

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 21**

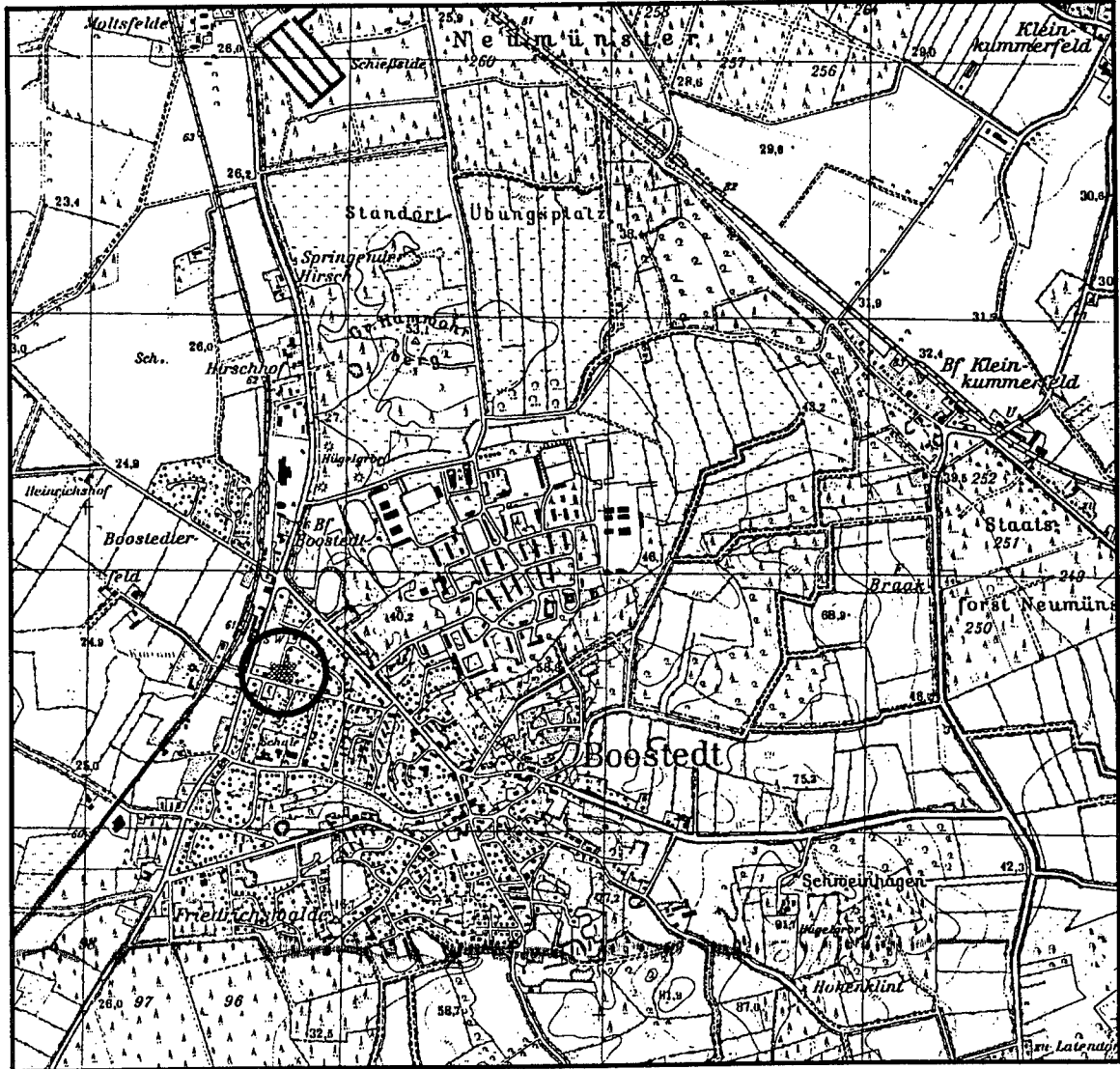
**„AM SÄGEWERK“**

**3. ÄNDERUNG**

**DER**

## **GEMEINDE BOOSTEDT**

**KREIS SEGEBERG**



# GEMEINDE BOOSTEDT

—KREIS SEGEBERG—

## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 "AM SÄGEWERK"

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§ 3(1)

§ 4(1)

§ 3(2)

§ 3(3)

§ 10



STAND: 10.04.2000

BEARBEITUNG: BROHÖPNER

GOSCH — SCHREYER — PARTNER  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

## Inhaltsverzeichnis

1. Bauleitplanerische Grundlagen
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Geänderte Festsetzungen
  - 3.1 Wegfall der Bebauungsbeschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser
  - 3.2 Bauflächenerweiterung für Verbindungsgang
4. Ver- und Entsorgung, Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

## Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Sägewerk“ der Gemeinde Boostedt

### **1. Bauleitplanerische Grundlagen**

Für das Gemeindegebiet gilt der Flächennutzungsplan, den der Innenminister am 23.07.1979 unter dem Aktenzeichen IV 810a-512-III-60.II genehmigt hat und zu dem zwischenzeitlich etliche Änderungen rechtswirksam geworden sind. Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 werden aus diesem Flächennutzungsplan und seinen Änderungen entwickelt.

Die Gemeinde Boostedt hat vor etlichen Jahren den Bebauungsplan Nr. 21 „Am Sägewerk“ aufgestellt, der aber zunächst die jetzt betroffenen Flurstücke beiderseits der Straße „Am Flugsand“ nicht mit beinhaltete. Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 21 wird durch die 3. Änderung also nicht betroffen.

Auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 berührt den jetzigen Geltungsbereich nicht und bleibt also unverändert.

Erst durch die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurden die Grundstücke beiderseits der Straße „Am Flugsand“ mit in die Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 21 einbezogen und zum ersten Mal städtebaulich überplant. Die jetzige 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 übernimmt den größten Teil der städtebaulichen Festsetzungen und verändert nur die im nachfolgenden aufgeführten zwei Ausweisungen.

Nach Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 für die jetzt betroffenen Grundstücke rechtsunwirksam. Die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke Am Flugsand, die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 liegen, werden dann durch diese Änderung geregelt. Alle von dieser 3. Änderung nicht betroffenen Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 aber auch der 1. und 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 bleiben weiterhin gültig.

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

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und beinhaltet die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Flurstücke 2/118, 2/122 und 2/134 der Flur 13 (Am Flugsand 34-38)  
sowie die Flurstücke 2/23 und 2/ 24 der Flur 13 (Am Flugsand 33) und  
die Flurstücke 2/80 und 2/81 (Feldstraße 22 und 24)

Das Gebiet umfasst die Grundstücke nördlich der Feldstraße beiderseits der Straße „Am Flugsand“, die zum Teil schon mit Einfamilienhäusern bebaut sind oder in Kürze bebaut werden sollen.

Auch die Umgebung des Geltungsbereiches ist durch wohngenutzte Einfamilienhäuser geprägt, die z.T. erst in jüngster Zeit entstanden sind.

### **3. Geänderte Festsetzungen**

In dieser Begründung wird nur auf die zwei veränderten Festsetzungen, die unter den Ziffern 3.1 und 3.2 näher erläutert werden, eingegangen. Die übrigen Ausweisungen werden gleichbleibend aus der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Boostedt übernommen. Insoweit wird auf die dortige Begründung verwiesen.

Diese Aussagen gelten auch hinsichtlich der landschaftspflegerischen Überlegungen. Die Begründung zur 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 enthält eine umfangreiche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und gibt landschaftspflegerische Maßnahmen vor. Da durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nur die Möglichkeiten der Bebauung hinsichtlich Einzel- und Doppelhäusern und die Erweiterung der Bauflächen um einen Verbindungsgang neu geregelt werden, löst die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 keine neuen landschaftspflegerischen Eingriffe aus, die gemäß der Bundes- und Landesnaturschutzgesetze auszugleichen wären. Die bereits vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen wurden unverändert übernommen, so dass die grünordnerischen Aussagen in der Begründung zur 2. Änderung und 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 21 weiterhin Bestand haben.

#### **3.1 Wegfall der Bebauungsbeschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser**

Die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 sah für die Grundstücke westlich der Straße „Am Flugsand“ eine Bebauung nur mit Einzelhäusern vor. Durch textliche Festsetzung war außerdem geregelt, dass nur eine Wohneinheit pro Wohngebäude zugelassen wird, um die Errichtung von Geschosswohnungsbauten, die die Bebauungstypik dieses Ortsteiles der Gemeinde Boostedt sprengen würden, zu verhindern.

Da die Baufelder so klein gefasst sind, dass weder Geschosswohnungsbauten noch Reihenhauszeilen hier errichtet werden könnten, soll nunmehr die Festlegung auf die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern entfallen. Durch den Wegfall der Einzelhausfestsetzung können nun sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser errichtet werden, wobei die textliche Festsetzung hinsichtlich nur einer Wohneinheit pro Wohngebäude weiterhin bestehen bleibt. Eine Doppelhaushälfte wird dabei baurechtlich als ein Wohngebäude eingestuft. Die Bebauungstypik und -charakteristik der Gemeinde Boostedt bleibt auch erhalten, wenn auf den Grundstücken eventuell Doppelhäuser mit jeweils nur einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte errichtet werden dürfen.

Diese, die Bebauungstypik nicht sprengende Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten konnte auch schon deshalb zugelassen werden, weil weiterhin eine sehr geringe Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt ist, so dass auch bei einer Errichtung von Doppelhäusern keine überdimensionierten Gebäude entstehen können. Da außerdem die offene Bauweise eingehalten wird und die Baufelder weit von den Nachbargrundstücken entfernt liegen, ist eine Beeinträchtigung hinsichtlich des Nachbarschutzes durch den Wegfall der Einzelhausfestsetzung nicht zu befürchten.

### **3.2 Bauflächenerweiterung für Verbindungsgang**

Auf dem nördlichsten Grundstück dieses Geltungsbereiches, östlich der Straße „Am Flugsand“ (Flurstück 2/24), soll im Zusammenhang mit der Bebauung des östlich angrenzenden, außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstückes, eine Altenbetreuungsanlage errichtet werden. Zwischen dem vorgesehenen Baukörper auf dem Flurstück 2/24 im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 und den Gebäuden, die auf dem Grundstück östlich außerhalb des Geltungsbereiches errichtet werden, ist ein gläserner Verbindungsgang vorgesehen, um eine optimale Betreuung der älteren Bürger auch bei schlechtem Wetter zu ermöglichen und die Nutzung beider Gebäude uneingeschränkt miteinander verbinden zu können.

Aus diesem Grunde wurde für die Errichtung des Verbindungsganges eine Baufläche in den Bebauungsplan aufgenommen, die ausschließlich für diesen Zweck zur Verfügung gestellt wird. Dies macht die Ausweisung im Bebauungsplan deutlich.

Die örtlichen Bauvorschriften werden außerdem um Aussagen hinsichtlich der Ausgestaltung dieses Verbindungsganges mit gläsernen Außenwänden ergänzt. So wird sichergestellt, dass kein massiver Gebäudeteil entsteht, sondern wirklich ein lichtdurchlässiger, „leichter“ Verbindungsgang errichtet werden muss.

Da der Verbindungsgang mitten auf dem Grundstück liegt und nur zwei von der Nutzung und den Eigentumsverhältnissen zusammengehörende Grundstücke in verschiedenen Bebauungsplänen verbindet, sind nachbarbeeinträchtigende Auswirkungen von dieser Baufläche nicht zu befürchten.

### **4. Ver- und Entsorgung, Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung**

An der Ver- und Entsorgung ändert sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nichts. Auf die Ausführungen in der Begründung zur 2. Änderung und 1. Ergänzung kann verwiesen werden. Auch wenn auf den Grundstücken westlich der Straße „Am Flugsand“ Doppelhäuser mit insgesamt zwei Wohneinheiten errichtet werden, sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichend dimensioniert, um eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung zu gewährleisten.

Bodenordnende Maßnahmen und zu finanzierende Kosten werden durch die Festsetzungen dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht hervorgerufen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat die Begründung in der Sitzung am ~~29.05.00~~ gebilligt.

Boostedt, den 13.07.2000



Der Bürgermeister