

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 TEIL II

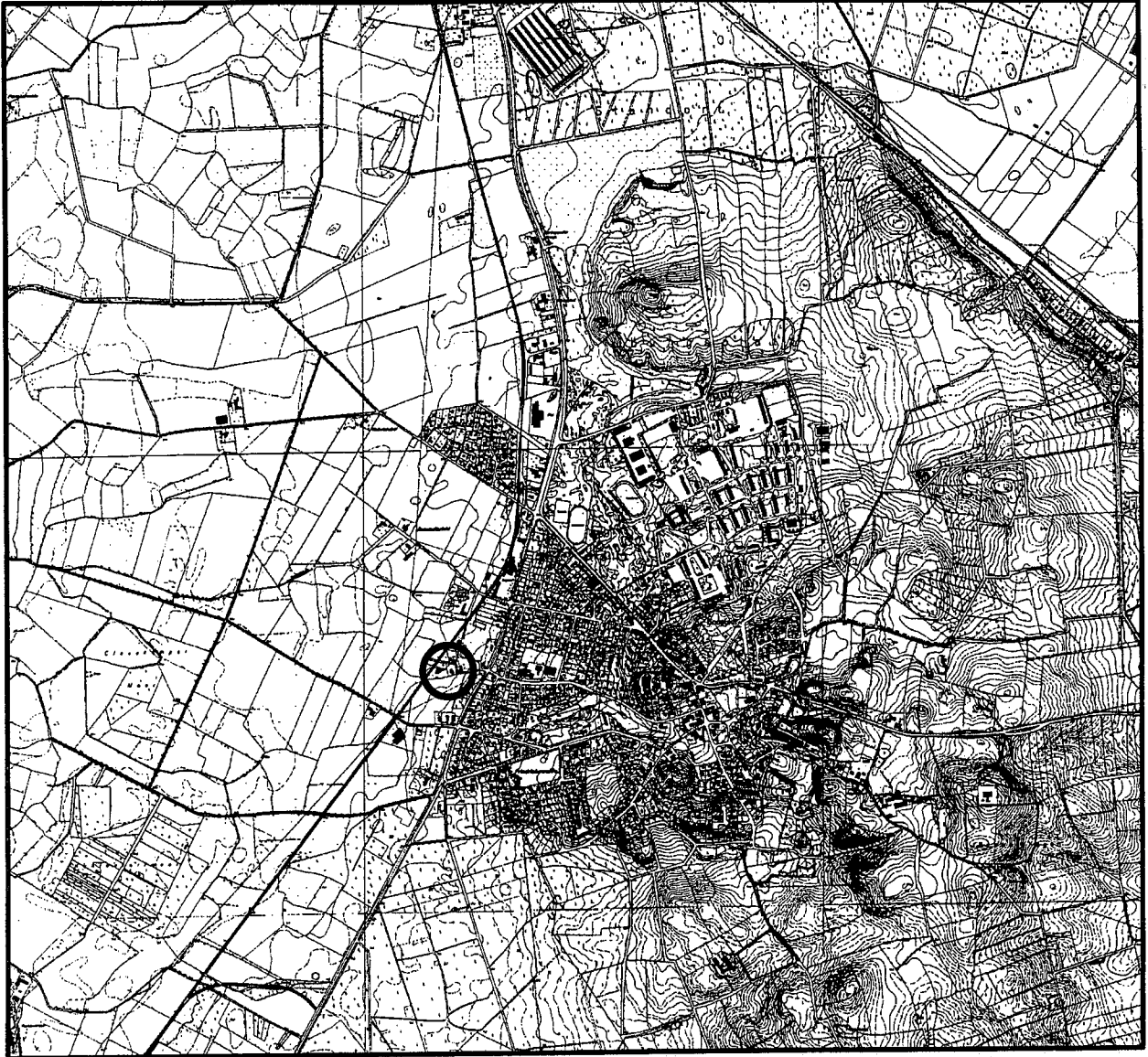
2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

„GEWERBEGEBIET SÜD“

DER

GEMEINDE BOOSTEDT

-KREIS SEGEBERG-



GEMEINDE BOOSTEDT

—KREIS SEGEBERG—

**2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 23 TEIL II
"GEWERBEGEBIET SÜD"**

Inhaltsverzeichnis

1. Bisherige Bauleitplanung
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Einzelheiten der Planung
 - 3.1 Verkehrserschließung
 - 3.2 Landschaftspflegerische Überlegungen
 - 3.3 Immissionsschutz
4. Art der Nutzung und deren Flächengrößen
5. Ver- und Entsorgung
6. Bodenordnung und Finanzierung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 - Teil II – 2.vereinfachte Änderung

„Gewerbegebiet Süd“ der Gemeinde Boostedt

1. Bisherige Bauleitplanung

Für das Gemeindegebiet gilt der Flächennutzungsplan, den der Innenminister am 23.07.1979 unter dem Aktenzeichen AZ: IV 810a-512.111-60.11 genehmigt hat und zu dem zwischenzeitlich etliche Änderungen rechtswirksam geworden sind.

Für das Plangebiet gilt bereits der Bebauungsplan Nr. 23 Teil II, der am 22.06.2001 in Kraft getreten ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben auch nach Rechtskraft der 2. Vereinfachten Änderung wirksam, soweit sie nicht die jetzt überplanten Flurstücke 16/1 teilweise, 18/1, 18/2, 18/4, 93/18, 94/19 und 96/19 betreffen.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 - Teil II – 2. vereinfachte Änderung, deren Lage dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden kann, gilt für folgendes Gebiet:

nördlich des Flurstückes 16/1 teilweise, östlich der AKN-Bahnlinie, südlich des Flurstückes 22/5 und westlich des Pappelweges

An das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Süden typische Mischnutzung und im Westen die Eisenbahnlinie, die inzwischen privat von der AKN betrieben wird.

3. Einzelheiten der Planung

3.1 Verkehrerschließung

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes dient ausschließlich dazu, die Erschließung zu sichern. Der Bebauungsplan Nr. 23 Teil II sah hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Müllabfuhr vor.

Da sich im weiteren Planverfahren eine Bebauung herauskristallisiert hat, die sinnvollerweise nur mit einer öffentlichen Erschließungsstraße realisierbar ist, wird diese vereinfachte Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen.

Im Zuge dieser Erschließungsplanung sind sowohl die überbaubaren Flächen verschoben als auch eine breitere öffentliche Straße festgesetzt worden, so dass die im Bebauungsplan Nr. 23 Teil II festgesetzten Baugrenzen angepasst wurden.

Weiterhin sind, durch die Verlegung des Wendehammers, Ausgleichsflächen mit einer Anpflanzfläche überplant worden.

Durch diese zusätzlichen Versiegelungen wird ein geringer zusätzlicher Ausgleichsbedarf notwendig.

Die Anliegergrundstücke an das Bahngelände sind durch ordnungsgemäße wirksame Einfriedigungen gegenüber dem Bahngrundstück abzugrenzen, um das unbefugte Betreten und Befahren der AKN-Flächen zu verhindern. Diese Einfriedigungen dürfen keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen erhalten.

3.2 Natur und Landschaft - Eingriffsregelung

Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für Natur und Landschaft folgenden Veränderungen:

- Beseitigung der Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes
- Verkleinerung der Mischgebietsfläche
- Vergrößerung der Strassenverkehrsfläche
- Beseitigung von festgesetzten und zu erhaltenden Einzelbäume

Hieraus ergeben sich für Natur und Landschaft unter Berücksichtigung von § 8a BNatSchG folgende Konsequenzen:

Einzelbäume

Insgesamt vier bisher festgesetzte und zu erhaltende Einzelbäume müssen für die neue Erschließungsstrasse gefällt werden. Es handelt sich um Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

	Ausgleichsbedarf neue Bäume nach Knickerlass (gleichartige/ gleichwertige Bäume mit Stammumfang 14/16)
1 Stieleiche mit 0,3 m Stammdurchmesser (10 m Kronendurchmesser)	4
1 Stieleiche mit 0,4 m Stammdurchmesser (10 m Kronendurchmesser)	5
1 Stieleiche mit 0,5 m Stammdurchmesser (12 m Kronendurchmesser)	6
1 Stieleiche mit 0,6 m Stammdurchmesser (14 m Kronendurchmesser)	8
SUMME	23

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **23 Einzelbaumpflanzungen** in der o.g. Qualität.

Boden

Durch die Veränderungen, insbesondere Vergrößerung der Strassenverkehrsfläche auf Kosten von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes, ergibt sich für das Plangebiet eine höhere mögliche Versiegelungsintensität und damit auch ein höherer Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden in der Größenordnung von **93 m²**.

Die mögliche Versiegelungsintensität nach den ‚alten‘ Festsetzungen für das Plangebiet und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf ergibt sich aus Tabelle 1. Versiegelungsintensität und Ausgleichsbedarf nach den ‚neuen‘ Festsetzungen ergeben sich aus den Darstellungen in Tabelle 2. Aus der Differenz ergibt sich der o.g. zusätzliche Ausgleichsbedarf von 93 m².

Ausgleichsbedarf nach ‚neuen‘ Festsetzungen	1.288 m ²
Ausgleichsbedarf nach ‚alten‘ Festsetzungen	1.195 m ²
Differenz	<u>+ 93 m²</u>

Tabelle 1: Schutzgut Boden - Ermittlung Eingriffs- u. Ausgleichsfläche – alter Bebauungsplan
 * = Innerhalb dieser Flächen ist keine Versiegelung vorgesehen bzw. zu erwarten
 Hinweis: Die Bilanzierung folgt den Vorgaben durch den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag für den ‚alten‘ Bebauungsplan.

Flächennutzung	Größe in m ²	x GRZ x Nebenanlagen (Versiegelungsklausel) bzw. als Ansatz	Eingriffsfläche (versiegelt, be- baut) in m ²
Mischgebietsfläche	2.278	x 0,6 x 1,5 (max. 0,8)	1.822
Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes	85	x 0 *	0
Verkehrsfläche	568	x 1,0	568
GESAMTSUMME – EINGRIFFSFLÄCHE			2.390
Eingriffsfläche			
2.390		Ausgleichsverhältnis	erforderlicher Ausgleich
		1 : 0,5	1.195
GESAMTSUMME AUSGLEICHSBEDARF			1.195

Tabelle 2: Schutzgut Boden - Ermittlung Eingriffs- u. Ausgleichsfläche – neuer Bebauungsplan
 * = Innerhalb dieser Flächen ist keine Versiegelung vorgesehen bzw. zu erwarten
 Hinweis: Die Bilanzierung folgt den Vorgaben durch den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag für den ‚alten‘ Bebauungsplan.

Flächennutzung	Größe in m ²	x GRZ x Nebenanlagen (Versiegelungsklausel) bzw. als Ansatz	Eingriffsfläche (versiegelt, be- baut) in m ²
Mischgebietsfläche	1.773	x 0,6 x 1,5 (max. 0,8)	1.418
Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes	0	x 0 *	0
Verkehrsfläche	1.158	x 1,0	1.158
GESAMTSUMME – EINGRIFFSFLÄCHE			2.576
Eingriffsfläche			
2.576 m ²		Ausgleichsverhältnis	erforderlicher Ausgleich
		1 : 0,5	1.288
GESAMTSUMME AUSGLEICHSBEDARF			1.288

Bereits festgesetzte Ausgleichsflächen

Durch die Veränderungen kommt es zu einem Verlust von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes. Die Flächen wurden in der Bilanzierung als Ausgleichsflächen im Verhältnis 1:1 angerechnet. Die nun fehlenden Ausgleichsflächen müssen anderweitig umgesetzt werden. Hierdurch ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von **85 m²**.

Sonstiges

Auswirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen für sonstige Schutzgüter sind nicht erkennbar.

Zusammenfassung

Insgesamt ergibt sich durch die Änderung ein Ausgleichsbedarf von

- 23 Einzelbaumpflanzungen (Hochstamm, 3xv, mDb, 14-16 cm Stammumfang oder gleichwertig)
- 178 m² flächenhafter Ausgleichsbedarf (entsprechend der Größe i.d.R. landwirtschaftliche Flächen aus der intensiven Produktion nehmen und zu naturbetonten Biotoptypen entwickeln)

Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Die notwendigen Einzelbaumpflanzungen werden in dem notwendigen Umfang auf einer Obstwiese am östlichen Ortsausgang von Boostedt an der an der Latendorfer Strasse erfolgen. Die Fläche befindet sich in Gemeindeeigentum. Auf der Fläche wurden bereits in der Vergangenheit alte Obstsorten angepflanzt. Hier sollen nun zusätzliche Obstbäume in folgender Qualität gepflanzt werden: Hochstamm, 3xv, mDb, 14-16 cm Stammumfang.

Der notwendige flächenhafte Ausgleichsbedarf von 178 m² kann aufgrund fehlender Ausgleichsflächen in geeigneter Größe nicht erfolgen. Da es sich um einen vergleichsweise sehr kleinen Flächenbedarf handelt, erfolgt ein gleichwertiger Ausgleich, indem im vorliegenden Fall die Anzahl der zu pflanzenden Einzelbäume in der o.g. Obstwiese um 5 Stück erhöht wird (insgesamt also 28 Einzelbaumpflanzungen). Bei diesem Vorgehen wird der Ausgleich in seiner Gesamtheit als erbracht angesehen.

3.3 Immissionsschutz

Auf der Eisenbahnstrecke der AKN findet kein allzu reger Verkehr statt, so dass die Immissionsbelastungen des Plangebietes nur relativ gering sind. Um rechtlich fundierte Aussagen dazu treffen zu können, wurde von der Ingenieurgesellschaft Gosch-Schreyer-Partner im Februar 2002 ein Immissionsschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 39 erarbeitet, das direkt südlich des Plangebietes liegt. Das Gutachten hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte im gesamten Plangebiet eingehalten werden können.

Aufgrund des Eisenbahnbetriebes werden Schallschutzmaßnahmen in den geplanten Baufenstern nicht notwendig. Die Abstände sind hier ausreichend.

4. Art der Nutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet wird größenmäßig wie folgt genutzt:

<u>Nettobaufflächen</u>	
Im Mischgebiet	1.773 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.158 m ²
	<hr/>
	2.931 m²
<u>Größe des Plangebietes insgesamt:</u>	=====

5. Ver- und Entsorgung

Für die Grundstücke im Geltungsbereich ist ein Anschluß der neuen Ver- und Entsorgung an entsprechende Leitungen im Pappelweg möglich. Der Ausbau des Pappelweges wird im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 39 erfolgen, so dass die notwendigen Leitungen in die Trasse verlegt werden.

Die Fachbehörden beim Kreis Segeberg haben gegen eine Versickerung von Dachflächenwasser (keine Metall- oder Bitumeneindeckung) über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden/-flächen grundsätzlich keine Bedenken. Eine mögliche Versickerung des Niederschlagswassers der übrigen befestigten Flächen kann nur im Einzelfall, je nach Nutzung der Grundstücke, beurteilt werden. Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das vorhandene Regenentwässerungsnetz ist möglich. Da nur noch wenige neue Grundstücke angeschlossen werden, ist eine Überlastung des Vorfluters nicht zu befürchten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser hat sich an den Vorgaben ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu orientieren.

Der vorbeugende Brandschutz ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Flächen für eine ordnungsgemäße brandschutztechnische Zuwegung sind ausreichend vorhanden.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV – 334 – 166.701.400 – in dem Überplanten Baugebiet sichergestellt.

6. Bodenordnung und Finanzierung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind zur Umsetzung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich. Auf privatrechtlichen Grunderwerb kann verwiesen werden. Kostenverursachende städtebauliche Maßnahmen sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ebenfalls nicht zu erwarten.

Die landschaftspflegerischen Festsetzungen müssen noch umgesetzt werden. Hier ist eine entsprechende Abrechnung nach dem Ortsrecht und den Vorgaben des BauGB vorgesehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat die Begründung in ihrer Sitzung am 13.05.2002 gebilligt.

Boostedt, den 11. Dez. 2002


.....
Bürgermeister