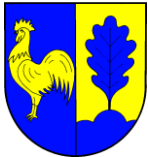


Gemeinde Hohn

Amt Hohner Harde



Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet Großen Sichten“

Begründung gemäß § 2a BauGB

Januar 2025

Verfahrensstand:	Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (2) BauGB
	Beteiligung der Behörden	§ 4 (2) BauGB

Projekt-Nr.: 23-050

Bearbeitung:

HN Stadtplanung GmbH & Co. KG
Ballastkai 1
24937 Flensburg

 **HN Stadtplanung**

0461 5050015
info@hn-stadtplanung.de
www.hn-stadtplanung.de



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen	2
2. Lage und Umfang des Plangebietes	3
3. Planungserfordernis	4
4. Bestehende Nutzung des Plangebietes	4
5. Ziele der Raumordnung	4
5.1 Landesentwicklungsplan.....	5
5.2 Regionalplan.....	6
6. Kommunale Planungen.....	7
6.1 Flächennutzungsplan	7
6.2 Bebauungsplan	7
6.3 Landschaftsplan	8
7. Standortwahl.....	8
8. Inhalt des Bebauungsplans	10
8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22; 23 BauNVO)	10
8.4 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB).....	11
8.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	12
8.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	12
8.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO SH / § 9 Abs. 4 BauGB)	12
8.8 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	12
9. Erschließung.....	13
9.1 Verkehr	13
9.2 Ver- und Entsorgung	13
10. Auswirkungen der Planung.....	14
10.1 Immissionsschutz.....	14
10.2 Denkmalschutz	15
10.3 Brandschutz	15
11. Umweltprüfung	15
12. Durchführung der Maßnahme	15



1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Hohn plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Großen Sichten“ zwecks Festsetzung bedarfsgerechter Gewerbeflächen zur Erweiterung bereits bestehender angrenzender Gewerbeflächen.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 14.03.2024.

Der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 16.01.2025.

Der Bebauungsplan wird nach § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan im regulären Planverfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohn stellt als vorbereitender Bauleitplan die betreffenden Flächen bereits als gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO dar. Das Entwicklungsgebot wird somit gewahrt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Großen Sichten“ wird durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO die Voraussetzung geschaffen, die Versorgung mit Gewerbe und Dienstleistungen zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die Planung entspricht aufgrund der folgenden Ausführungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets.



2. Lage und Umfang des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild samt Lage des Plangebietes. Quelle: Digitaler Atlas Nord, Stand: 18.08.2023.

Das Plangebiet befindet sich

- südlich der Bundesstraße 202,
- östlich des Verkehrsweges „Großen Sichten“,
- in östlicher Ortslage der Gemeinde Hohn,
- auf dem Flurstück 49 der Flur 16 der Gemarkung Hohn.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 4 ha.



3. Planungserfordernis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde Hohn erfüllt gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 die Funktion eines ländlichen Zentralorts. Mit der Ausweisung bedarfsgerechter Gewerbeflächen wird auch der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Rechnung getragen.

Der Gemeinde Hohn liegen zum Zeitpunkt der Planung konkrete Anfragen Gewerbetreibender nach adäquaten Baugrundstücken vor.

Mit der vorliegenden Planung soll unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Weiterentwicklung der bestehenden gewerblichen Infrastruktur vor dem Hintergrund konkreter Anfragen und der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Gemeinde Hohn betrieben werden.

Da die Flächen momentan dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, besteht hierzu zunächst das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

4. Bestehende Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet stellt sich zum Zeitpunkt der Planung als intensive genutzte landwirtschaftliche Fläche dar. Östlich, westlich und südlich wird das Plangebiet durch Knickstrukturen begrenzt, welche den Bestimmungen des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes unterliegen. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein untergeordnetes Gewässer, welches Biotopstrukturen aufweist. Hierauf wird vorsorglich hingewiesen.

5. Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne grundsätzlich den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Aufgabe der Raumordnung ist eine nachhaltige und regional gleichwertige Raumentwicklung. Die Ziele der Raumordnung sind insbesondere in dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (LEP-Fortschreibung 2021) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum III (RPI III; Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (2000)) definiert.



5.1 Landesentwicklungsplan

Auf Ebene des Landesentwicklungsplanes erfüllt die Gemeinde Hohn die Funktion eines ländlichen Zentralortes.



Abbildung 2: Die Gemeinde Hohn im Kontext des Landesentwicklungsplanes. Quelle: Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (2021): Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes S.-H. 2021.

„Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“

(LEP-Fortschreibung 2021, Kapitel 3.1.4, Ziffer 1 Z, S. 112)

„Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. (...) Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden.“

(LEP-Fortschreibung 2021, Kapitel 3.7, Ziffer 1 G, S. 136)

„Flächen für Gewerbe und Industrie (...) sind vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen. Schwerpunkte sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne (...) sowie Ortslagen auf den Siedlungsachsen (...).“

(LEP-Fortschreibung 2021, Kapitel 3.7, Ziffer 2 Z, S. 136)



5.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum III (RPI III; Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (2000)) stellt die Gemeinde Hohn als nachrichtliche Übernahme ebenfalls als ländlichen Zentralort, der weiter ausgebaut werden soll, dar sowie als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes.

Gemeindliche Aufgabe ist es, die Wirtschafts- und Lebensbedingungen u. a. durch die Stärkung des Zentralortes als Versorgungs- und Entwicklungsschwerpunkt durch Maßnahmen der integrierten Dorfentwicklung und durch die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur zu sichern und zu stärken. Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde Hohn innerhalb eines Lärmschutzbereichs des nördlich angrenzenden Flugplatzes Hohn.

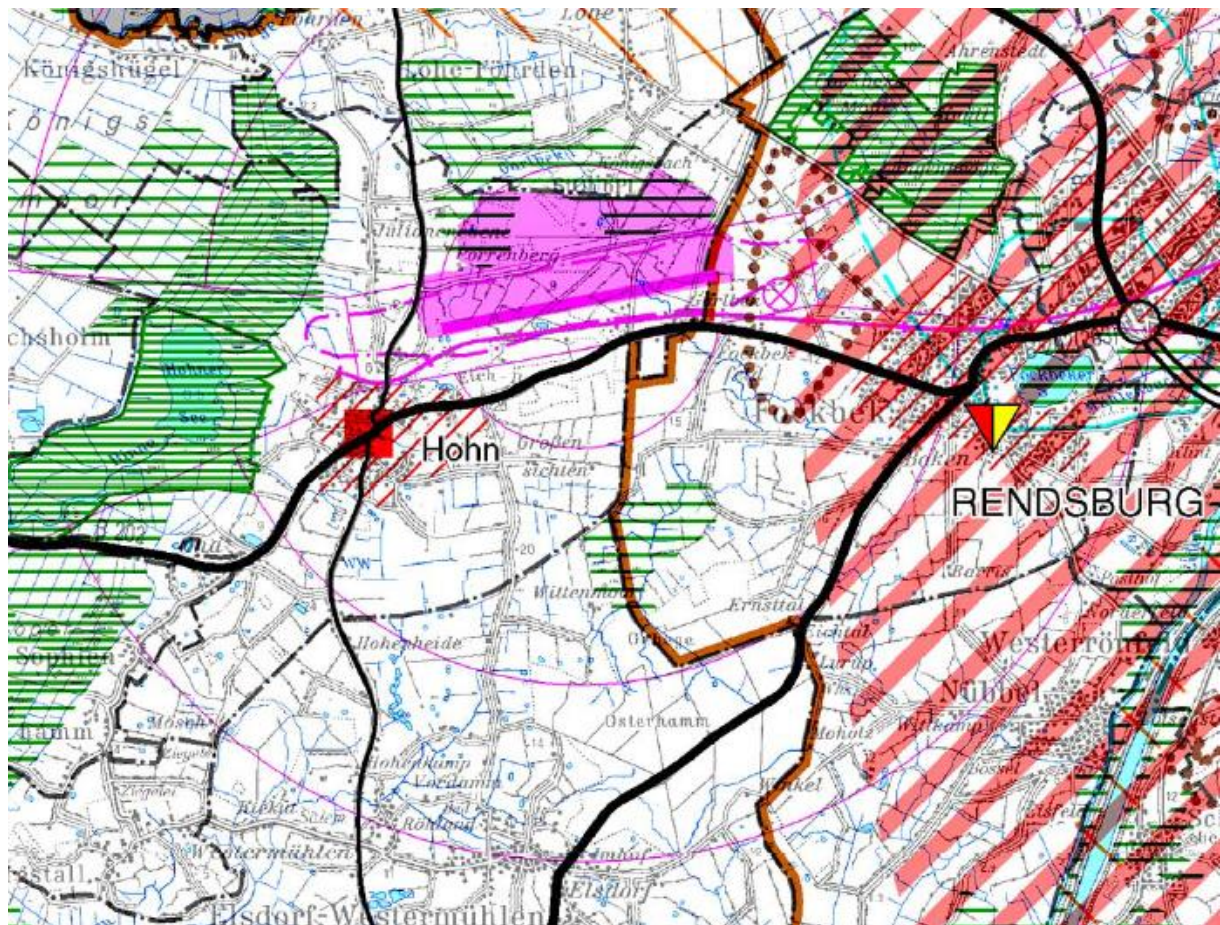


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein (Planungsraum III) in der Fassung von 2000. Quelle: Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, 2000.



6. Kommunale Planungen

6.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan gilt dabei als vorbereitender Bauleitplanung. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Zum Zeitpunkt der Planung stellt der gemeindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohn das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist für die hier vorgesehene Planung nicht notwendig.

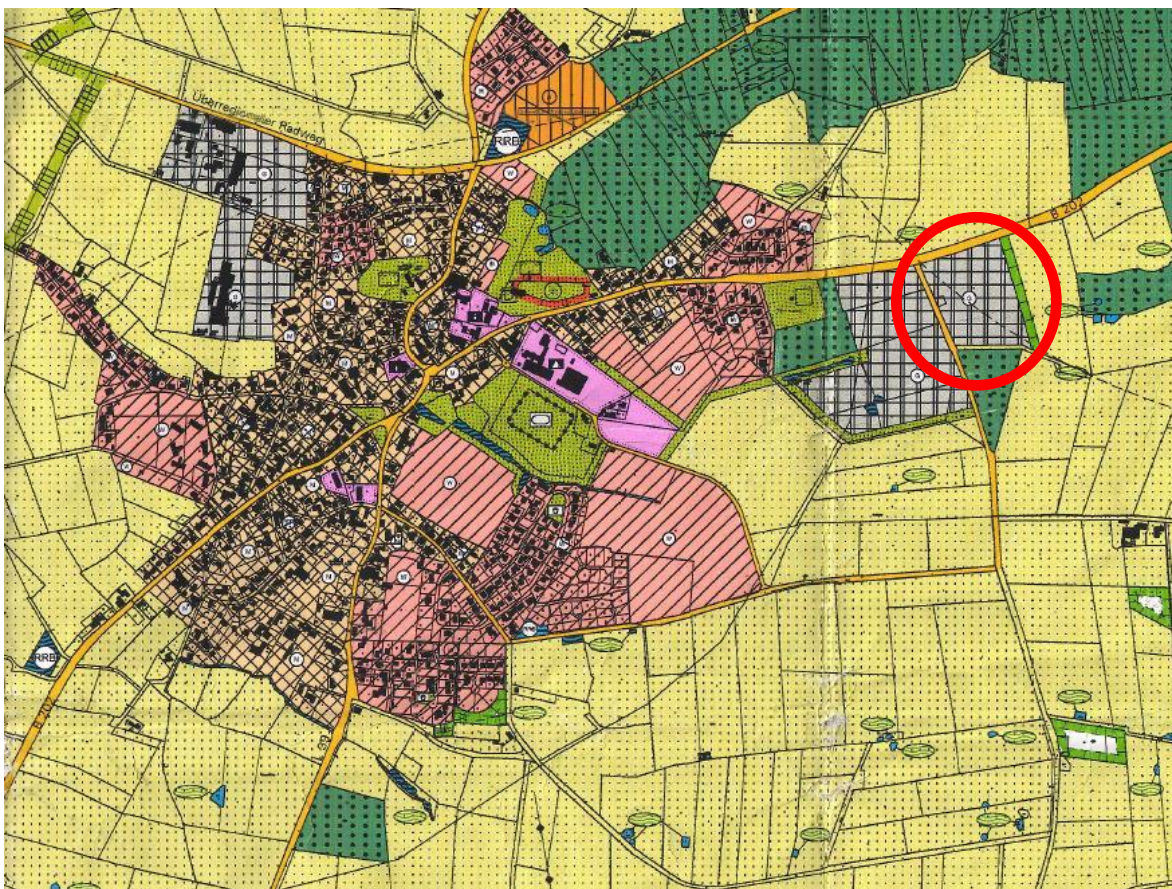


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohn mit Darstellung des Plangebiets (rot). Quelle: Gemeinde Hohn (2003).

6.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert bisweilen kein Bebauungsplan. Die Flächen werden erstmals verbindlich überplant.



6.3 Landschaftsplan

Die Gemeinde Hohn verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahre 2002. Der Entwicklungsteil stellt das Plangebiet bereits als potentielle Gewerbegebietsfläche dar und weist darüber hinaus auf mögliche weitere Siedlungsentwicklungen in Richtung Osten hin (roter Pfeil).

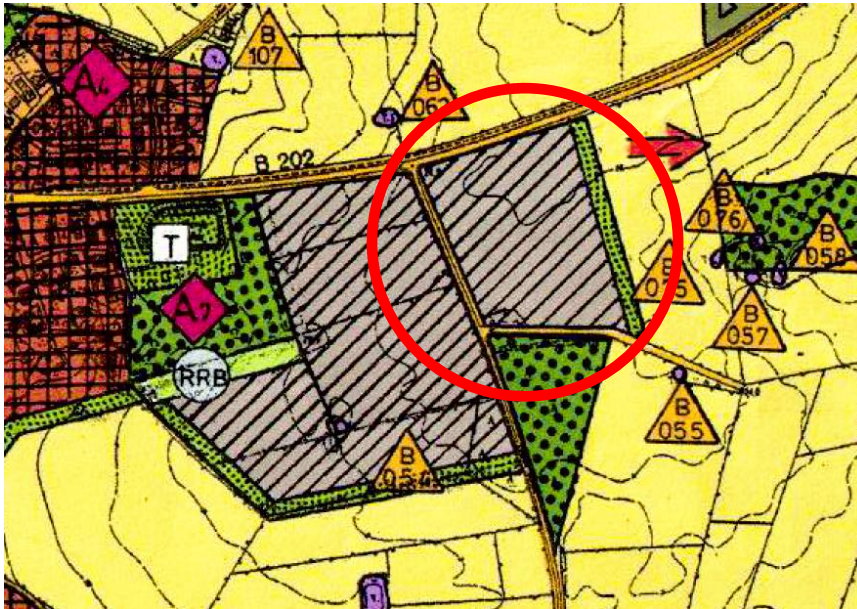


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Entwicklung) der Gemeinde Hohn mit Darstellung des Plangebiets (rot). Quelle: Gemeinde Hohn (2002).

7. Standortwahl

Die Standortwahl der Gemeinde Hohn erfolgt auf Grundlage der gewerblichen Vorprägung des Standortes durch bereits vorhandene Gewerbeflächen westlich des Plangebiets sowie aufgrund der bereits vorhandenen Ausweisung als Gewerbefläche im gemeindlichen Flächennutzungsplan. Die Plangebietsfläche ist den vorhandenen Siedlungsstrukturen sinnvoll zugeordnet und entspricht den Maßgaben des Landesentwicklungsplans.

Die Gemeinde Hohn hat zudem im Jahr 2019 die Erstellung eines Ortsentwicklungskonzepts veranlasst (vgl. Gemeinde Hohn (Hrsg.), CIMA Beratung + Management GmbH (2019): Ortsentwicklungskonzept für die Gemeinde Hohn), „[...] um den Ortskern und die Baulandentwicklung zukunftsfähig auf die Herausforderungen des demografischen, sozialen, ökonomischen und ökologischen Wandels vorzubereiten.“ (ebd. S. 1). Hinsichtlich des gewerblichen Ist-Zustandes in der Gemeinde Hohn heißt es hier: „In den vorhandenen lokal bedeutsamen Gewerbestandorten existieren nur noch wenige Entwicklungsmöglichkeiten (zwei Gewerbestandorte im Bestand vermarktbar). Der Flächennutzungsplan weist östlich des Hauptsiedlungsbereichs gelegenen Gewerbestandortes weitere Entwicklungsflächen aus [...].“ (ebd., S. 18). Darüber hinaus wurde im Rahmen der Erstellung des Ortsentwicklungskonzeptes eine Gewerbeflächenprognose für die Gemeinde Hohn erstellt.



In der Zwischenzeit erfolgte eine Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes. Die Gemeinde Hohn hat die Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes im Rahmen ihrer Gemeinderatssitzung vom 05.12.2024 beschlossen. Die Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes stellt eine deutlich angestiegene Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in den vergangenen Jahren fest, wodurch sich der Flächenbedarf für die Entwicklung entsprechender Gewerbeflächen erhöht:

„Allein durch Anfragen innerhalb der letzten drei Jahre sind Bedarfe von rd. 3,0 ha Bruttogewerbefläche in der Gemeinde aufgelaufen. Die Unternehmen stammen hierbei aus den Bereichen Baugewerbe, Handwerk, Logistik und Lagerhaltung, Großhandel sowie KFZ-Handel. Die nachgefragte Flächen-größe schwankt zwischen 1.000 m² und maximal 6.000 m² (im Mittel ca. 2.600 m²). Sie sind ortsangemessen, lassen eine gemeindliche Wertschöpfung erwarten und in den im OEK 2019 beschlossenen Orientierungsrahmen für Gewerbestandorte einordnen. Hinzukommen weitere rd. 1,3 ha an künftigen Gewerbeflächenbedarfen, die auch der Eigenentwicklung der bereits vorhandenen Betriebe herleiten lassen (...). Mit den knapp 4 ha Fläche ist der geplante Standort geeignet, um diese Nachfrage zu bedienen. Eine weitergehende Nachfrage, kann perspektivisch allerdings nicht ausgeschlossen werden. Hierfür sollten Erweiterungsstandorte durch eine voraus-schauende Baulandpolitik in Betracht gezogen werden.“

(CIMA Beratung + Management GmbH (2024): Ortsentwicklungskonzept (Fortschreibung) der Gemeinde Hohn. S. 93)

Die ortsangemessene Bereitstellung von Gewerbeflächen wird dabei als Schlüsselprojekt identifiziert.

	Gewerbeflächen- bedarf für Verla- gerungen pro Jahr (m ²)	Gewerbeflächen- bedarf für Neuan- siedlungen pro Jahr (m ²)	Flächenbedarf ge- samt pro Jahr (m ²)	Flächenbedarf bis 2040 (m ²)
Produzierendes Gewerbe	187	40	227	4.093
Handel, Verkehr und Gastgewerbe	379	81	460	8.280
Sonstige Dienst- leistungen	13	3	16	292
NETTOSUMME	579	124	704	12.665

Abbildung 6: Ergebnisse der Gewerbeflächenprognose für die Gemeinde Hohn. Quelle: Gemeinde Hohn (Hrsg.), CIMA Beratung + Management GmbH (2024): S. 45.



8. Inhalt des Bebauungsplans

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Somit ist zunächst die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zulässig.

Die Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Gewerbegebietes entsprechen den Zielen der Raumordnung, eine dem Ziel eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen auszuschließen.

Aufgrund potentieller Konflikte werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, auf Basis des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Sie sind somit nicht Gegenstand der Planung und innerhalb des Plangebiets nicht zulässig. Die Zulässigkeit dieser Nutzungen führt regelmäßig zu Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe sowie zu einer unerwünschten Siedlungsentwicklung, in der das Wohnen die gewerbliche Nutzung sukzessive verdrängt. Einer solch unerwünschte Entwicklung soll durch den Ausschluss der Nutzung vorgebeugt werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs 1 BauNVO)

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GRZ für das geplante Gebiet wird auf das gemäß §17 BauNVO für die Gewerbegebiete höchstzulässige Maß von 0,8 festgesetzt, um eine effiziente Nutzung des Gebietes vor dem Hintergrund des Bedarfs an Gewerbeflächen zu gewährleisten. Die gewählte GRZ wird für den Standort als bedarfsgerecht gesehen.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 12,00 m festgesetzt und entspricht der Festsetzung des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 14. Die städtebauliche Ordnung wird somit gewahrt und der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert. Die Höhenlage baulicher Anlagen definiert ferner den Höhenbezugspunkt der festgesetzten zulässigen Höhe baulicher Anlagen endgültig.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22; 23 BauNVO)

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Realisierung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Hohn zur Generierung der gewünschten Gewerbegrundstücke.

Die Festsetzungen dienen zudem der einheitlichen Gestaltung der Straßenräume, sowie dem Schutz der Natur und der Wahrung des Landschafts- und Ortsbildes.



Zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche sowie zu Knickstrukturen wird ein Mindestabstand von 3,00 m eingehalten.

Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) / § 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Dies trägt zur Realisierbarkeit einer adäquaten gewerblichen Nutzung an dieser Stelle bei.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Schleswig-Holstein Netz AG (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets verlaufen eine Gasdruckleitung sowie Telekommunikations- und Stromleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Bei der Gasdruckleitung handelt es sich um den Typ DN 100 ST- 70 bar. Zu dieser Leitung ist ein Schutzstreifen von mindestens 6,00 m einzuhalten. Die genaue Lage der Leitung ist vor den Arbeiten in der Örtlichkeit auszupflocken. Die Gashochdruckleitung wurde gemäß den Anforderungen der Gashochdruckleitungsverordnung (GasHDrLtGV.) erstellt und durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gesichert. Eine Grunddienstbarkeit ist eingetragen. Die Zugänglichkeit zu unseren Versorgungsanlagen muss stets gewährleistet werden. Der Schutzstreifen dient gemäß der GasHDrLtGV. der Sicherung des Bestandes und des Betriebes der Gashochdruckleitung. Die Hinweise und Auflagen der Schleswig-Holstein Netz AG sind zwingend zu beachten.

8.4 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Widmung der jeweiligen Grünfläche hängt von deren Lage ab. An geplante Bauflächen angrenzende Grünflächen sollen veräußert und in den privaten Besitz übergehen, während an öffentliche Flächen angrenzende Grünflächen auch in öffentlicher Hand bleiben. Dies ist beispielsweise im Süden entlang des geplanten Regenrückhaltebeckens der Fall.

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

Innerhalb der Grünfläche im Bereich der Anbauverbotszone werden im weiteren Verfahren gegebenenfalls Festsetzungen zur Anpflanzung sonstiger Bepflanzung getroffen.

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bestehende Knickstrukturen und Einzelbäume. Zur Sicherstellung des dauerhaften Erhalts werden sie entsprechend festgesetzt. Für die geplante Zufahrt zum Plangebiet werden Knickdurchbrüche erforderlich. Die entsprechenden Strukturen sind als künftig fortfallend gekennzeichnet und entsprechend auszugleichen. Die an geplante Gewerbeflächen angrenzenden Knickstrukturen sind aufgrund des zunehmenden Siedlungsdrucks zu entwidmen und entsprechend auszugleichen. Durch die Entwidmung bleibt der Gehölzbestand erhalten, der Schutzstatus eines gesetzlichen geschützten Biotops entfällt hingegen. Auf die Inhalte des Umweltberichts wird an dieser Stelle verwiesen.



8.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Süden des Plangebiets ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die Position ergibt sich aus der Topographie des Geländes und dem vorhandenen Einleitpunkt in die Vorflut des örtlichen Wasser- und Bodenverbandes südöstlich des Plangebiets.

8.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet ist durch Anbindung an den Verkehrsweg „Großen Sichten“ an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Innerhalb des Plangebiets beträgt die Breite der Verkehrsfläche 10,50 m, ausgehend von einer Fahrbahnbreite von 6,50 m zzgl. 3,00 m Parkstreifen für LKW und 1,00 m Bankette. Die geplante Fahrbahnbreite entspricht der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für den Begegnungsfall LKW/LKW und wird daher als bedarfsgerecht angesehen. Die geplante Wendeanlage erfüllt mit einem Durchmesser von 25,00 m ebenfalls die Anforderungen der RAST 06 für das Wenden von Lastzügen.

Ferner werden im Einfahrtsbereich des Plangebiets gesonderte Stellplätze in Senkrechtaufstellung geplant. Die Gemeinde Hohn möchte hier ggf. Ladeinfrastruktur für das Laden von Elektrofahrzeugen schaffen.

In Anbindung an das geplante Regenrückhaltebecken ist zudem eine Zuwegung in Form einer Verkehrsfläche geplant, welche ja nach Parzellierung auch der Erschließung der südlichen Bauflächen dienen kann.

8.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO SH / § 9 Abs. 4 BauGB)

Zu einem positiven Erscheinungsbild werden die gewählten örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBO SH beitragen. Sie werden in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in die Satzung des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften innerhalb von Gewerbegebieten erfolgt im Vergleich zu Wohngebieten üblicherweise in einer differenzierten Form, da hier die Wahrung nachbarschaftlicher Belange durch die fehlende vorrangige Wohnnutzung eine untergeordnete Rolle spielt. Auch das Ziel eines einheitlichen Siedlungs- und Erscheinungsbildes wird dem Ziel einer praktischen und bedarfsgerechten Nutzung untergeordnet.

Somit beschränken sich die gewählten Festsetzungen auf die Anforderungen an Werbeanlagen und die Beleuchtung innerhalb des Plangebiets.

8.8 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Anbauverbotszonen

Gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.



Im vorliegenden Fall betrifft dies den Bereich der Bundesstraße 202. Die Anbauverbotszone wird nachrichtlich übernommen.

Archäologische Interessengebiete

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes.

Es erfolgt daher der Hinweis auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG): 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 dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 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.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wies das Archäologische Landesamt auf das Erfordernis entsprechender Voruntersuchungen nach § 14 DSchG hin. Die Untersuchungen werden parallel zum weiteren Bauleitplanverfahren, voraussichtlich im Frühjahr 2025, durchgeführt werden. Die Erschließungsmaßnahmen können erst nach erfolgter Freigabe beginnen!

9. Erschließung

9.1 Verkehr

Das Plangebiet ist durch Anbindung an den Verkehrsweg „Großen Sichten“ an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Ferner verläuft unmittelbar nördlich des Plangebiets die Bundesstraße 202, sodass auch eine Anbindung an den überörtlichen Verkehr direkt sichergestellt wird. Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen den aktuellen Richtlinien und sorgen somit für eine adäquate verkehrliche Erschließung der anliegenden Baugrundstücke.

9.2 Ver- und Entsorgung

Elektrische Energie

Das Plangebiet wird in hinreichendem Umfang mit elektrischer Energie versorgt werden.

Regenwasser

Gemäß der wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1 sind bei Neuplanungen insbesondere die Aspekte der Versickerung und Verdunstung verstärkt zu berücksichtigen. Zu diesem Zwecke ist im Rahmen der Bauleitplanung eine entsprechende Mengenbewirtschaftung durchzuführen. Das aktuelle Konzept sieht nach derzeitiger Berechnung eine Einleitung der innerhalb des Plangebietes anfallenden



Niederschlagsmengen in das südlich geplante Regenrückhaltebecken vor. Von hier aus erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den südöstlich des Plangebiets vorhandenen Verbandsvorflut des Wasser- und Bodenverbandes. Das ausgearbeitete Entwässerungskonzept liegt den Planunterlagen als Anlage bei (Holt & Nicolaisen GmbH & Co. KG (12.12.2024): Entwässerungskonzept zum Gewerbegebiet Großen Sichten in der Gemeinde Hohn).

Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall aus dem Gebiet wird entsprechend der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde getrennt erfasst und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Wasserversorgung

Die Bauflächen sind an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Die Bauflächen werden an das örtliche Schmutzwassernetz angeschlossen.

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall plant die Gemeinde die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO.

Immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial ergibt sich grundsätzlich durch Gewerbelärm, welcher auf umgebene Immissionsorte einwirkt. Im vorliegenden Fall befinden sich in unmittelbarer Umgebung keine schutzbedürftigen Immissionsorte, welche in Konflikt mit der geplanten Gewerbegebietsfestsetzung stehen könnten. Westlich des Plangebiets grenzen bereits bestehende Gewerbeflächen an, nördlich verläuft die Bundesstraße 202, östlich und südlich grenzen Freiflächen an.

Andersherum sind in mittelbarer Umgebung keine Nutzungen ersichtlich, deren Emissionen auf das Plangebiet einwirken und gesunde Arbeitsverhältnisse gefährden würden. Zwar befindet sich in rund 1 km nördlicher Entfernung zum Plangebiet der Fliegerhorst Hohn, eine störende Wirkung im Sinne des Immissionsschutzes wird jedoch nicht erwartet.

Immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential ist somit nicht ersichtlich.



10.2 Denkmalschutz

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes. Das Archäologische Interessengebiet wurde nachrichtlich in die Planung übernommen (vgl. Kapitel 8.8).

Es erfolgt daher der Hinweis auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG).

10.3 Brandschutz

Die Gemeinde Hohn verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete freiwillige Feuerwehr.

Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist hinsichtlich Feuerwehrezufahrten, Fahr- und Wenderadien sowie Bewegungsflächen bei der Planung privater Zufahrten und Wege zu beachten.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten im Gebiet sichergestellt. Die Entfernung der Hydranten untereinander darf 150,00 m nicht überschreiten. Es wird vorsorglich auf das Arbeitsblatt W 405 zur Löschwasserversorgung hingewiesen.

Abhängig von der Art des Gewerbes kann die Anforderung an die erforderliche Löschwassermenge über die Grundversorgung hinausgehen. Die ist im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung frühzeitig zu beachten.

Vorsorglich wird zudem auf die „DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hingewiesen.

11. Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durch eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes darzulegen.

Der Umweltbericht ist Teil der Planbegründung.

12. Durchführung der Maßnahme

Die Gemeinde Hohn ist die Trägerin des vorliegenden Bauleitplanverfahrens und zugleich Kostenträgerin.

Hohn, den __.__.____



Der Bürgermeister