

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 18**  
**„HEIDEWEG“**

**DER**

**GEMEINDE BOOSTEDT**

**KREIS SEGEBERG**



## Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche Planungsgrundlage
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Allgemeine Planungsintensionen
4. Einzelheiten der Planung
  - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.2 Verkehrliche Erschließung
  - 4.3 Immissionsschutz
  - 4.4 Eingriffsregelung
5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung
6. Ver- und Entsorgung
7. Art der Nutzung und deren Flächengröße

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Heideweg“**

## **der Gemeinde Boostedt**

### **1. Städtebauliche Planungsgrundlagen**

Für die Gemeinde Boostedt gilt der Flächennutzungsplan, den der Innenminister am 23.07.1979 unter dem Aktenzeichen IV 810 a-512.111-60.11 genehmigt hat und der am 21.02.1980 in Kraft getreten ist. Zu diesem Flächennutzungsplan sind zwischenzeitlich etliche Änderungen rechtswirksam geworden, die das Plangebiet selbst jedoch nicht betreffen.

Der Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich als Kleinsiedlungsgebiet (WS) aus. Im Bebauungsplan Nr. 18 soll allerdings ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Gemeinde Boostedt geht trotzdem aus den nachfolgenden Gründen davon aus, dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch Genüge getan ist.

Bei dem noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan für Boostedt handelt es sich um einen über 20 Jahre alten Bauleitplan, in dem seinerzeit nicht die allgemeinen Darstellungen Wohnbau- bzw. Mischbau- oder gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen wurden, sondern der noch detailliertere Unterteilungen für die Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 2 BauNVO, wie z.B. die Ausweisung eines Kleinsiedlungsgebietes, vornahm. Bei heutigen Flächennutzungsplänen werden Unterteilungen innerhalb der Wohnbau- bzw. Mischbau- oder gewerblichen Bauflächen nicht mehr vorgenommen, um für die nachfolgenden Bebauungspläne Planungsfreiheit innerhalb der allgemeinen Art der Nutzung zu haben.

Das bedeutet, dass der jetzt in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan den Bereich nur noch als Wohnbaufläche ausweisen wird, zu dem dann sowohl Kleinsiedlungsgebiete als auch Allgemeine Wohngebiete zu rechnen wären, weil in beiden Bereichen das Wohnen als Hauptnutzung überwiegt. Aus diesem Grunde sieht die Gemeinde Boostedt schon jetzt eine Entwicklung, sowohl aus dem alten als auch aus dem neuen, Flächennutzungsplan als gegeben an. Im Übrigen kann dazu auch auf die im Verfahren befindliche Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes verwiesen werden.

Weitere städtebauliche Planungsgrundlagen für den jetzigen Geltungsbereich gibt es nicht. Es handelt sich für dieses Gebiet um die Erstaufstellung eines Bebauungsplanes.

### **2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Südlich und östlich des Heideweges, westlich des Grundstückes Heideweg 24 und nördlich des Grundstückes Heideweg 10.

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Boostedt am Heideweg südlich und westlich der Rantzau-Kaserne und ist durch eine Bebauung mit Familieneigenheimen in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit großen rückwärtigen, hausgärtnerisch genutzten Grundstücken geprägt. Auch die nähere Umgebung ist ausschließlich mit Einzelhäusern, allerdings auf wesentlich kleineren Grundstücken, bebaut. Auch auf den Grundstücken Heideweg 10 und Heideweg 24 als südliche bzw. östliche Begrenzung des Geltungsbereiches sind Einzelhäuser auf sehr, sehr großen Grundstücken mit hinterliegendem Baumbestand vorhanden.

### **3. Allgemeine Planungsintensionen**

Mehrere Grundstückseigentümer am Heideweg beabsichtigen eine Bebauung mit Einzelhäusern in zweiter, rückwärtiger Baureihe auf ihren sehr tiefen, großen Grundstücken. Baugenehmigungen nach § 34 BauGB werden dafür nicht erteilt, da die hinteren unbebauten Grundflächen baurechtlich als Außenbereichsgrundstücke der Gemeinde Boostedt zu bewerten sind. Eine Bebauungsmöglichkeit kann also nur geschaffen werden, wenn sie durch einen entsprechenden Bebauungsplan geregelt wird.

Um den nördlichen Ortsteil von Boostedt, insbesondere am Heideweg, zu arrondieren und die Bebauung hier abzuschließen, will die Gemeinde Boostedt diesen Bebauungswünschen nachkommen, zumal kurzfristig kaum noch baureife Grundstücke für Wohnnutzung in der Gemeinde zur Verfügung stehen. Entsprechendes Gelände wird erst durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wieder vorbereitet.

Auch die Nachbarschaft zum Kasernengelände und die daraus resultierenden Immissionsschutzbedenken konnten zwischenzeitlich durch Nachfrage bei der Wehrbereichsverwaltung geklärt werden. Auf die nachfolgenden Ausführungen dazu wird verwiesen. Eine Bebauung der Grundstücke wird auch unter Immissionsschutzgesichtspunkten dadurch möglich.

### **4. Einzelheiten der Planung**

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Wie bereits ausgeführt wurde, liegt das Plangebiet in einem Bereich, der von Einzelhausbebauung geprägt wird. Es gibt im näheren Umfeld und insbesondere im Geltungsbereich selbst nur ein Doppelhaus. Da alle umliegenden und im Planbereich vorhandenen Gebäude wohnungsmäßig genutzt werden, soll dies durch eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet auch für die neu entstehenden Gebäude vorgesehen werden, wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten des § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung nicht zugelassen werden sollen, da z.B. Gewerbebetriebe, aber auch Tankstellen, die Wohnnutzung doch erheblich stören würden. Sie passen nicht in den Charakter des gesamten Bebauungsareals rund um den Heideweg.

Auch das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von nur 0,25 und einer festgesetzten Eingeschossigkeit bei offener Bauweise und der ausschließlichen Möglichkeit zur Errichtung von Einzelhäusern passt sich der näheren Umgebung an, so dass baugebietstypische Einfamilienhäuser errichtet werden können.

Hinzu kommt die Festsetzung einer Firsthöhe, die aus Immissionsschutzgründen notwendig und deshalb unter der nachfolgenden Ziffer 4.3 näher erläutert wird.

Außerdem ist festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal eine Wohneinheit errichtet werden darf, damit die Wohndichte im Plangebiet nicht zu hoch wird und sich die Bebauung auch von dieser Seite her den Gegebenheiten am Heideweg anpasst. Wie bereits oben erwähnt, grenzen die Grundstücke an Außenbereichsflächen, so dass von daher eine intensivere Nutzung durch mehrere Wohneinheiten pro Gebäude ausgeschlossen werden muss. Natürlich soll insbesondere verhindert werden, dass Geschosswohnungsbauten errichtet werden können, die baurechtlich auch als Einzelhäuser gelten.

#### **4.2 Verkehrliche Erschließung**

Die bereits bebauten Grundstücke werden über den Heideweg erschlossen. Hier sind keine Baulücken mehr vorhanden. Lediglich die bestehenden Gebäude können noch erweitert werden.

Die mögliche Neubebauung muss, da sie in zweiter Reihe liegt, über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, abzweigend vom Heideweg, auf bereits entsprechend vorhandenen, ausgemessenen Flurstücken, hergestellt werden. Durch die Einrichtung von 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können alle hinterliegenden Grundstücke erreicht werden. Die rechtlich vorgeschriebenen Müllstandflächen am Beginn der Privatwege werden im Bebauungsplan entsprechend vorgesehen, damit Müllfahrzeuge die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht befahren müssen.

Eine rückwärtige Erschließung über private Stichwege ist in diesem Fall durchaus sinnvoll, da ein Verkauf und eine Bebauung der hinterliegenden Grundstücke, und damit die Einrichtung der Fahrrechte über die vorgesehenen Flurstücke, in der eigenständigen Entscheidung der jeweiligen, in den vorderen Häusern wohnenden Grundstückseigentümer liegt, die damit also auch entscheiden, ob sie die zusätzlichen PKW-Fahrten auf den privaten Stichwegen akzeptieren wollen oder nicht.

#### **4.3 Immissionsschutz**

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes zum Kasernengelände der Rantzau-Kaserne wurde schon im Vorwege die Wehrbereichsverwaltung I in Kiel am Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan beteiligt, die darauf hin mit Schreiben vom 5. Mai 2000 mitgeteilt hat, dass unmittelbar an das Plangebiet angrenzend technische Bereiche der Kaserne, z.B. ein Kraftfahrzeugausbildungszentrum mit Werkhallen und Werkstattgebäuden des Panzerbataillons 183 sowie ein Schleppdach für verschiedene Rad- und Kettenfahrzeuge, untergebracht sind. Es befinden sich außerdem dort eine Arbeitsrampe sowie eine Tankstelle.

Aufgrund dieser vorgenannten Nutzungsarten auf dem Kasernengelände stimmt die Wehrbereichsverwaltung I im oben genannten Schreiben einer Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur dann zu, wenn die bewaldeten Flurstücke 10/27 (Heideweg 24) und 10/23 (Heideweg 10), nicht bebaut werden. Durch den dort vorhandenen Baumbestand ist ein natürlich gewachsener und subjektiv sehr ansprechender Lärm-, Staub- und Windschutz zwischen Bundeswehrliegenschaft und benachbarter Wohnbebauung entstanden, der aus Immissionsschutzgründen auch für die Neubebauung erhalten werden soll. Die fraglichen Grundstücke sind deshalb aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes heraus genommen worden, so dass ihre rückwärtige Bebauung baurechtlich nicht möglich ist.

Als weitere Bedingung für die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung ist die Festsetzung einer Firsthöhe im Plangebiet notwendig, damit die Neubauten von der Höhenentwicklung her nur genau so hoch werden können, wie die bereits vor-

handene Bebauung. Damit ragen die neuen Gebäude nicht über die bestehenden Wohnhäuser hinaus, so dass die Obergeschosse nicht zusätzlichen Lärmeinwirkungen ausgesetzt wären. Für die Neubebauung sind die bereits vorhandenen Wohnhäuser eine Art Lärmriegel.

Als zusätzlicher Lärmschutz wird außerdem textlich festgesetzt, dass die Schlafräume zur Bundeswehr abgewandten Seite liegen müssen, sodass auf jeden Fall auch die höheren Richtwerte für Lärmschutz auch für die Nachtzeit eingehalten werden können.

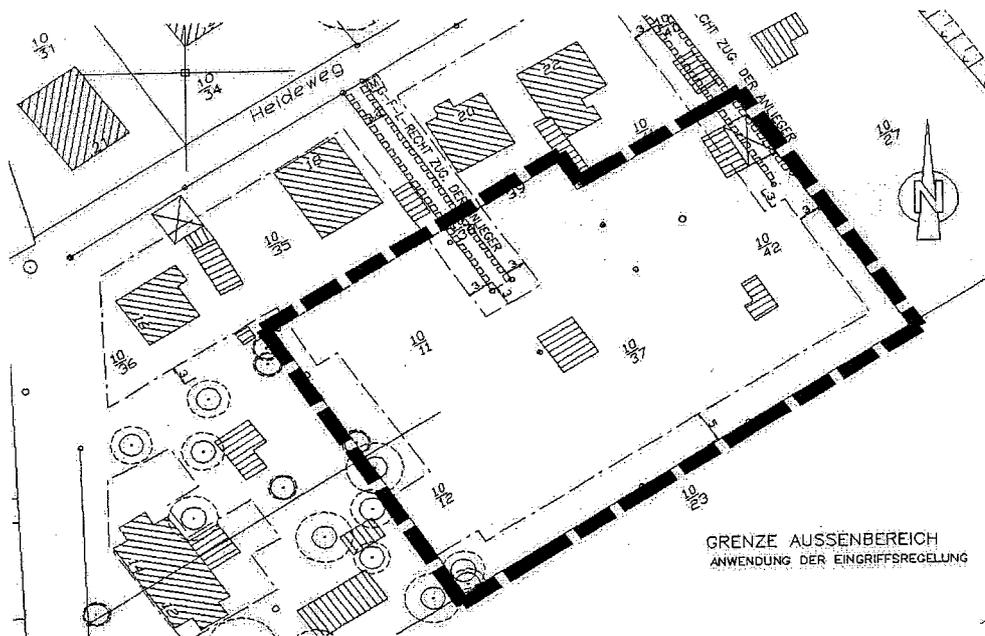
Bei Einhaltung dieser Bedingungen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. durch Herausnahme der fraglichen Grundstücke verwirklicht werden, können im Plangebiet trotz der Nähe zur Rantzau-Kaserne gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

#### 4.4 Eingriffsregelung

Gemäß den Vorschriften des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes und der entsprechenden landesrechtlichen Regelungen müssen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes hervorgerufen werden, adäquat ausgeglichen werden.

Die Eingriffsregelung findet im Innenbereich keine Anwendung. Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten ebenfalls keine Eingriffe vor.

Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes werden demnach grünordnerische Eingriffe nur auf den zum Außenbereich zu rechnenden Grundstücksteilen vorbereitet. Die betroffene Fläche mit einer Größe von 3.557 m<sup>2</sup> ist in folgender Abbildung (unmaßstäblich) dargestellt:



#### Ermitteln des Kompensationsbedarfs

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird davon ausgegangen, daß es sich bei dem betroffenen Bereich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt. Eingriffe finden demnach nur durch die Versiegelung und Bebauung für die Schutzgüter Boden und Wasser (Bodenverlust, Anfall von gering

verschmutztem Abwasser) statt. Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind aufgrund der umgebenden Gehölzstrukturen, dem Charakter des Planungsgebietes durch die schon weitgehend vorhandene Bebauung mit dem Anteil an Grünstrukturen (u.a. der Festsetzung des Erhaltes von Einzelbäumen) sowie dem vergleichsweise großen Abstand der Baugrenze gegenüber den umliegenden Flächen nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Boden

In Anlehnung an ISH/MUNFSH 1998 wird von folgender Bemessungsgrundlage für die Ausgleichsmaßnahmen ausgegangen:

- 1 : 0,5 für total versiegelte Flächen
- 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Die Bemessung des Versiegelungsumfanges (Eingriffsfläche) wird durch die zulässige Grundfläche (GRZ, Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) in Verbindung mit der Überschreitungsregelung, der sog. 'Versiegelungsklausel' in § 19 Abs. 4 BauNVO, ermittelt.

Eingriffe in den Boden gelten nach dem o.g. Runderlaß i.d.R. als ausgeglichen, wenn entsprechend dem ermittelten Mindestflächenumfang landwirtschaftliche Flächen aus der Produktion genommen werden und zu naturbetonten Biototypen entwickelt werden.

Der notwendige Ausgleich für das Schutzgut Boden ergibt sich aus der Tabelle 1. Es handelt sich um insgesamt 528 m<sup>2</sup>. Die Ermittlung der Eingriffsfläche ergibt sich aus Tabelle 2.

Tabelle 1: Ermittlung der Eingriffsfläche

(Allgemeines Wohngebiet x GRZ 0,25) x Faktor	(3.560 m <sup>2</sup> x 0,25) x 1,5	1.335 m <sup>2</sup>
Versiegelungsklausel 1,5 abzüglich vorhandener Bebauung		116 m <sup>2</sup>
<b>SUMME (Neuversiegelung)</b>		<b>1.219 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 2: Zusammenstellung Ausgleichserfordernis Schutzgut Boden

Bei der Zusammenstellung wird als Ansatz davon ausgegangen, daß als Ansatz ca. die zusätzliche Eingriffsfläche auf Grundlage der Versiegelungsklausel nur teilversiegelt angelegt werden, daher Ausgleichsverhältnis hier nur 1 : 0,3.

<u>Eingriffsfläche</u>	<u>Ausgleichsverhältnis</u>	<u>Erforderlicher Ausgleich</u>
813 m <sup>2</sup>	1 : 0,5	406 m <sup>2</sup>
406 m <sup>2</sup>	1 : 0,3	122 m <sup>2</sup>
	<b>SUMME:</b>	<b>528 m<sup>2</sup></b>

#### Schutzgut: Wasser

Eingriffe in das Schutzgut Wasser gelten in dem o.g. Erlaß als ausgeglichen, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickert wird. Kann das Niederschlagswasser nicht versickert werden, ist zu prüfen, ob sonstige Maßnahmen zum Ausgleich, z.B. die Entrohrung eines Gewässers oder die Vernässung einer Fläche möglich ist.

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

##### Ausgleichsmaßnahmen Schutzgut: Wasser

Das anfallende gering verschmutzte Oberflächenwasser wird innerhalb des Planungsgebietes versickert werden.

##### Ausgleichsmaßnahmen Schutzgut: Boden

Der notwendige flächenhafte Ausgleich in der Größenordnung von 528 m<sup>2</sup> kann nicht innerhalb des Planungsgebietes erbracht werden. Ein Ausgleich über die externe

Ausgleichsfläche zu dem Bebauungsplan Nr. 39 der Gemeinde Boostedt (Flurstück 22, Flur 20, Gemarkung und Gemeinde Boostedt) ist entgegen der bisherigen Planung ebenfalls nicht möglich, da eine vertragliche Regelung mit dem Grundstückseigentümer nicht erreicht werden kann.

Da es sich um einen vergleichsweise sehr kleinen Flächenbedarf handelt und geeignete Flächen der Gemeinde Boostedt nicht zur Verfügung stehen, erfolgt ein gleichwertiger Ausgleich, indem insgesamt 21 Einzelbäume (Obstbäume) auf der gemeindeeigenen Obstwiese an der Latendorfer Strasse am östlichen Ortsausgang von Boostedt gepflanzt werden (Qualität: Hochstamm, 3xv, mDb, 14/16 cm Stammumfang). Die Fläche wird nur extensiv genutzt und die Baumpflanzung ermöglicht hier insbesondere auch eine harmonische Ortsrandgestaltung (vgl. folgende Abbildungen A und B mit Foto sowie zu der Lage der Fläche). Auf der Fläche wurden bereits in der Vergangenheit 30 Hochstammobstbäume gepflanzt (vgl. Abbildung C mit Übersichtsplan der Obstbaumpflanzungen auf der Obstwiese).

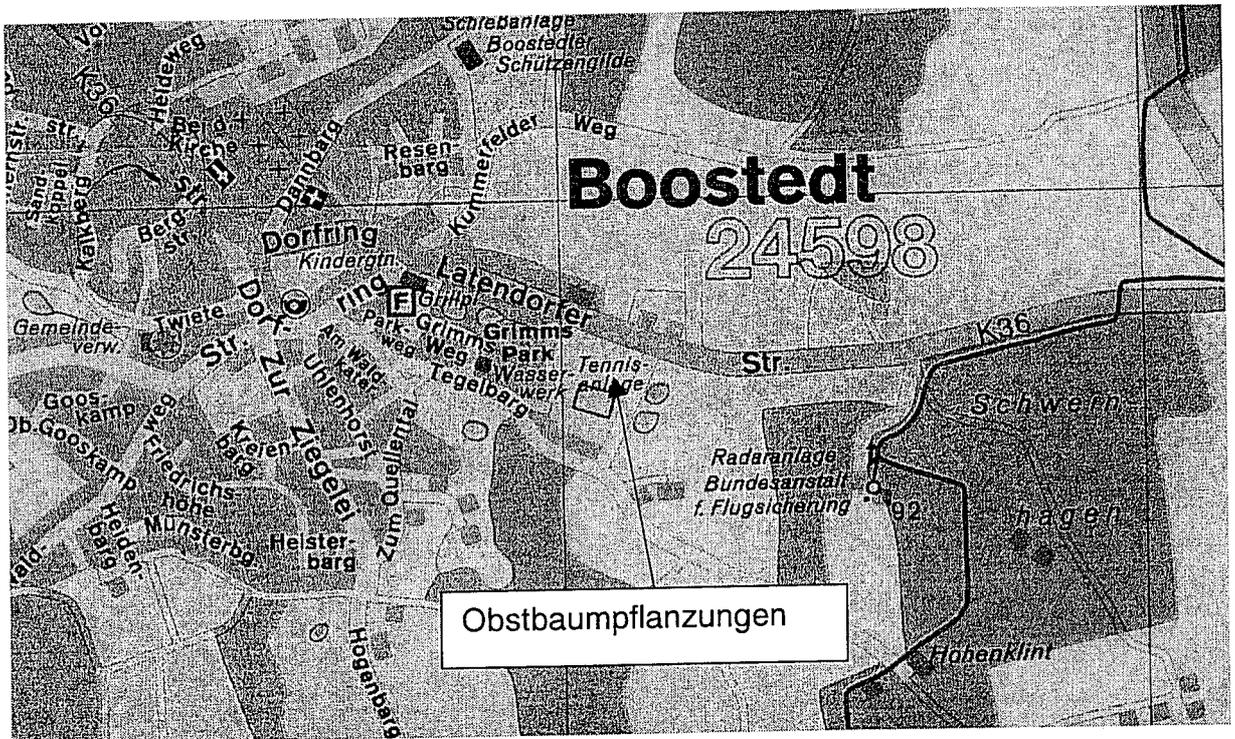


Abbildung A: Lage der Fläche für Einzelbaumpflanzungen

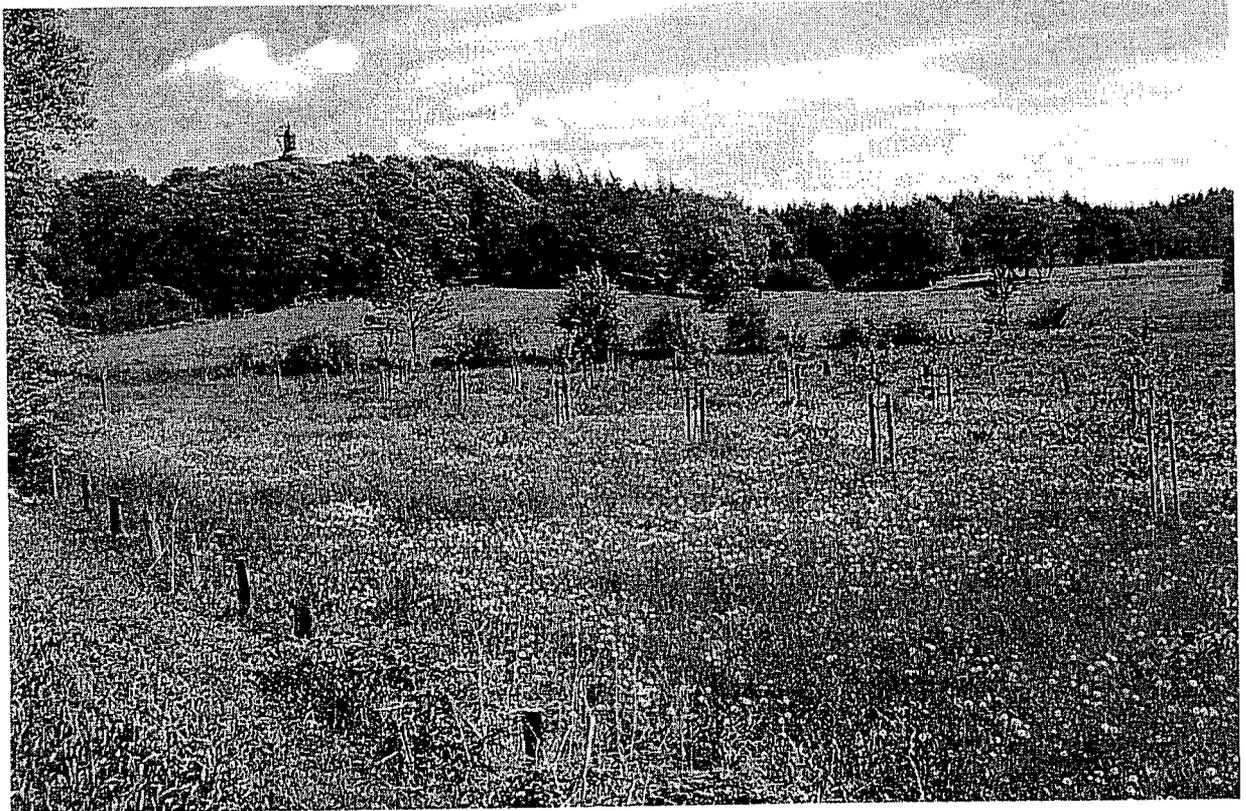


Abbildung B: Foto der Obstwiese

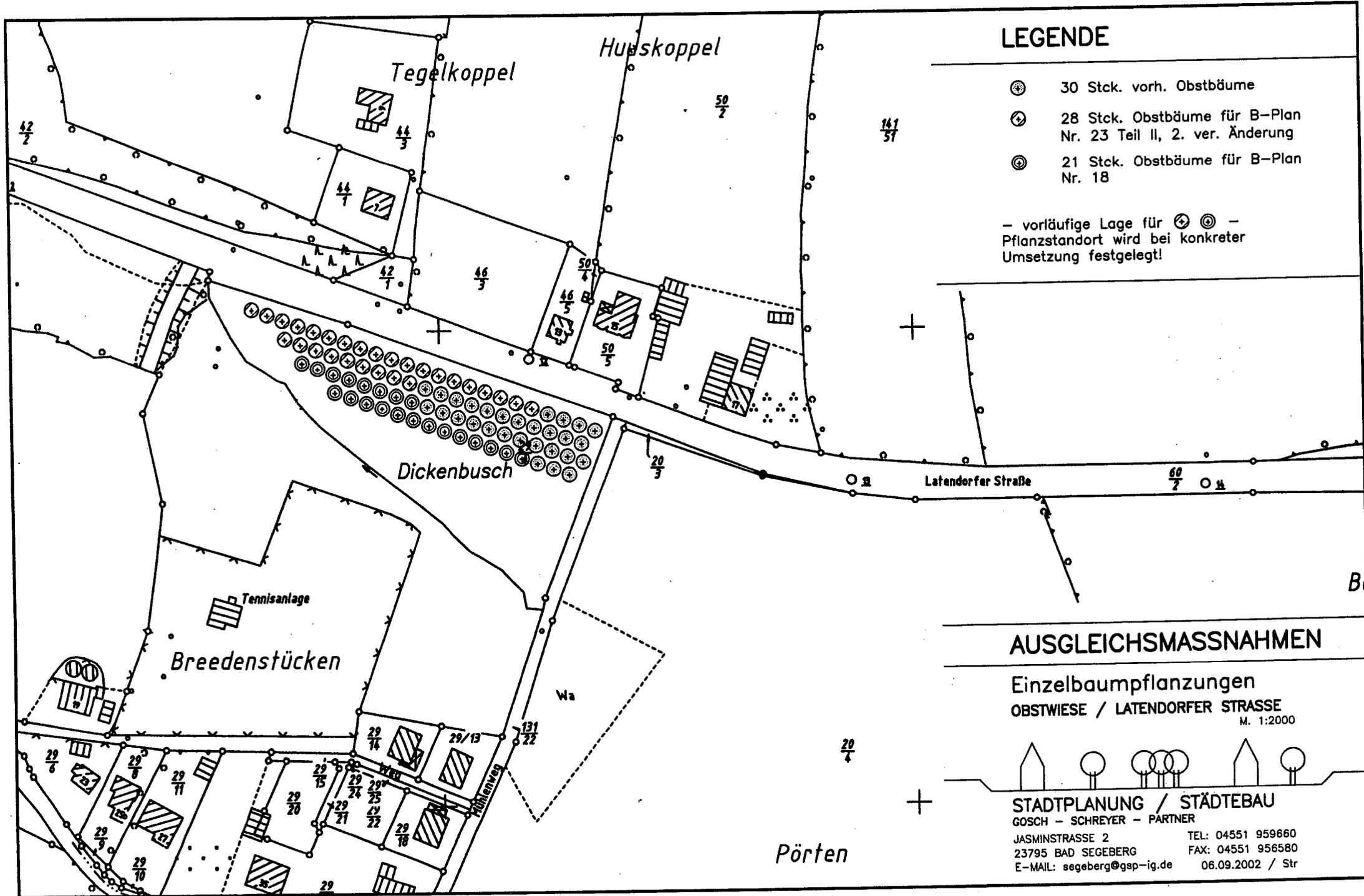
### Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sollen so geschaffen sein, daß nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben. In der folgenden Tabelle sind dem grundsätzlichen Ausgleichserfordernis die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in einer Bilanz gegenübergestellt. **Danach ist der Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung als erbracht anzusehen.**

Tabelle 1: Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Eingriff in Schutzgut	Ausgleichsbedarf	Erbrachter Ausgleich
Boden	Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung u. Entwicklung naturnaher Lebensräume Gesamtfläche: 528 m <sup>2</sup> Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich	Pflanzung von 21 Obstbäumen * Gesamtfläche: 525 m <sup>2</sup> - 3 m <sup>2</sup>
Wasser	Behandlung des Oberflächenwassers entsprechend o.g. Darstellung	durch Versickerung des Niederschlagswasser im Planungsgebiet funktional erbracht

\* = Es erfolgt ein gleichwertiger Ausgleich. Pro Einzel-Obstbaum werden entsprechend MWVSH/MELFSH (1987, S. 14) 25 m<sup>2</sup> als anrechenbare Ausgleichsfläche zum Ansatz gebracht (Minister für Wirtschaft und Verkehr / Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Schleswig-Holstein 1987: Verfahren zur Bewertung von Eingriff und Ausgleich im Rahmen Landschaftspflegerischer Begleitplanungen für Straßenbauvorhaben)



### LEGENDE

- ⊙ 30 Stck. vorh. Obstbäume
- ⊕ 28 Stck. Obstbäume für B-Plan Nr. 23 Teil II, 2. ver. Änderung
- ⊗ 21 Stck. Obstbäume für B-Plan Nr. 18

- vorläufige Lage für ⊕ ⊗ -  
Pflanzstandort wird bei konkreter  
Umsetzung festgelegt!

### AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Einzelbaumpflanzungen  
OBSTWIESE / LATENDORFER STRASSE  
M. 1:2000



**STADTPLANUNG / STÄDTEBAU**  
GOSCH - SCHREYER - PARTNER  
JASMINSTRASSE 2 TEL: 04551 959660  
23795 BAD SEGEBERG FAX: 04551 956580  
E-MAIL: segeberg@gsp-ig.de 06.09.2002 / Str

## 5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Da keine öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt werden müssen und die privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf bereits entsprechend vorhandenen Flurstücken errichtet werden sollen, sind zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig. Es kommen auch keine Finanzierungskosten auf die Gemeinde Boostedt zu. Selbst die Planungskosten werden der Gemeinde Boostedt von den Grundstückseigentümern von der Hand gehalten. Entsprechende schriftliche Vereinbarungen hierfür liegen vor.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der hinterliegenden Grundstücke muss vollständig neu hergestellt werden. Ein Anschluss über die privaten Stichwege an die entsprechenden Einrichtungen und Anlagen im Heideweg ist technisch problemlos möglich. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind ausreichend dimensioniert, um die neuen Grundstücke noch ordnungsgemäß mit zu ver- und entsorgen.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV – 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Eine Versorgung mit Erdgas ist aus den vorhandenen Versorgungsleitungen möglich. Die genaue Lage der Leitungen ist beim Versorgungsträger zu erfragen. Bei Bauausführung ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probegrabungen zu ermitteln.

Die Erdgasleitungen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

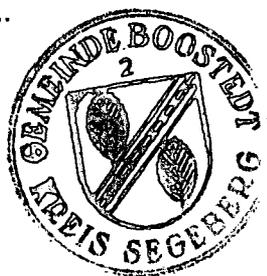
7. Art der Nutzung und deren Flächengröße

Das Plangebiet wird wie folgt genutzt:

Nettowohnbaufläche:	8.621 m <sup>2</sup>	0,86 ha
Größe des Plangebietes insgesamt:	8.621 m <sup>2</sup>	0,86 ha

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat die Begründung in der Sitzung am 09.09.2002 gebilligt.

Boostedt, den 17. Okt. 2002



  
Bürgermeister