SATZUNG

Stand: 05.12.2007
(Plan Nr. 2.1)

Gemeinde Hohenwestedt

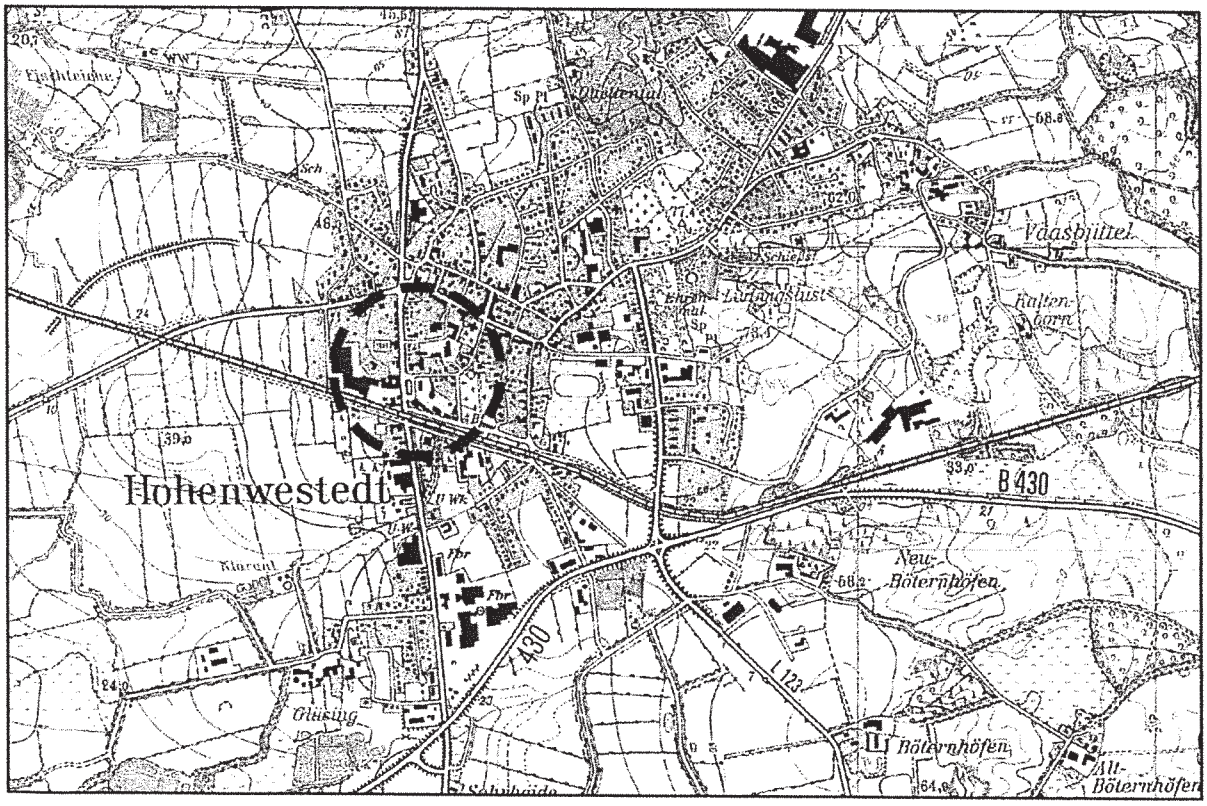
Begründung

zur

Satzung der Gemeinde Hohenwestedt über die

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Marktplatz / Itzehoer Straße / Am Matthof“

(„Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB`07)



Gemeinde Hohenwestedt - Der Bürgermeister

Auftraggeber :

Gemeinde Hohenwestedt
- Der Bürgermeister -
über
Verwaltungsgemeinschaft
Mittelholstein
Am Markt 15

24594 HOHENWESTEDT

Planverfasser:

BIS·S
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 9 72 46
Fax: 04873 / 9 71 00
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit:

G & P
Günther & Pollok - Landschaftsplanung
Talstraße 9, 25524 Itzehoe
Tel.: 04821 / 6 40 38
Fax: 04821 / 6 35 75
info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 05.12.2007 (Plan Nr. 2.1)

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2.1 Planverfahren
2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung

4. Planungsvorgaben
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
4.2 Entwicklungsgebot
4.3 Landschaftsplan

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung

7. Immissionsschutz

8. Verkehr

9. Ver- und Entsorgung

10. Brandschutz

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

12. Hinweise

13. Altlasten

14. Archäologische Denkmale

Anlagen:

- Prüfkatalog zur Ermittlung der UVP-Pflicht" für Bauvorhaben gem. Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG („Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls") im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Hohenwestedt mit Stand vom 27.08.2007
- Anpassung des geltenden Flächennutzungsplanes einschließlich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenwestedt für den Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39 nach § 13a BauGB`07
- „Schalltechnische Untersuchung" zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Am Markplatz / Itzehoer Straße / Am Matthof" der Gemeinde Hohenwestedt (Planungsstand vom 27.08.2007
- Auszug aus der Hochbauplanung zur Erweiterung des EDEKA - Frischemarkt in Hohenwestedt im Bereich „Marktplatz / Itzehoer Straße / Am Matthof" mit Lageplan ohne Maßstab (Planungsstand vom 31.07.2007)

Quellenverzeichnis:

- Erneute landesplanerische Stellungnahme der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach BauGB mit Erlass vom 23.10.2007
- Landesplanerische Stellungnahme der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 LaplaG mit Erlass vom 09.08. 2007
- Vermerk zum Planungsgespräch beim Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Referat für Städtebau- und Ortsplanung vom 19.06.2007
- Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke sowie deren Auswirkung der Planung im Rahmen der Unterrichtung und Äußerung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB`07 (Planungsstand vom 31.07.2007)
- Planungsgespräch beim Kreis Rendsburg-Eckernförde, FB 3 Planen, Bauen und Umwelt vom 04.06.2007
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 39 „Am Marktplatz / Itzehoer Straße" der Gemeinde Hohenwestedt und rechtswirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Markplatz / Itzehoer Straße" der Gemeinde Hohenwestedt
- Rechtswirksame Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenwestedt
- festgestellter Landschaftsplan der Gemeinde Hohenwestedt mit Verfügung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 07.05.2001
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster als amtliche Planunterlage für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Hohenwestedt mit Richtigkeitsbescheinigung vom 14.08.2007

Verfahrensübersicht

- [x] Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB`07
- [ ] Äußerung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB`07
- [ ] Unterrichtung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB`07
- [ ] Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- [x] Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB`07
- [ ] Behörden- und TÖB - Beteiligung
  § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB`07 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB`07
- [ ] Öffentliche Auslegung
  § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB`07 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB`07
- [ ] Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- [ ] Bekanntmachung § 10 BauGB`07

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Hohenwestedt die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Marktplatz / Itzehoer Straße / Am Matthof" für das Gebiet südlich der Bebauung Am Markt Nr. 5 - 7 und Nr. 16, westlich der Bebauung Am Matthof Nr. 8, nördlich der Straße „Am Matthof" und östlich der „Itzehoer Straße" (B 77) beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Erweiterungsbaus zum bestehenden Frischemarkt zu schaffen.

Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 wurde der EDEKA - Frischemarkt im Bereich „Marktplatz / Itzehoer Straße" (B 77) erstellt.

Abb. 1. EDEKA - Frischemarkt an der „Itzehoer Straße" (B 77) mit Blick nach Norden auf die seitliche Anlieferungszone und das Eckgebäude „Am Matthof" mit Büronutzung im Vordergrund (04.04.2007)

Das südöstlich davon gelegene und an den EDEKA-Markt angrenzende Gelände liegt nach einem Brandschaden brach und soll für eine Erweiterung und betriebliche Umstrukturierung des bestehenden Frischemarktes genutzt werden.

Zugleich sollen entsprechend der angestrebten Nutzung die städtebaulichen Raumkanten zur Straße „Am Matthof" wieder gefunden und die „Zahnlücke" geschlossen werden. Eine zuvor an gedachte Wohnnutzung in Form eines Staffelgeschosses wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens nicht weiterverfolgt.

Mit dem geplanten Erweiterungsvorhaben soll auch die Hauptanlieferungszone von der B 77 („Itzehoer Straße") an die Gemeindestraße „Am Matthof" verlegt werden, um somit auch zu einer Entflechtung der Verkehre auf der B 77 zu kommen. Nur die „Frischeanlieferung" soll weiterhin von der B 77 aus erfolgen. Eine Nachtanlieferung ist, wie bereits beim bestehenden EDEKA - Frischemarkt nicht geplant und auch nicht erforderlich.

Da eine Baugenehmigung für die geplante Erweiterung des EDEKA - Frischemarktes in den beabsichtigten Ausmaßen (siehe Hochbauplanung mit Stand vom 31.07.2007 als Abb. 3 und als Anlage dieser Begründung) und insbesondere aufgrund der dann insgesamt festzustellenden Abweichungen vom B-Plan Nr. 39 (Baugrenzen, max. Verkaufsfläche usw.) seitens des Kreises Rendsburg-Eckernförde nicht in Aussicht gestellt werden konnte, jedoch grundsätzlich befürwortet worden ist, ist die Aufstellung einer qualifizierten Bebauungsplanänderung erforderlich, um die entsprechenden planungsrechtlichen Vorraussetzungen hierzu schaffen zu können.

Auf Hinweis des Referats für Städtebau- und Ortsplanung vom 19.06.2007 wurde das vorhandene Bürogebäude im Eckbereich „Itzehoer Straße" / „Am Matthof" in den Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 39 einbezogen.

Aufgrund der dringlich und möglichst bis Ende des Jahres 2007 durchzuführenden Baumaßnahmen hat die Gemeindevertretung beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB`07 für so genannte *„Bebauungspläne für die Innenentwicklung"* (vgl. Kapitel 2.1)anzuwenden.

Die von dem Bauausschuss am 22.11.2007 beratene und von der Gemeindevertretung am 05.12.2007 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39 beinhaltet die Inhalte des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 39, sofern keine Änderungen mit diesem Änderungsverfahren erfolgen und die behördlichen Vorabstimmungen mit dem Innenministerium vom 19.06. 2007 und mit dem Kreis Rendsburg-Eckernförde vom 04.06.2007sowie die landesplanerische Stellungnahme zuletzt mit Erlass vom 23.10.2007 und die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss. Die Begründung wurde entsprechend der gemeindlichen Abwägung inhaltlich und zugleich redaktionell ergänzt.

Abb. 3 Geplante Erweiterung des EDEKA - Frischemarktes in Hohenwestedt im Bereich Marktplatz / Itzehoer Straße / Am Matthof mit Lageplan ohne Maßstab (Planungsstand vom 31.07.2007)

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB`07) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB`07 in den Bebauungsplan übernommen werden.

2.1 Planverfahren

Die Gemeindevertretung hat aufgrund

- des geplanten Vorhabens als eine betriebliche Erweiterung und Umstrukturierung eines bestehenden und in der zentralen Ortslage am Markplatz gelegenen Nahversorgungsbetriebes,
- der Widernutzung nach einem Brand brach gefallenden zuvor gewerblich genutzten Grundstücks (Flächenrecycling),
- der innerörtlichen Lage

die Vorraussetzungen zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39 nach dem *„beschleunigten Verfahren"* gemäß § 13a BauGB`07 (***„Bebauungsplan für die Innenentwicklung"***) mit folgendem Ergebnis geprüft:

- entsprechend dem Ergebnis der durchgeführten „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls" gemäß § 3c UVPG (s. Anlage zu dieser Begründung) besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG nicht,
- Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten sind nicht anzunehmen,
- es wird eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m² festgesetzt und
- die städtebaulich geordnete Entwicklung ist bereits durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 mit der darin gefunden Standortwahl für den Frischemarkt am Marktplatz der Gemeinde sowie durch den festgestellten Landschaftsplan grundsätzlich gewährleistet.

Die Gemeindevertretung hat daher beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping") gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB`07 abzusehen. Gleiches gilt für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB`07.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB`07 wurde allerdings der Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung die Möglichkeit gegeben, sich in der Zeit vom 10.08.2007 bis zum 24.08.2007 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet zu lassen und hatten hierbei Gelegenheit zur Äußerung erhalten.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist daher im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB`07 nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der o. g. Voraussetzungen mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden.

2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen" in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen.

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Gemeindevertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der besonderen Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die geplante Erweiterung eines Nahversorgungsbetriebes im innerörtlichen Bereich, war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt bzw. mittelbar betroffen waren.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB`07)

Der räumliche Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39 beinhaltet neben dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 die Erweiterungsfläche „Am Matthof" gelegen und das Eckgrundstück zwischen dem bestehenden Frischemarkt und dem geplanten Erweiterungsbau (vgl. hierzu die farbige Darstellung auf Seite 8).

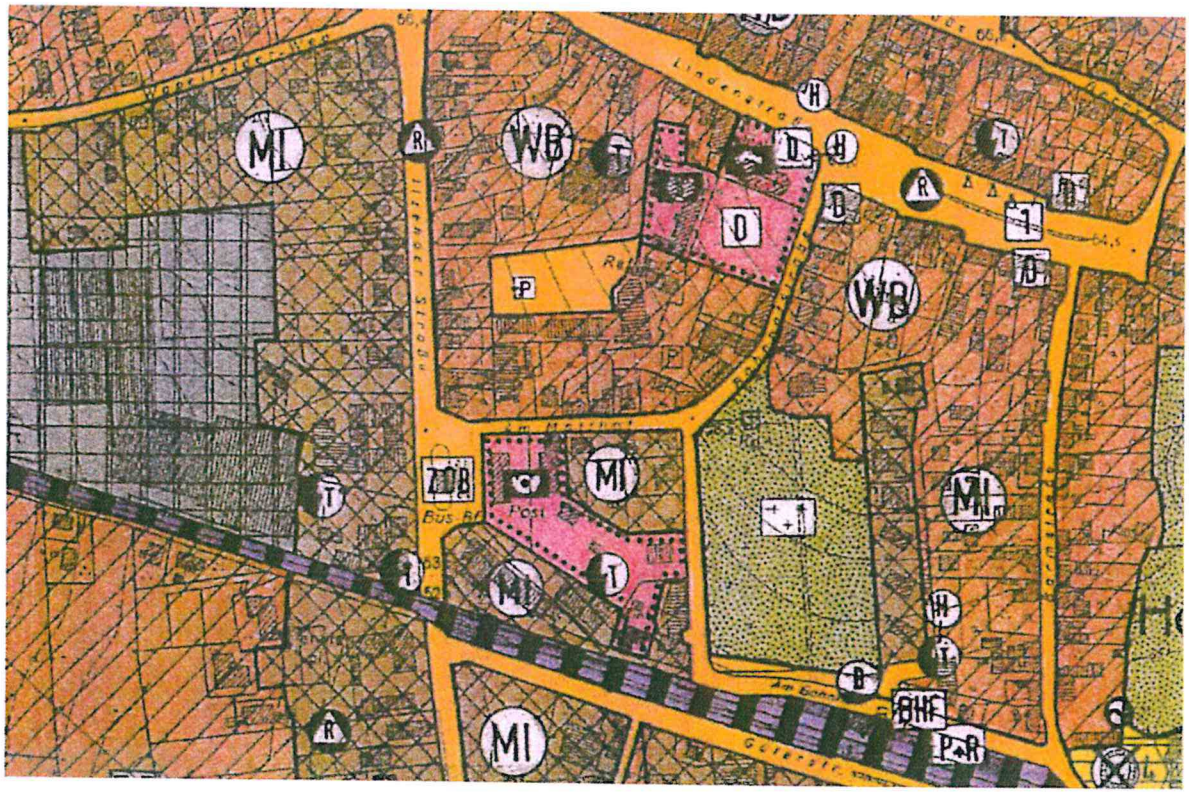
Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 05.12.2007) insgesamt eine Fläche von ca. 0,66 ha mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb in einer Größe von ca. 0,45 ha, eines ca. 0,13 großen Mischgebietes und Verkehrsflächen („Am Matthof") in einer Flächengröße von 0,08 ha.

4. Planungsvorgaben

Die Gemeindevertretung hat auf Grundlage der rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 sowie in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem festgestellten Landschaftsplan die Aufstellung einer 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Marktplatz / Itzehoer Straße / Am Matthof" beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung, den Umbau und die Neustrukturierung des vorhandenen Verbrauchermarktes in der Ortsmitte von Hohenwestedt zu schaffen.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB`07)

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwestedt (siehe nachstehende Abbildung) ist gemäß § 13a BauGB`07 ausschließlich für den Plangeltungsbereich, soweit nicht bereits im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet dargestellt, im Zuge dieser Bebauungsplanänderung als Anlage der Begründung an die geänderte Planungssituation im Bereich der Straße „Am Matthof" anzupassen, da im geltenden Flächennutzungsplan diese Teilfläche als Besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt ist.



4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB`07)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB`07 besteht für die Gemeinden eine *„Anpassungspflicht"* an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, kann die Gemeinde Hohenwestedt auf Grundlage der bisherigen Zielsetzungen der Landesplanungsbehörde in behördlicher Vorabstimmung mit dem Innenministerium von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die durch die Gesamtfortschreibung (2000) des Regionalplanes, Planungsraum III, in den landesplanerischen Zielen grundsätzlich nicht verändert worden sind.

Die Gemeinde Hohenwestedt übernimmt nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System" die Aufgaben und Funktionen eines Unterzentrums. Mit dieser Funktionszuweisung ist die Gemeinde Hohenwestedt aus landesplanerischer Sicht aufgefordert, neben der Vorhaltung von Wohnbauflächen, gemäß Ziffer 6.4.4 der Gesamtfortschreibung 2000 des Regionalplanes (Planungsraum III) selbst Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Struktur vorzunehmen. Dies ist für die Wahrnehmung der Funktionen der Gemeinde als Unterzentrum von besonderer Bedeutung.

Mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 09.08.2007 wurde im Rahmen der Planungsanzeige bereits bestätigt, dass auf Basis einer rechtskräftigen Bauleitplanung (Ausweisung eines Kern- oder Sondergebietes und Festsetzung einer max. Verkaufsfläche) dem geplanten Vorhaben im Bereich des Ortszentrums Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Dies wurde auch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach BauGB zu dem vorgelegten Planentwurf bei Festsetzung einer max. Verkaufsfläche von 2.200 m² mit Erlass vom 23.10.2007 bestätigt.

Negative Auswirkungen auf die Orts- und Landschaftsplanung, die mit dieser Planänderung verbunden seinen könnten, sind durch die Einbindung des integrierten Standortes in die umgebenden Bereiche mittels der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung für die Gemeinde Hohenwestedt nicht zu erkennen.

4.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 3 BauGB`07)

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39 als *„Bebauungsplan für die Innenentwicklung"* nach § 13a BauGB `07 werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Der festgestellte Landschaftsplan stellt den Planbereich als bebaute Fläche im Bestand dar. Südlich des Plangebiets sind vier das Ortsbild prägende Einzelbäume an der Straße „Am Matthof" kartiert worden. Sie werden durch die Planung nicht berührt sein.

Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher Planungsebene werden entsprechend den Inhalten und Zielsetzungen des festgestellten Landschaftsplanes für diesen Teilbereich des Gemeindegebietes nicht berührt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet bei diesem Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB`07 keine Anwendung, da die Grundfläche weit unter dem Richtwert von 20.000 m² liegt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB`07)

Art der baulichen Nutzung:

Der innerhalb des Plangebiets vorhandene Frischemarkt einschließlich der geplanten Erweiterung wird nach der besonderen Art seiner Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" festgesetzt. Das Bürogebäude im Gebäudeschatten hiervon als Mischgebiet (MI).

Zur Wahrung und zum Schutz der innerörtlichen Einzelhandelsstruktur ist für das sonstige Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetrieb" entsprechend den landesplanerischen Vorgaben aus dem Landesraumordnungsplan ein Nutzungskatalog festgesetzt, der sicherstellen soll, dass eine den Örtlichkeiten angemessene Gliederung des Einzelhandelsbetriebes auch in der Zukunft gewährleistet werden kann und mit der vorhandenen Nutzungsstruktur der Ortsmitte verträglich bleibt.

Die Verkaufsfläche wird für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit diesem Änderungsverfahren von bisher 1.900 m² auf nunmehr 2.200 erhöht.

Von einer Aufteilung der Gesamtverkaufsfläche auf die jeweiligen Sortimentsbereiche hat die Gemeindevertretung verzichtet, da dies an diesem städtebaulich integrierten Standort in absolut zentraler Ortslage auch unter den Aspekte einer sich fortwährend entwickelnden Einzelhandels- und Gesellschaftsstruktur nicht sinnvoll erscheint und mögliche Entwicklung in einigen Sortimenten, die heute keiner einschätzen kann, erschweren würden.

Die Gemeindevertretung ist daher zu der Auffassung gelangt, gerade an diesem zentralen Ort eine möglichst hohe Flexibilität zu erhalten, um auf Veränderungen schnell reagieren zu können und somit zu einer dauerhaften Standortsicherung beizutragen.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur und zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung innerhalb des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt und Weiterentwicklung des Ortsbildes werden für das Mischgebiet Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt.

Danach sind innerhalb des Plangebiets Beherbergungsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken, Tanzpaläste, Bars und Trödelmärkte) entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das sonstige Sondergebiet weiterhin durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) und der höchstzulässigen Verkaufsfläche und für das Mischgebiet durch eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch Festsetzungen zur absoluten Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB `07 qualifiziert bestimmt.

Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen und die höchstzulässige Verkaufsfläche werden für das Sondergebiet jeweils als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt. In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen ergibt sich entsprechend der innerörtlichen Lage eine Ausnutzung der Grundstücksfläche von ca. 96%. Dies entspricht fast genau der bisher bebauten und genutzten Fläche innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen
(nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) :

Neben der Grundfläche für das Hauptgebäude werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Tiefgarage und die Nebenflächen, wie z.B. die Anlieferungszonen, Stellplatzanlagen dem sonstigen Sondergebiet in der planzeichnerisch festgesetzten Flächengröße zugeordnet.

Innerhalb des Mischgebietes darf die höchstzulässige Grundflächenzahl für bauliche Anlagen auch durch die Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzte so genannte „Kappungsgrenze" von 0,8 (bezogen auf das Plangebiet) nicht überschritten werden.

Somit kann sichergestellt werden, dass mindestens 20% der Grundstücksfläche nicht versiegelt werden und für die Freiraumgestaltung genutzt werden können.

Höhe baulicher Anlagen:

Gerade aufgrund der Lage des Plangebiets in der Ortsmitte sowie unter dem Gebot des sich „Einfügen" gegenüber der vorhandenen und umgebenden Bebauung wird eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen First- und Wandhöhe, bezogen auf Normal Null, unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich gehalten.

Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an das Ortsbild sicherstellen, wobei die großflächige Nutzungsstruktur nicht gänzlich aufgehoben werden kann, sondern auch in der Kubatur sichtbar bleiben wird.

Der Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) wird entsprechend des vom Marktplatz leicht zur Itzehoer Straße abfallenden Geländes für die überbaubare Flächen am westlichen und am südlichen Rand des geplanten Bauvorhabens planzeichnerisch festgesetzt.

Bauweise:

Die Bauweise wird als eine von der offenen Bauweise abweichende > a < Bauweise festgesetzt, wobei die textlichen Festsetzungen dem Umstand Rechnung tragen, dass zur „Itzehoer Straße" die Abstandsflächen nicht vollständig und zur Straße „Am Markt" auf dem eigenen Grundstück nicht eingehalten werden können. Die Abstandsflächen sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Neben der Festsetzung der abweichenden Bauweise erfolgt für diese beiden Bereiche sowie für die Bereiche, in denen an vorhandene Gebäude heran gebaut werden muss, die Festsetzung der überbaubaren Fläche mittels Baulinie.

6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB`07)

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden. Der Plangeltungsbereich liegt innerörtlich und umfasst einen vorhandenen Einzelhandelsstandort, eine brachliegende zuvor gewerblich genutzte Fläche sowie ein bebautes Grundstück mit Mischgebietscharakter.

Auch unter Anwendung des § 13a BauGB `07 ergeben sich keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen bzw. Ausgleichszahlungen erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Die während des Planaufstellungsverfahrens vorgefundene Situation lässt sich aus Sicht der Landschaftspflege während der Planaufstellung kurz wie folgt darstellen:

- Es sind bisher bereits bebaute bzw. baulich geprägte Flächen, wobei die Flurstücke 31/14, 30/8, 30/6, 30/4 und 30/2 durch den jetzigen Frischemarkt mit zugehörigen Funktionsflächen beansprucht werden. Es sind hier nur kleine gestalterische Grünflächen vorhanden.
- Auch die hinzukommenden Flurstücke sind bereits bebaut bzw. baulich vorgeprägt:
  - Flurstück 504/30 wird von einer Stellplatzanlage eingenommen
  - Flurstück 31/2 ist bebaut mit zugeordneten Funktionsflächen. Zwischen dem Gebäude und der Itzehoer Straße sowie der Einmündung Am Matthof besteht eine gärtnerisch gestaltete Freifläche / Gartenfläche
  - Flurstück 472/31 ist am nordöstlichen Rand bebaut. An der östlichen Gebäudeecke steht eine prägende Blutbuche. Auf der übrigen Fläche sind gepflasterte Funktionsflächen vorhanden und im westlichen Teil besteht eine abgezäunte Teilfläche, auf der bereits Gebäude abgerissen wurden.
  - Flurstück 473/31 ist mit Funktionsflächen / Pflasterflächen strukturell mit der baulichen Nutzung auf Flurstück 472/31 verbunden.
  - Flurstück 31/24 tlw. weist Pflasterflächen auf der Rückseite des zum Markt ausgerichteten Gebäudes auf
  - Die Straße Am Matthof (Flurstück 28/11) ist gepflastert und verfügt über eine Straßenseitenstreifen mit Baumpflanzungen. An der Einmündung auf die Itzehoer Straße stehen in einer kleinen Grünfläche 2 Linden (Stammdurchmesser ca. 0,3 m, Kronendurchmesser ca. 7 m). Weitere Linden (Stammdurchmesser ca. 0,65 m, Kronendurchmesser ca. 14 m) stehen südlich der Straße an der Grenze zu den Flurstücken 28/19 und 28/22.
  - Außerhalb des Plangeltungsbereichs ist die Lindenreihe (Stammdurchmesser ca. 0,2 m) an der B 77 (= Itzehoer Straße) zu nennen.

- Es sind folgende benachbarte Nutzungen vorhanden:
  - Im Norden: Zufahrt „Am Markt" mit nördlich anschließendem Wohngebäude
  - Im Westen: Itzehoer Straße
  - Im Süden: Straße „Am Matthof", davon südwestlich eine Bushaltestelle; südöstlich Wohn- und Gewerbebebauung
  - Im Osten: Wohn- und Gewerbebebauung
- Andere hervorzuhebenden Nutzungs- und Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.
- Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.
- Die geologische Karte (Blatt 1923) gibt für das Plangebiet Moränen aus Kies-Sand-Ton-Gemengen an. Das Plangebiet ist durch die vorhandenen baulichen Anlagen bereits soweit verändert, dass hier keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorhanden sind. Detaillierte Bodenuntersuchungen liegen bisher nicht vor.
- Geschützte Biotope gemäß § 25 Abs. 1 und 3 LNatSchG`07, Schutzgebiete nach LNatSchG`07 oder BNatSchG, ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet sind nicht vorhanden.
- Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Pflanzen- oder Tierarten nach § 10 BNatSchG vor. Die Hecken, Gehölzgruppen und vor allem die Großbäume sind als potenzielle Habitate von Vögeln einschließlich der nach § 42 BNatSchG zu beachtenden Arten zu betrachten. Großbäume - vor allem solche mit Totholzanteil - könnten Sommerlebensräume und / oder Wochenstuben von Fledermäusen sein. Letzteres gilt vor allem für eine Blutbuche auf Flurstück 472/31 und die Linden südlich der Straße „Am Matthof".
  - Für das Schutzgut Tiere sind gemäß der obigen Ausführungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, denn Arbeiten an den im Gebiet vorhandenen Hecken und an kleineren Gehölzgruppen einschließlich der hier wachsenden Bäume (ggf. an der Einmündung „Am Matthof / Itzehoer Straße") dürfen nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 1.10. und dem 15.3. ausgeführt werden. In dieser Zeit ist davon auszugehen, dass hier keine Nist- und Brutplätze von Vögeln sowie der besonders und streng geschützten Arten nach § 10 BNatSchG bestehen. Auch Fledermäuse halten sich während des Winterhalbjahres nicht in den Gehölzen auf. Es ist dann davon auszugehen, dass die Arten ohne Schaden zu nehmen auf benachbarte Siedlungsgehölze ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden.
  - Aus landschaftsplanerischer Sicht sollten die vorhandenen Großbäume auch zur Wahrung des Ortsbildes erhalten werden. Bei einer Entfernung des Gebäudes an der Ostseite auf Flurstück 472/31 könnte dies allerdings aufgrund des Standorts in unmittelbarer Nähe zum Gebäude nicht umsetzbar sein.
  - Die Gemeinde Hohenwestedt hat im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen auch außerhalb z. B. der Bauleitplanung zu beachten sind und sind somit durch den jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. durch den Vorhabensträger selbst im Zuge der Vorhabensrealisierung oder im Rahmen von baulichen oder sonstigen Maßnahmen auch ohne Bauleitplanung zu beachten.
  - Sollte die Vermutung bestehen, und dies ist im Zuge der zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlich werdenden Genehmigungsverfahren durch die zuständigen Fachbehörden zu prüfen und zu bewerten, dass die artenschutzrecht-

lichen Tatbestände des § 42 BNatSchG gegeben sind, ist der Vorhabensträger bzw. der Antragsteller entsprechend den Vorgaben der Fachbehörden verpflichtet, entsprechende Nachweise zu führen. Ggf. können Auflagen in die zu erteilenden Genehmigungen aufgenommen werden.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB`07)

Verkehrslärm:

Zum Schutz der im Plangeltungsbereich befindlichen vorhandenen bzw. planungsrechtlich möglichen Wohnnutzungen und sonstigen schützenswerten Nutzungen vor Verkehrslärm von der „Itzehoer Straße" (B 77) werden in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB`07 festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Mit den innerhalb des Mischgebietes (MI 1) planzeichnerisch und textlich festgesetzten passiven Maßnahmen (Lärmpegelbereiche und schallgedämpfte Lüftungen) zum Immissionsschutz kann sichergestellt werden, dass bei Veränderungen (Um-, An- oder Neubau) im baulichen Bestand, zur „Itzehoer Straße" gerichtet, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können.

Entsprechend der festgesetzten Nutzung und dem Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen sind keine schützenswerten Nutzungen innerhalb des sonstigen Sondergebiets festgesetzt, so dass aktive und passive Maßnahmen des Schallschutzes gegenüber dem Verkehrslärm der B 77 nicht erforderlich werden.

Gewerbelärm:

In Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung wurde für das geplante Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches eine „Schalltechnische Untersuchung" (s. Anlage dieser Begründung) erstellt, wobei zu klären war, ob die geplante Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes „EDEKA" (Zusatzbelastung) unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Anlagen (Vorbelastung) an dem gewählten Erweiterungsstandort bezüglich des zu erwartenden Gewerbe- und Verkehrslärms verträglich ist mit den angrenzenden schützenswerten Nutzungen.

Als Ergebnis wurde entsprechend den Betreiberangaben (vgl. Schalltechnische Untersuchung) gutachterlich festgestellt, dass

- eine Einschränkung der Anlieferungszeit in der Tageszeit nicht besteht,
- keine Anlieferung in der Nachtzeit (22:00 - 6:00) erfolgen kann (wurde vom Betreiber EDEKA ausgeschlossen, bereits mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 39),
- bei normalem Betrieb kurzfristige Geräuschspitzen, welche der Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten sind,
- das Laufen der Motoren der Lkw`s im Leerlauf nicht eingeschränkt, jedoch empfehlenswert ist,
- für den Kundenparkplatz im Bereich des Erweiterungsvorhaben im Bereich „Am Matthof" eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu verwenden ist

- Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs zu vermindern, nicht angezeigt sind und
- zur Senkung des „Halleninnenpegels" in der geschlossenen Anlieferungszone des Erweiterungsbaues eine schallabsorbierende Auskleidung der Wände und Decken im Arbeitsbereich der Mitarbeiter empfohlen wird,
- der Backshop am Sonnabend und Sonntag geöffnet sein kann.

Entsprechend den Hinweisen des Staatlichen Umweltamtes Kiel werden im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens dann in Übereinstimmung bzw. in Konkretisierung der bisherigen Ergebnisse aus der „Schalltechnischen Untersuchung" (s. Anlage zu dieser Begründung) die Betriebszeiten und die Schallleistungspegel der Lüftungsgeräte festgelegt und als Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen, so dass ein Regelungs- bzw. Festsetzungserfordernis im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nicht besteht, da der grundsätzliche Nachweis der Verträglichkeit der geplanten und anzunehmenden Nutzung mit den angrenzenden schützenswerten Nutzungen im Rahmen dieses Planaufstellungsverfahrens erbracht worden ist.

8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB`07)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Itzehoer Straße" (B 77) und der Straße „Am Markt" einschließlich der öffentlichen Parkplatzanlage und der Straße „Am Matthof" insgesamt vorhanden.

Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über das örtliche Hauptverkehrssystem über die B 77 in Richtung Rendsburg / Itzehoe und an die B 430 in Richtung Neumünster / Itzehoe / Heide.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt mit Realisierung des Erweiterungsbaus für den Anlieferungsverkehr im Wesentlichen von der Straße „Am Matthof" und von der „Itzehoer Straße" (B 77) über eine Einzelgrundstückszufahrt nur noch für die „Frische-Anlieferung". Für den Kundenverkehr steht die Tiefgarage unter dem bestehenden EDEKA-Markt mit Zufahrt vom Marktplatz aus und einige Kundenstellplätze an der Erweiterungsfläche mit Anschluss an die Straße „Am Matthof".

Ein Ausbau der „Itzehoer Straße" war mit der Realisierung des EDEKA-Marktes nicht erforderlich gewesen. Dies gilt auch die nunmehr zur Erschließung genutzte Straße „Am Matthof". Zum Nachweis der Erschließungsfähigkeit des Vorhabens sind die notwendigen Schleppkurven in der Planzeichnung (Teil A) der Bebauungsplansatzung zur Veranschaulichung und zugleich als Nachweis als Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen worden.

Die verkehrstechnischen Anforderungen an Straßen und Wege sind im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren durch den Vorhabensträger nachzuweisen.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 innerhalb des Änderungsbereiches entsprechend der vorhandenen und zu beantragenden Nutzung durch den Vorhabensträger nachzuweisen. Geringfügige Defizite können im Einvernehmen mit der Gemeinde Hohenwestedt an anderer Stelle innerorts nachgewiesen werden.

Die Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

9. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB`07)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen. Für ggf. erforderlich werdende bauliche Maßnahmen im Zuge der Umbau und Erweiterungsmaßnahmen wird der Anschluss an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz vollzogen.

Dauerhafte Grundwasserabsenkungen oder -ableitungen stellen einen wasserrechtlichen Genehmigungstatbestand dar und sollten grundsätzlich vermieden werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Vorhabensträger in dem gebotenen Maße zu beachten.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Hohenwestedt und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Der vorbeugende Brandschutz und die Bereitstellung von Löschwasser sind entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der „Itzehoer Straße" und der Straße „Am Matthof" sowie dem öffentlichen Parkplatz „Am Markt" vorhanden.

Ggf. zusätzlich erforderlich werdende bauliche Maßnahmen werden im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens und im Rahmen der Objekt- und Freiflächenplanung durch den Vorhabensträger nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der gemeindlichen Beschlusslage, soweit hierfür erforderlich, durch den Vorhabensträger zu seinen Lasten erstellt.

Die Fußwegeverbindung „Marktpassage" zwischen dem südlichen Quartier und dem Marktplatz / Rathaus wird im Zuge der Vorhabensrealisierung durch den Vorhabensträger neu zugestalten sein. Die planerische Sicherung erfolgt über ein Gehrecht (G) zugunsten der Allgemeinheit.

12. Hinweis

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerkes Hohenwestedt (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerks. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden, es soll jedoch im Vorfeld einer geplanten späteren Wasserschutzgebietsausweisung die Berücksichtigung des Grundwasserschutzes ermöglichen.

Für das Wasserwerk Hohenwestedt ist jedoch bezüglich der Dringlichkeit einer Schutzgebietsausweisung eine Zuordnung zur Untergruppe Ic der Gebiete mit dem größeren natürlichen Schutzpotential mit dem Rang 32 von 37 vorgenommen worden.

Beim Bau und Betrieb der Regen- und Schmutzwasserableitungsanlagen sollte im Hinblick auf die mögliche Lage des Planungsgebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes vorsorglich das Regelwerk A 142 und M 146 der abwassertechnischen Vereinigung beachtet werden. Besonders wichtig ist demnach für Abwasserkanäle und -leitungen innerhalb von Wasserschutzgebieten die Prüfung auf Wasserdichtheit nach EN 1610.

Folgenden Punkten ist während der Bauphase aus Sicht des Grundwasserschutzes besondere Beachtung zu schenken:

- vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen
- es ist qualifiziertes Fachpersonal mit Nachweis einzusetzen
- Baustoffe und Bauhilfsstoffe dürfen nicht wassergefährdend sein
- Baumaschinen und -geräte sind gegen Kraftstoff- und Ölverluste abzusichern
- Abwässer dürfen nicht versickert werden.

13. Altlasten

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Plangebiets vorhanden bzw. der Gemeinde im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren nach BauGB`07 bekannt gemacht worden.

14. Archäologische Denkmale

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und mit Erlass (Negativattest) des Archäologischen Landesamtes S-H vom 12.10.2007 sind innerhalb des Plangebiets bzw. im maßgeblichen Umfeld z. Z. keine archäologischen Denkmale bekannt.

Auswirkungen der gemeindlichen Planung auf das Kulturgut sind nicht erkennbar.

Hohenwestedt, den 18.12.2007

- Der Bürgermeister -

GEMEINDE HOHENWESTEDT 5 KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Planverfasser:
BIS·S
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. (FH) Peter Scharlibbe