

Gemeinde Hohenfelde, Kreis Steinburg Bebauungsplan Nr. 8

für das Grundstück Hohenfelde, Niederreihe 4

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB



Auftraggeber/in
Hermann Keßler
Gerlingweg 84
25335 Elmshorn

Dipl.-Ing. Wiebke Becker, Stadtplanerin
Dipl.-Geogr. Kai-Uwe Grünberg, Landschaftsplanung
überarbeitet
M.A. Ramona Wolf, Stadtplanerin
Dipl.-Ing. Ritva Krüger, Landschaftsplanerin

02.03.2026



Ingenieurgemeinschaft
Reese+Wulff GmbH

Kurt-Wagener-Str. 15
25537 Elmshorn
Tel. 04121- 46915 - 0
www.ing-reese-wulff.de

in Zusammenarbeit mit:

GSP

GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| 1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes | 3 |
| 2. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang | 3 |
| 2.1 Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB | 3 |
| 2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | 4 |
| 2.3 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB | 5 |
| 2.4 Abschließender Beschluss | 6 |
| 3. Berücksichtigung der Umweltbelange | 6 |
| 4. Abwägung anderer Planungsalternativen | 7 |

1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgte gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit der Aufstellung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten eine Entwicklung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) planungsrechtlich zu sichern. Hierbei sollten einem aus der nahe gelegenen Stadt Elmshorn stammenden Gewerbebetrieb die Erweiterung nach Hohenfelde ermöglicht werden, welche am derzeitigen Standort nicht durchführbar ist. Zudem sollten dem Unternehmen neben der Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen bauliche Erweiterungen ermöglicht werden, um auch langfristig auf betriebsbedingte Anforderungen und sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können. Die städtebauliche Zielsetzung umfasst die Festsetzung eines Gewerbegebietes zur Legalisierung und Schaffung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Gewerbebetriebes. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie den im Umfeld bestehenden Nutzungen erfolgte die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Seitens der Gemeinde Hohenfelde erfolgt im Zuge des Vorhabens keine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der zulässigen Nutzungen, vielmehr wird die grundsätzliche Zulässigkeit auf Betriebe beschränkt, die den Emissionsgrad eines Mischgebietes umfassen, um dem Urteil des BVerwG 4 CN 7/16 vom 07.12.2017 gerecht zu werden.

Durch die Ansiedlung des Betriebes konnten die vorhandene Bausubstanz der ehemaligen Hofstelle erhalten und im Gemeindegebiet Arbeitsplätze geschaffen werden.

2. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 19.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „für das Grundstück Hohenfelde, Niederreihe 4“ beschlossen. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 87/2 der Flur 13, Gemarkung Hohenfelde. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2.1 Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 17.03.2021 im Rahmen einer Informationsveranstaltung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13.01.2020 bis 21.02.2020 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Bauleitplanung inkl. der wesentlichen Umweltbelange informiert und gebeten bis zum 21.02.2020 Stellung zu nehmen. Die Beteiligungsunterlagen standen während dieser Zeit unter <https://www.amt-horst-herzhorn.de/seite/324771/bauleitplanung.html> zum Download zur Verfügung.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. 4 Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken gegen die Planung.

Von 10 Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, über die abgewogen wurde.

Nachfolgende Anpassungen wurden im Zuge der Bearbeitung der Stellungnahmen vorgesehen:

Die Begründung wurde zu den Planungszielen eindeutiger formuliert.

In der Begründung wurde klargestellt, dass es sich um einen in der Stadt Elmshorn ansässigen Betrieb handelt. Teile dieses Unternehmens sollten verlagert werden.

Die Begründung wurde um eine Betriebsbeschreibung ergänzt, um den zu erwartenden geringen Störgrad hinsichtlich Lärmbelastung zu verdeutlichen.

Das Planwerk wurde in der Planzeichenerklärung um ein Planzeichen für gestrichelt dargestellte bauliche Anlagen ergänzt.

Eine Festsetzung zu Hinweisen auf die Arbeits- und Bauhöhenbeschränkungen im Plangebiet wurde in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

In den textlichen Festsetzungen wurde ebenfalls eine Festsetzung zur Regelung der Höhenbeschränkungen von untergeordneten Bauteilen wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ergänzt. Ebenfalls wurde eine Festsetzung zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten aufgenommen.

Die Anforderungen des Sielverbandes zur Regenwasserrückhaltung (Drosselabfluss, Bemessungsregen) wurden in der weiteren Planung berücksichtigt. Auf Grundlage der genannten Bemessungsparameter erfolgte eine Berechnung der Fläche für die Regenwasserrückhaltung, die wasserwirtschaftliche Konzeption wurde in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 erläutert.

Es wurde die Lage der Regenrückhalteräume geklärt und ihre Lage in das Planwerk übernommen.

Das Landeskriminalamt teilte mit, dass Zufallsfunde von Munition nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden sind. Ein Hinweis hierzu wurde redaktionell in der Begründung ergänzt.

Es wurden Hinweise zur Sicherungspflicht für Kulturdenkmale in die Begründung aufgenommen.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der am 31.03.2021 beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 31.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021 zugänglich gemacht. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 20.05.2021 über die Bauleitplanung inkl. der wesentlichen Umweltbelange informiert und gebeten bis zum 25.06.2021 Stellung zu nehmen.

4 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 2 Nachbargemeinden hatten keine Bedenken gegen die Planung.

Von 9 Behörden sind Stellungnahmen eingegangen, über die abgewogen wurde.

Nachfolgende Anpassungen wurden im Zuge der Bearbeitung der Stellungnahmen vorgesehen:

Die Anbauverbotszone wurde durchgängig auch im Bereich des Bestandsgebäudes dargestellt, die Baugrenze wurde entsprechend angepasst.

Zur Klarstellung der Einfahrtsbereiche wurde eine entsprechende textliche Festsetzung ergänzt, dass außerhalb dieser Einfahrtsbereiche Zufahrten und Zugänge nicht zulässig sind.

Im Zug der Baugrunderkundung hat eine Analytik stattgefunden, die zeigt, dass zumindest in Teilbereichen mit erhöhten PAK-Gehalten zu rechnen ist. Die durchgeführte Bodenanalytik zeigt, dass bei den Baugrunduntersuchungen PAK-Gehalte im Boden nachgewiesen wurden, die der LAGA (M20)-Klasse Z2 zuzuordnen sind. Die Beschreibung der möglichen Belastung sowie des Umgangs mit belasteten Böden wurde in den Umweltbericht aufgenommen.

Hinweise zur Archäologie wurden in der Begründung ergänzt.

Für die Bauleitplanung gilt neben dem Grundsatz der Konfliktbewältigung auch das Gebot der planerischen Zurückhaltung. Die Gemeinde kann im Rahmen ihrer Gestaltungsfreiheit das Maß an Konkretisierung von Festsetzungen bestimmen. Unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes wurde auf die verbindliche Festsetzung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung im Bebauungsplan verzichtet. Eine entsprechende Empfehlung wurde in den Hinweisen zu den Textlichen Festsetzungen ergänzt.

Auf eine explizite Festsetzung zum Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten, sowie eine Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen und Fassadenwänden wurde verzichtet, da hier nur ein einzelnes Grundstück überplant wurde. Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher wurden in die Planung aufgenommen.

An der Nordgrenze, entlang der Straße, wurde ein Anpflanzgebot für eine Hecke aus einheimischen Sträuchern festgesetzt.

Gemäß der erfolgten Ortsbesichtigung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein Anpflanzgebot festgesetzt unter Berücksichtigung der Nutzungseinschränkungen im Bereich der Hochspannungsleitung und der Flächenbedarfe für die Regenrückhaltung.

Die Planunterlagen wurden um eine Aussage zum Ausgleichserfordernis sowie den Maßnahmen und die Lage der Ausgleichsflächen ergänzt.

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde ein Schallgutachten erstellt. Auszüge aus dem Gutachten wurden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

2.3 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der am 18.11.2024 beschlossene geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 16.01.2025 bis einschließlich 25.02.2025 zugänglich gemacht. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 08.01.2025 über die Bauleitplanung inkl. der wesentlichen Umweltbelange informiert und gebeten bis zum 25.02.2025 Stellung zu nehmen.

16 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 1 Nachbargemeinde hatten keine Bedenken gegen die Planung.

Von 13 Behörden sind Stellungnahmen eingegangen, über die abgewogen wurde.

Nachfolgende Anpassungen wurden im Zuge der Bearbeitung der Stellungnahmen vorgesehen:

Die Präambel wurde hinsichtlich des Verweises auf die örtlichen Bauvorschriften (§ 86 Landesbauordnung) redaktionell korrigiert.

Die Gemeinde hielt daran fest, den vorliegenden Bebauungsplan nicht als vorhabenbezogenen Plan aufzustellen.

Die Formulierung der Begründung bezogen auf den „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplan im Absatz zum schalltechnischen Gutachten wurde entsprechend redaktionell überarbeitet

Ein Hinweis zum Störungsgrad von Betrieben in einem Mischgebiet wurde in der Begründung ergänzt.

Der Hinweis zur Trockenlegung des Verbandsgewässers zum Zweck der Einbringung des Schacht- und Einleitbauwerks betraf nicht unmittelbar das vorliegende Bauleitplanverfahren sondern die nachrangige Erschließungsplanung bzw. Umsetzung des Vorhabens. In diesem Zusammenhang wurden die erforderlichen Abstimmungen vorgesehen.

Zur Einleitung des Niederschlagswassers in die Verbandsgewässer 3.0 des Sielverbandes Kremper Au und zum Bau der Regenwasserrückhaltebecken ist die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis (Einleitung) und einer wasserrechtlichen Genehmigung (Bau RRB) erforderlich. Eine Berücksichtigung erfolgte im Zuge der Erschließungsplanung bzw. Umsetzung des Vorhabens.

Die 110kV Leitung ist innerhalb der Planzeichnung mit den entsprechend erforderlichen Schutzabständen dargestellt. Der Gemeinde Hohenfelde lag für den Bereich des Plangebietes eine Darstellung des Leitungsschutzbereiches von 2 x 13,94 m gemessen aus der Trassenachse vor. Eine entsprechende Abgrenzung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 8 dargestellt. Die Baugrenzen weisen einen weitergehenden Abstand von 5 m zu dem Leitungsschutzbereich auf.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen, Beleuchtungseinrichtungen sowie Anpflanzungen unterliegen den Angaben der Hochbauhöhen innerhalb des Leitungsschutzbereiches. Diese waren im Vorweg mit der Schleswig-Holstein Netz AG abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wurde redaktionell in der Begründung ergänzt.

Aufschüttungen oder kurzzeitige Erdablagerungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches dürfen nur mit Zustimmung der Schleswig-Holstein Netz AG und erst, nachdem die Einhaltung der Sicherheitsabstände geprüft worden ist, vorgenommen werden.

In der Baubeschränkungszone dürfen keine hochwüchsigen Bäume angepflanzt werden. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und im Zuge der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.

Die aufgeführten Hinweise zu Verantwortlichkeiten und Rahmenbedingungen bei Baumaßnahmen innerhalb des Leitungsschutzbereiches wurden zur Kenntnis genommen und entsprechend an den Grundstückseigentümer weitergereicht. Eine Berücksichtigung erfolgte im Zuge der Erschließungsplanung bzw. der Umsetzung des Vorhabens.

2.4 Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 15.12.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 Abs. 1 BauGB) im Januar 2023 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wurde im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH-Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Im Umweltbericht werden alle Schutzgüter betrachtet: Mensch (Gesundheit, Erholung), Fläche und Boden, Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt, Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer), Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter.

Die vorgesehenen baulichen Anlagen und Nutzungen ließen bei Durchführung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Plangebiet keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwarten. Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass es zwar zu Emissionen an den schutzwürdigen Nutzungen der angrenzenden Wohngebäude kommt, welche aber keine Überschreitungen der jeweils anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissions-Richtwerte nach TA Lärm hervorriefen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wurden im Plangebiet durch die Wirkfaktoren Bodenabtrag (Abgrabung), Bodenversiegelung, Bodenauftrag/ Überdeckung und Verdichtung hervorgerufen.

Die Wasserhaushaltsbilanz wurde gestört. Bei Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen war die Störung jedoch nicht erheblich.

Überbauung und Versiegelung von Flächen, die als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren gehen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen würden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes stattfinden.

4. Abwägung anderer Planungsalternativen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgte gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit der Aufstellung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten eine Entwicklung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) planungsrechtlich zu sichern. Hierbei sollten einem aus der nahe gelegenen Stadt Elmshorn stammenden Gewerbebetrieb die Erweiterung nach Hohenfelde ermöglicht werden, welche am derzeitigen Standort nicht durchführbar ist. Zudem sollten dem Unternehmen neben der Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen bauliche Erweiterungen ermöglicht werden, um auch langfristig auf betriebsbedingte Anforderungen und sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Die Gemeinde Hohenfelde hat sich im Zuge der geplanten gewerblichen Entwicklung mit der Möglichkeit von Standortalternativen auseinandergesetzt. Hinsichtlich einer kompakten

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 8
der Gemeinde Hohenfelde

Siedlungsentwicklung wurden ergänzend zu dem Vorhabenstandort ausschließlich Flächen betrachtet, welche sich stimmig an den Siedlungskörper anfügen

Aufgrund der am Vorhabenstandort vorangegangenen Nutzung einer Hofstelle mit entsprechenden baulichen Anlagen und Versiegelungen bietet sich im Zuge einer gewerblichen Entwicklung die Möglichkeit einer Wiedernutzbarmachung der Fläche. Eine Inanspruchnahme bislang ungenutzter Flächen ist somit nicht erforderlich. Da das Vorhabengebiet unmittelbar an den Siedlungskörper der Gemeinde Süderau anbindet, entsteht kein Siedlungssplitter.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Grund und Boden hält die Gemeinde trotz der vom Siedlungskörper der Gemeinde Hohenfelde abgesetzten Lage an dem Vorhabenstandort des Bebauungsplanes Nr. 8 für eine gewerbliche Entwicklung fest.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den derzeitigen planungsrechtlichen Regelungen.

Die Zusammenfassende Erklärung wurde erarbeitet von GSP Ingenieurgesellschaft mbH (externes Planungsbüro).

GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4

23843 Bad Oldesloe

Hohenfelde, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister