, Hamburg, Stand: 14.03.2019

9.4 Potenzielle Siedlungsentwicklung

Gemeinde Lohbarbek, Potenzielle Siedlungsentwicklung, Blatt 1 (Nord) und Blatt 2 (Süd): Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 30.08.2019