



Kurzbeurteilung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48
der Gemeinde Boostedt, Kreis Segeberg

Für das Gebiet nordöstlich der ‚Bahnhofstraße‘ und zwischen den Bebauungen der
Straßen ‚Bei der Kirche‘ und ‚Dannbarg‘ für die Grundstücke ‚Bahnhofstraße‘ 6-10

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 596 746-0 - Fax: 04 31 / 596 746-29 - info@b2k-dni.de

Stand:

19.09.2019

Art des Verfahrens:

Regelverfahren | **Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)** | Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)
Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB | **§ 4 (1) BauGB** | § 3 (2) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | § 1 (7) BauGB | § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Größe und Nutzung	3
2.	Anlass der Planung, Planungsziele	3
3.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
3.1.	Rechtliche Grundlagen	3
3.2.	Stand des Verfahrens	4
4.	Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben	4
4.1.	Landes- und Regionalplanung	4
4.2.	Flächennutzungsplanung	6
4.3.	Landschaftsplanung	6
5.	Inhalte der Planung	6
5.1.	Art der baulichen Nutzung	6
5.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
5.3.	Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze)	7
5.4.	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, ruhender Verkehr	7
5.5.	Gebäudegestaltung	7
5.6.	Grünordnung	8
6.	Ver- und Entsorgung	8
7.	Altlasten	8
8.	Denkmalschutz	9
9.	Kampfmittel	9

1. Lage, Größe und Nutzung

Die Gemeinde Boostedt liegt zentral in Schleswig-Holstein im Kreis Segeberg. Sie befindet sich am nördlichsten Zipfel der Metropolregion Hamburg und grenzt südlich an das Oberzentrum Neumünster. Die Gemeinde hat ca. 6.920 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2016). Die Verwaltungsgeschäfte liegen im Amt Boostedt-Rickling, welches im Ort selbst seinen Sitz hat.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 umfasst die Grundstücke 'Bahnhofstraße' 6 bis 10, die sich nordöstlich der 'Bahnhofstraße' und nordwestlich sowie südwestlich der Bebauung an der Straße 'Dannberg' befinden. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4.575 m².

Derzeit befinden sich auf der Fläche zwei Einzelhäuser (Hausnummern 6 und 8) sowie eine ehemalige Hofanlage (Hausnummer 10). Im Rahmen der Planungen soll die derzeit vorhandene Bebauung abgebrochen werden.

2. Anlass der Planung, Planungsziele

Durch seine gleichzeitig ländliche und dennoch zentrale Lage sowie die gute Anbindung über die nahegelegene Autobahn 7 und die Bahnstrecke Kiel – Neumünster – Hamburg ist Boostedt ein attraktiver Wohnstandort.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes durch die Nachnutzung bzw. Nachverdichtung einer innerörtlich gelegenen Fläche, die derzeit im Bereich der beiden Einfamilienhäuser nur sehr dünn bebaut, im Bereich der ehemaligen Hofanlage zum Teil ungenutzt ist.

Die Planung sieht vor, auf der Fläche vier neue Wohngebäude zu errichten. Dabei entstehen straßenseitig zwei Punkthäuser mit je zwei Vollgeschossen und Zeltdach in denen jeweils 4 Wohnungen untergebracht werden sollen. Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes sind zwei weitere Mehrfamilienhäuser mit etwa 20 bis 24 Wohnungen im westlichen bzw. 8 bis 10 Wohnungen im östlichen Geltungsbereich geplant. Für diese Gebäude sind ebenfalls zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss vorgesehen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist für die beiden rückwärtigen Gebäude eine Unterbauung mit Tiefgaragen geplant, während die Stellplätze für die Punkthäuser oberirdisch auf dem Grundstück angeordnet werden.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 der Gemeinde Boostedt (Kreis Segeberg) für das Gebiet nordöstlich der „Bahnhofstraße“ und zwischen den Bebauungen der Straßen „Bei der Kirche“ und „Dannberg“ für die Grundstücke „Bahnhofstraße“ 6-10 erfolgt auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Konversionsausschusses der Gemeinde Boostedt vom 26.09.2018.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom

04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2016).

3.2. Stand des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden, wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Baufläche um eine Innenbereichsfläche handelt und das anvisierte Vorhaben, die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung innerörtlicher Flächen, dem Grundgedanken des § 13a-Verfahrens entspricht. Die Kriterien, die einem § 13a-Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Lage innerhalb des Siedlungsbereiches
- ✓ Eingefasst durch umliegende Bebauungs- und Siedlungsstrukturen
- ✓ Keine konträren Ziele der Raumordnung
- ✓ Keine Auskragungen in den Außenbereich
- ✓ Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000m²

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen.

4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Diese Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 3 und 4 BauGB den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen.

4.1. Landes- und Regionalplanung

4.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 und orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) für die räumliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland festgelegt worden sind.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Boostedt folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Die Gemeinde besitzt keine *zentralörtliche Einstufung*
- Boostedt liegt im *Stadt und Umlandbereich* im ländlichen Raum
- Boostedt liegt innerhalb eines 10km-Umkreises um den *Zentralbereich* des Oberzentrums Neumünster
- Die Gemeinde grenzt östlich an eine *Landesentwicklungsachse*
- Boostedt wird von einer *zwei- oder mehrgleisigen Bahnstrecke* (Eidelstedt - Neumünster) durchquert

Den Richtlinien des Landesentwicklungsplanes sind in Kapitel 2.5.2 folgende, für die Planung relevante Ausführung zu entnehmen:

Grundsätzlich können in allen Gemeinden Wohnungen gebaut werden. (Zi. 1G)

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. (Zi. 3Z)

Der Landesentwicklungsplan gibt einen Entwicklungsrahmen von 10% neuer Wohnungen im Zeitraum von 2010 bis 2025, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2009, für Gemeinden im ländlichen Raum vor. (Zi. 4Z)

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen.

Derzeit befindet sich der Landesentwicklungsplan in der Fortschreibung. Der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (Amtsbl. Schl.-H. 2018, S. 1181) ist bereits zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Boostedt ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem LEP 2010. Mit der Fortschreibung des LEP beträgt der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung für Gemeinden, die keinen Schwerpunkt für den Wohnungsbau darstellen, für den Zeitraum 2017 bis 2030 eine Zunahme an neuen Wohnungen von 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2017 festgestellt wurde.

Mit der vorliegenden Planung wird die Entwicklung von 36 bis 42 Wohneinheiten vorbereitet.

4.1.2. Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Der Regionalplan für den Planungsraum I beinhaltet Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung der örtlichen Funktionen der Städte und Gemeinden in seinem Geltungsbereich. Die Gemeinde Boostedt liegt im Norden des Planungsraumes I, unmittelbar angrenzend an den Planungsraum III mit dem Oberzentrum Neumünster.

Für die Gemeinde Boostedt ergeben sich aus dem Regionalplan folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Liegt im *Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum*
- Liegt zum Teil in einem Gebiet mit *besonderer Bedeutung* für den *Grundwasserschutz*
- Grenzt an ein *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft*
- Liegt angrenzend an ein *Sondergebiet Bund*

Aus dem Regionalplan ergeben sich keine Vorgaben, die über die des Landesentwicklungsplanes hinausgehen.

4.2. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Dabei sind gemäß § 1a BauGB auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt aus dem Jahr 2005 wird die Fläche des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 48 als gemischte Baufläche dargestellt.

Ein Verfahren zur Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die künftige Darstellung für das Gebiet des Plangeltungsbereiches wird entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 48 eine Wohnbaufläche sein. Eine Darstellung der Anpassung des Flächennutzungsplanes wird der Begründung im weiteren Verfahren als Anlage beigefügt.

4.3. Landschaftsplanung

Die Gemeinde Boostedt verfügt über einen Landschaftsplan, dessen Beschlussfassung 2002 erfolgte. Das Plangebiet wird in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes als Siedlungsfläche bzw. Wohnbaufläche dargestellt. Zudem gibt es im Bereich des Plangeltungsbereiches ein Symbol für die „Verbesserung des Ortsbildes“. Dem Textteil des Landschaftsplanes ist zu entnehmen, dass sich dies auf die Gestaltung von Grünflächen und auch privaten Flächen wie Vorgartenbereiche bezieht. Festsetzungen zur Grünordnung auf den privaten Grundstücken werden im weiteren Verfahren festgesetzt und dabei die Hinweise aus dem Landschaftsplan berücksichtigt.

Die Planung stimmt mit den Zielen und Absichten der Landschaftsplanung überein.

5. Inhalte der Planung

5.1. Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im derzeitigen Bebauungskonzept sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Offene Bauweise (o);
- Zwei Vollgeschosse (II);
- Gebäudehöhe (GH) von ca. 10,00m für die Wohnhäuser A und B, ca. 11,20m für das Wohnhaus C und 11,00m für das Wohnhaus D gemessen von der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche;
- Grundflächen (GR) von je 225m² für die Wohnhäuser A und B, 570m² für das Wohnhaus C und 500m² für das Wohnhaus D.

Aufgrund der Topografie im Gebiet mit einer Böschung an der nordöstlichen Grenze und abfallendem Gelände nach Süden hin, liegt die Fläche einige Meter tiefer als die nördlich gelegene Bebauung an der Straße 'Dannberg'.

Durch diesen Umstand fügt sich die zweigeschossig geplante Bebauung gut in die Umgebung ein, ohne diese negativ zu beeinträchtigen.

Die Grundflächen (GR) werden je Gebäude entsprechend der geplanten Baukörper festgesetzt. Zusammengerechnet ergibt sich daraus eine Grundflächenzahl von 0,33 für das Gesamtgrundstück. Somit wird der gemäß § 17 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet maximal zulässige Wert von 0,4 eingehalten.

Da die unter dem Wohnhaus C geplante Tiefgarage über die Grundfläche des Erdgeschosses hinausgeht, wird die zulässige Grundfläche (GR) von 570 m² durch die Tiefgarage um ca. 130m² überschritten. Es wird daher festgesetzt, dass die zulässige GR durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem gewissen Maß überschritten werden darf.

Im weiteren Verfahren werden weitere Festsetzungen z.B. zur Gestaltung von Fassaden und Dächern, Zahl der Wohneinheiten sowie zur Grünordnung getroffen.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden im weiteren Verfahren Baugrenzen für jedes der vier Wohnhäuser festgesetzt.

Diese Baugrenzen orientieren sich an den Grundflächen der geplanten Gebäude. Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der baulichen Ausführung zuzulassen und auch um künftigen baulichen Veränderungen in vertraglichem Ausmaß flexibel gegenüberzustehen, werden die Baugrenzen etwas weiter gefasst als die Grundflächen der geplanten Gebäude.

5.4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind insgesamt 56 Stellplätze für Pkw geplant.

24 der Stellplätze sollen oberirdisch angeordnet werden. Für diese Bereiche wird im weiteren Verfahren eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, ebenso wie für die Bereiche der Zufahrten bzw. Fahrgassen und die notwendigen Müllsammelplätze auf dem Grundstück.

32 Stellplätze sollen unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Tiefgaragen befinden sich unterhalb der Wohnhäuser C und D. Während die Tiefgarage unter Wohnhaus C komplett unterhalb der Geländeoberfläche liegt, befindet sich der westliche Teil der Tiefgarage unter Wohnhaus D quasi in Erdgeschosslage, während sich der östliche Teil, bedingt durch die starke Topographie auf dem Grundstück, unterhalb der Geländeoberfläche befindet.

5.5. Gebäudegestaltung

Im weiteren Verfahren werden detaillierte Festsetzungen zur Gebäudegestaltung getroffen. Dabei steht im Vordergrund, dass sich die künftige Bebauung in die Umgebung und den baulichen Charakter Boostedts harmonisch einfügt.

Wie bereits beschrieben, wird eine Gebäudehöhe von ca. 11,20m über Straßenniveau gewählt, so dass die benachbarten Gebäude nicht negativ beeinträchtigt werden. Eine detaillierte Fassadengestaltung liegt derzeit noch nicht

vor, allerdings ist eine aufgelockerte Fassade geplant, um dem Eindruck einer zu massiven Bebauung entgegenzuwirken.

Zur Einfriedung des Grundstückes bleibt der vorhandene Steinwall an der 'Bahnhofstraße' bestehen. Zusätzlich soll eine Einfriedung mit einer maximal 0,9m hohen Hecke zulässig sein, die zur Eingrünung des Grundstückes beiträgt.

5.6. Grünordnung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung nicht vorgesehen. Ein Umweltbericht ist somit nicht zu erstellen.

Im weiteren Verfahren werden jedoch gewisse grünordnerische Festsetzungen getroffen, um auch künftig einen „Mindestgrünanteil“ zu gewährleisten und eine optisch ansprechende Einbindung des Allgemeinen Wohngebietes in die Umgebung zu erzielen.

6. Ver- und Entsorgung

Energie- und Wasserversorgung, Entsorgung

Da es sich bei der Fläche um eine bereits bebaute innerörtliche Fläche handelt, sind Anschlüsse für die Energieversorgung (Strom, Gas, Wasser) und Entsorgung (Abwasser) bereits vorhanden. Gegebenenfalls sind die bestehenden Anlagen entsprechend den Regeln der Technik zu erweitern.

Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf dem Straßengebiet weder zufließen können noch zugeleitet werden.

Oberflächenentwässerung

Das im Gebiet anfallende Regenwasser ist im Plangeltungsbereich zu versickern. Ein hydraulisches Konzept wird erstellt und frühzeitig abgestimmt.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Die Gewährleistung von entsprechenden Kapazitäten in der Umgebung ist über die Bestandssituation bereits sichergestellt. Die ordnungsgemäße Versorgung mit Löschwasser bei geänderter baulicher Situation ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren sicherzustellen und nachzuweisen.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg (WZV) durchgeführt.

7. Altlasten

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet. Sollten dennoch optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Es wird jedoch auf § 15 DSchG verwiesen. 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 zu 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.

9. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Boostedt nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln innerhalb des Plangeltungsbereiches sehr unwahrscheinlich. Hinzu kommt, dass die Fläche bereits bebaut und bis dato keine entsprechenden Vorkommen bekannt sind.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

Aufgestellt: Kiel, den 19.09.2019



B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 746 0
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de