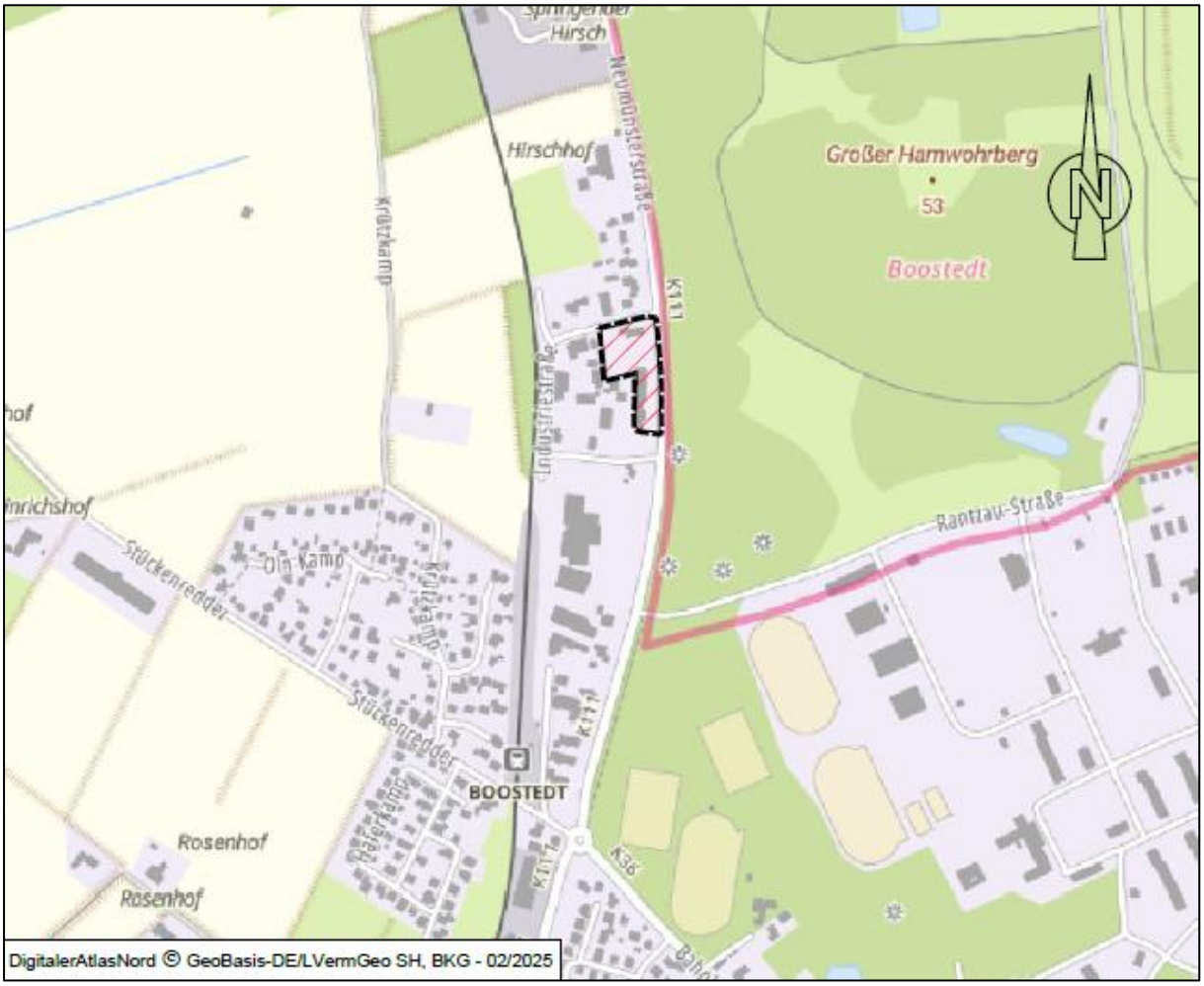
Gemeinde Boostedt

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

„nördlich der Straße Stückenredder, südlich der Industriestraße und westlich der Neumünsterstraße“

Kreis Segeberg



Begründung

Verfahrensstand nach BauGB

§ 3(1)	§ 4(1)	§ 3(2)	§ 4(2)	§ 4a(3)	§ 10
○	○	○	○	○	○

GSP GOSCH & PRIEWE

Paperbarg 4
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 / 67 07 - 0
Fax: 04531 / 67 07 - 79
E-Mail oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 13.05.2025

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines ... 4

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung ... 6

3 Anlass der Planung ... 6

4 Allgemeines Planungsziel ... 6

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben ... 7

5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein ... 7

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III – Neuaufstellung 2. Entwurf 2025 ... 13

5.3 Landschaftsprogramm (1998) und Landschaftsrahmenplan (2020) ... 15

5.4 Landschaftsplan ... 15

5.5 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (2005) ... 16

6 Überplanter Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Boostedt ... 17

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes ... 17

7.1 Art der baulichen Nutzung ... 17

7.2 Maß der baulichen Nutzung ... 18

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse ... 18

7.3 Bauweisen, Baugrenzen ... 19

7.4 Grundflächenzahl (GRZ) ... 20

7.5 Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen ... 20

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 20

7.7 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen ... 22

7.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ... 22

8 Umweltbelange ... 23

8.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... 23

8.2 Natur und Landschaft ... 23

8.2.1 Bestandsaufnahme und Projektauswirkungen ... 23

8.2.2 Artenschutzprüfung ... 31

8.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ... 34

8.2.4 Bewertung der verbleibenden Auswirkungen, Eingriffsregelung 35

9 Verkehrserschließung 37

9.1 Individualverkehr 37

9.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 37

10 Nachrichtliche Übernahmen 37

11 Ver- und Entsorgung 39

12 Archäologie, Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel 41

13 Billigung 42

Anlagen

- 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boostedt durch Berichtigung, 13.05.2025

Teil I: Begründung

1 Allgemeines

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Boostedt hat in seiner Sitzung am 30.05.2022 den Aufstellungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „nördlich der Straße Stückenredder, südlich der Industriestraße und westlich der Neumünsterstraße“ für den Bereich „Industriestraße 1, 1a und Neumünsterstraße 123“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Boostedt schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nachverdichtung in Form von wohnbaulichen als auch gewerblichen Nutzungen im nördlichen Siedlungskörper der Gemeinde Boostedt.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Boostedt im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da sich der Plangeltungsbereich innerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde Boostedt befindet und durch das Vorhaben die planungsrechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nachverdichtung als Planungsziel beabsichtigt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- das geplante Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers schafft.
  - ➢ Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 bereitet eine Nachverdichtung im Bereich eines bestehenden Gewerbebetriebes und ermöglicht die erhöhte Ausnutzung eines bisher mit einem Einzelhaus bebauten Grundstücks (Autohändler)
- Mit dem Plan weniger als 20.000 m² Grundfläche entwickelt werden können.
  - ➢ Die Fläche des Geltungsbereiches hat eine Größe von ca. 7.580 m², sodass die im Verfahren zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird.
- Keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes– oder Landesrecht unterliegen.
  - ➢ Entsprechende Vorhaben werden durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes nicht vorbereitet.
- Im Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, aus denen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen, die später zu ernsten Gefahren für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen können. Auch grenzen keine Nutzungen an das Plangebiet, von welchen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen und die dadurch auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes nachteilige Auswirkungen haben können.
  - ➢ Entsprechende Vorhaben werden durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines urbanen Gebietes nicht vorbereitet.

Da mit dem geplanten Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung sowie eine Stärkung der gewerblichen als auch sozialen Infrastruktur ermöglicht wird, kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt stellt das Plangebiet und die umgebenden Flächen entlang der Neumünsterstraße vollständig als Gewerbefläche dar. Um das geplante Vorhaben umsetzen zu können, ist eine Änderung zu der Darstellung einer gemischten Baufläche (M) erforderlich. Die 19. Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt als Berichtigung.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, i. V. m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323); dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 30.09.2024, GVOBl. S. 734) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens:
Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Da die Fläche des Vorhabengebietes unmittelbar an bestehende Nutzungen angrenzt, sieht die Gemeinde Boostedt im Zuge der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 die Durchführung eines frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vor, um alle für das Verfahren relevanten Informationen zu berücksichtigen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde in der Zeit vom … bis … durchgeführt. Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und konnte sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 24 wurde in der Zeit vom … bis … durchgeführt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), indem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am … wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am … ortsüblich und über das Internet bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum … bis … abzugeben. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom … aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum … abzugeben.

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Die Gemeinde Boostedt liegt unmittelbar südlich der Stadt Neumünster zentral im Bundesland Schleswig-Holstein und gehört zum Kreis Segeberg. Die Küsten von Nord- und Ostsee liegen jeweils etwa eine Autostunde entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 ist im nördlichen Gemeindegebiet gelegen. Dessen Lage kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

- nördlich der Straße Stückenredder
- südlich der Industriestraße
- westlich der Neumünsterstraße K 111

Die Umgebung des Plangebietes ist von einer gewerblichen Nutzung mit vereinzelter Wohnnutzung geprägt. Die Fläche des Plangebietes ist bereits durch das Betriebsgelände eines Fenster-, Türen-, Terrassen-Center und das Gebäude eines ehem. Autohändlers genutzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.580 m² und setzt sich zukünftig aus 125 m² privater Grünfläche und 7.465 m² Urbanem Gebiet zusammen.

3 Anlass der Planung

Die Gemeinde Boostedt ist unmittelbar südlich der Stadt Neumünster und verkehrsgünstig an der B 205 und A 7 gelegen. Die zentrale Lage in Schleswig-Holstein macht die Stadt Neumünster zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt. Durch die gut ausgebaute Infrastruktur besteht von Boostedt eine zeitnahe überregionale Anbindung an Hamburg (ca. 30 min) und Kiel (ca. 45 min).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt sieht aufgrund der verkehrsgünstigen Lage eine bauliche Entwicklung entlang der Neumünsterstraße vor. Nördlich des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 hat in den letzten Jahren eine bauliche Entwicklung stattgefunden bzw. findet derzeit statt (B-Plan Nr. 41 und 54). Darüber hinaus besteht erhebliches Potential zur Nachverdichtung in dem vor rd. 30 Jahren erstmalig durch den Bebauungsplan Nr. 24 überplanten Gebiet. Dem Grundsatz einer vorrangigen Innenentwicklung folgend, stellen die Ausschöpfung und Bereitstellung baulicher Nachverdichtungen einen Grundsatz der gemeindlichen Siedlungsentwicklung dar.

4 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die Flächen des Vorhabengebietes an der Neumünsterstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet festzusetzen, um innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes der Gemeinde Boostedt zusätzliche Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Gebäude des Gewerbebetriebes sollen zukünftig auch als gelegentlicher Veranstaltungsort für Lesungen, Empfänge etc. fungieren. Zudem wird eine ergänzende Lagerhalle planungsrechtlich vorbereitet. Im nördlichen Bereich des Plangebietes (ehemaliger Autohändler) wird eine erhöhte bauliche Ausnutzung in Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe und Baumasse vorbereitet.

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3 + 4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt, Fortschreibung 1998).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten. Er wurde mit Zustimmung des Landtags von der Landesregierung als Rechtsverordnung erlassen (Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021)). Die Fortschreibung 2021 ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Sie bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Boostedt die nachfolgenden Darstellungen:

- befindet sich im Umlandbereich der Stadt Neumünster
- liegt östlich der Bundesautobahn 7 sowie südlich der Bundesstraße 205
- liegt östlich der Entwicklungsachse Neumünster – Hamburg
- ist über eine eingleisige Bahnstrecke, welche von Neumünster nach Hamburg führt, angebunden
- befindet sich in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung
- im Südosten befindet sich in einiger Entfernung ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft

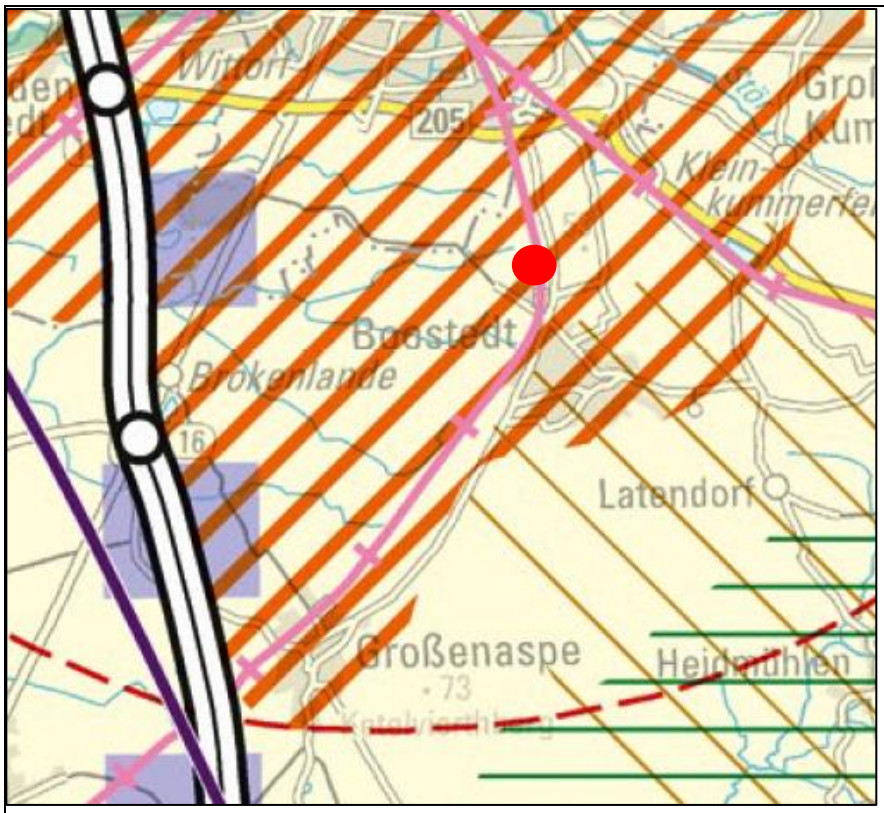


Abbildung 1: Ausschnitt Fortschreibung LEP-SH 2021, Quelle: www.bolapla-sh.de

Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft

Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung

Landesentwicklungsachse

Bahnstrecke eingleisig

Bundesautobahn, sechsstreifig mit Anschlussstelle

10 km - Umkreis um ein Mittelzentrum / den Zentralbereich eines Oberzentrums

Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum

<u>Zur Wohnungsversorgung und zur Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden</u>

In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern.

Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. Dafür sollen nicht nur die Schwerpunkte für den Wohnungsbau (Kapitel 3.6.1 Absatz 2) sorgen, sondern auch andere geeignete Gemeinden, insbesondere in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2), den

Stadt- und Umlandbereichen in ländlichen Räumen (Kapitel 2.4) und in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung (Kapitel 4.7.1).

Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen soll Rechnung getragen werden. Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden. Dabei sollen kompakte Siedlungsformen und eine angemessene Bebauungsdichte realisiert werden (Kapitel 3.9).

Bei der Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser soll berücksichtigt werden, dass die Zahl der Haushalte von Menschen in mittleren Altersgruppen mittelfristig zurückgehen wird und gleichzeitig durch die steigende Zahl älterer Menschen bei Einfamilienhäusern mehr Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommen werden.

Bei der Planung von Wohnungsangeboten für ältere Menschen soll darauf geachtet werden, dass diese möglichst gut an Versorgungseinrichtungen angebunden sind. (3.6, 1G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von
- bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2) und von
- bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen (Kapitel 2.3) gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).
Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen.

Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Kapitel 3.9 Absatz 4) sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden. Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen. Es sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Kapitel 3.9 Absatz 3 und 5). (…) (3.6.1, 1G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Gemeinde Boostedt ist gemäß Landesentwicklungsplan im ländlichen Raum gelegen. Entsprechend können dort im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf den Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden. Für die Gemeinde Boostedt besteht bis zum Jahr 2036 ein Entwicklungsrahmen von 175 Wohneinheiten.

Durch die Überplanung des Vorhabengebietes werden erweitere Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, welche auf Grundlage des § 34 BauGB nicht gegeben sind. Die Gemeinde kommt so dem bestehenden Wohnraumbedarf durch die Verdichtung des Innenbereiches nach. Innerhalb des Plangebietes sind

durch die Ausweisung als Urbanes Gebiet im Gegensatz zu der bisherigen Gebietsausweisung (Gewerbegebiet) Wohnungen allgemein zulässig. Neben der Sicherung und Ergänzung des bestehenden Gewerbebetriebes werden durch die Änderung des Planrechtes eine Nachverdichtung und die Schaffung kleinerer, barrierefreier und zeitgemäß gestalteter Wohneinheiten ermöglicht. Dabei wird die erwartete Bevölkerungsentwicklung und der Wohnraumbedarf im ländlichen Raum zu berücksichtigen. In ländlichen Gemeinden fehlt es zumeist an kleineren Wohneinheiten, welche älteren Einwohnern den Auszug aus dem großen Haus oder jüngeren den Einzug in eine eigene Wohnung erlauben.

Durch die Überplanung des Vorhabengebietes werden erweitere Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, welche auf Grundlage des § 34 BauGB nicht gegeben sind. Die Gemeinde kommt so dem bestehenden Wohnraumbedarf durch die Verdichtung des Innenbereiches nach.

<u>Zur städtebaulichen Entwicklung</u>

Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Eine Erweiterung von Siedlungssplittern soll vermieden werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden. Die Inanspruchnahme neuer Flächen soll landesweit reduziert werden. Bis 2030 soll die tägliche Flächenneuinanspruchnahme in Schleswig-Holstein durch Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 1,3 Hektar pro Tag abgesenkt werden. Langfristig soll eine Flächenkreislaufwirtschaft dazu führen, dass das Verhältnis von Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bezug zu Freiflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gleichbleibt. Versiegelte Flächen, die nicht mehr genutzt werden, sollten möglichst entsiegelt und in den Flächenkreislauf zurückgeführt werden. (3.9, 2 und 3 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- *im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,*
- *im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie*
- *in Bereichen gemäß § 34 BauGB.*

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen. (3.9, 4 Z, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Grund und Boden sollen

- *die Gemeinden Innenentwicklungspotenziale durch geeignete Maßnahmen mobilisieren,*
- *Möglichkeiten für eine städtebaulich angemessene Verdichtung bestehender oder geplanter Bauflächen genutzt werden, die auch soziale Belange berücksichtigen,*
- *die Umnutzung brachliegender, ehemals baulich genutzter Flächen, insbesondere ehemals militärisch, verkehrlich und gewerblich genutzter Flächen, in siedlungsstrukturell integrierter Lage vorangetrieben und Baulandreserven mobilisiert werden,*

- *leerstehende oder leer fallende Bausubstanz in bebauten Ortslagen, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, modernisiert und angemessen genutzt werden und*
- *flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen realisiert werden.*

Bei der Stadt- und Siedlungsentwicklung, bei städtebaulichen Maßnahmen und Maßnahmen der Ortsentwicklung sollen die Erfordernisse eines sparsamen, energieeffizienten und umweltfreundlichen Energieverbrauchs berücksichtigt werden. Energieoptimierte städtebauliche Strukturen wie kompakte Bauweise, Windschutz und Ausrichtung der Gebäude zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie sollen ebenso Beachtung finden wie ein energieeffizienter baulicher Wärmeschutz auf einem zunehmend höheren energetischen Standard für Neu- und Bestandsgebäude und Vorkehrungen für neue Verkehrstechnologien (insbesondere Elektromobilität). Zur Wärmeversorgung von Wohn- und Betriebsstätten soll verstärkt der Aufbau von Nah- und Fernwärmenetzen sowie bedarfsgerechter Wärmespeicher vorgesehen werden (Kapitel 4.5). Neu zu errichtende Gebäude sollen so energieoptimiert und -effizient realisiert werden, dass möglichst kein zusätzlicher Energiebedarf und eine möglichst geringe Kohlenstoffdioxid-Belastung entsteht. (3.9, 8 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Es sollen ausreichend Flächen für die Umsetzung der Energiewende zur Verfügung stehen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen Gemeinden die Möglichkeit zur Nutzung von Erneuerbaren Energien (Kapitel 4.5) über die Pflichten des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinaus durch geeignete Festsetzungen berücksichtigen. Im Aufstellungsverfahren sollen nach Möglichkeit Flächen für Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien im Planungsbereich festgesetzt werden. Dabei sollen insbesondere die Möglichkeiten des Solarausbaus auf und an Gebäudeflächen ausgeschöpft werden. (3.9, 9 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Das Vorhaben der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 steht den Vorgaben der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes zur städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

Das Plangebiet ist im Innenbereich der Gemeinde Boostedt gelegen und schafft durch die Anpassung des geltenden Planungsrechts zusätzliche Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes, sodass dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung durch Nachverdichtung entsprochen wird.

Die Baufenster innerhalb des Plangebietes erlauben die Ausrichtung von Solarmodulen nach Süden (MU 1) sowie nach Westen (MU 2). Die Gemeinde Boostedt sieht im Zuge der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung eine anteilig verpflichtende Nutzung von Anlagen zur Nutzung von solarer Energie für Dächer vor. Diese Festsetzung ergänzt die Vorgaben des Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein (EWKG), welches die Nutzung auf Nicht-Wohngebäuden vorschreibt. Da eine kombinierte Nutzung von Grünbedachungen (mit lebenden Pflanzen) in Verbindung mit Anlagen zu solarer Strahlungsenergien möglich ist, stellt die getroffene Regelung keine Einschränkung hinsichtlich einer nachhaltigen wohnbaulichen Entwicklung dar.

Durch den unmittelbaren Anschluss an die bestehende Infrastruktur der Neumünsterstraße besteht kein Bedarf eines weitergehenden Ausbaus. Auch ist das Plangebiet gut an das ÖPNV-Netz angebunden: Gegenüber des Plangebietes befindet sich eine Bushaltestelle, an welcher halbstündlich ein Bus zwischen Boostedt und Neumünster verkehrt, und der Bahnhof Boostedts ist fußläufig erreichbar.

Zur Solarenergie

Die Potenziale der Solarenergie sollen in Schleswig-Holstein an und auf Gebäuden beziehungsweise baulichen Anlagen und auf Freiflächen genutzt werden. Bei der Solarenergienutzung werden zwei Anwendungsarten unterschieden: die Stromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen und die Wärmeerzeugung mittels Solarthermieanlagen. (4.5.2, 1 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Gemeinde Boostedt sieht im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 die Entwicklung eines Sondergebietes vor. Somit umfasst die geplante Entwicklung die Errichtung von Nichtwohngebäuden. In Schleswig-Holstein ist die Installation einer Photovoltaikanlage auf Neubauten von Nichtwohngebäuden ab dem 1. Januar 2023 vorgeschrieben.

Gemäß § 11 des Gesetzes zur Energiewende und zum Klimaschutz in Schleswig-Holstein (Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein – EWKG) bestehen Installationsvorgaben für Photovoltaikanlagen bei Neubau und Renovierung von Nichtwohngebäuden. *Beim Neubau sowie der Renovierung von mehr als 10 Prozent der Dachfläche von Nichtwohngebäuden ist auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren, wenn der Antrag der Baugenehmigung ab dem 1. Januar 2023 bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde eingeht*.

Natur und Umwelt

Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts soll erhalten und wo erforderlich wieder hergestellt werden. Die natürlichen Grundlagen des Lebens sollen besonders geschützt und entwickelt werden. Natur- und Umweltressourcen sollen haushälterisch genutzt und pfleglich behandelt werden. (…)

Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sollen in ihrer gewachsenen Vielfalt sowie in ihrer ursprünglichen Verbreitung und natürlichen Entwicklung geschützt werden. (…) (6.2, 1 und 2 G, LEP 2021).

Die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 getroffenen Festsetzungen tragen dem Ziel des Klimaschutzes Rechnung. Im besonderen Fokus liegt neben dem nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser auch die Nutzung erneuerbarer Energien. Die Gemeinde Boostedt sieht im Zuge der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung eine anteilig verpflichtende Nutzung von Anlagen zur Nutzung von solarer Energie für Dächer vor. Diese Festsetzung ergänzt die Vorgaben des Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein (EWKG), welches die Nutzung auf Nicht-Wohngebäuden vorschreibt.

Zur Reduktion von Hitzeentwicklung im Plangebiet und zur Folgenminderung von aufgrund des Klimawandels zunehmend auftretenden Starkregenereignissen werden Festsetzungen zur Nutzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen getroffen. Das Niederschlagswasser versichert bereits weitgehend dezentral im Plangebiet. Im weiteren Verfahren wird der A-RW 1 Nachweis geführt und die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Zum Schutz der Bodenflora und -fauna, zum Schutz vor Lebensraumverlust von Pflanzen und um eine zusätzliche Erwärmung in den Sommermonaten zu verhindern, werden Stein-, Kies- und Schotterflächen außerhalb der Nutzuflächen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Die größeren Einzelbäume werden überwiegend erhalten. Um den vorbelasteten Bereich an der Neumünsterstraße jedoch ausnutzen zu können wird der verbleibende, eher spärlich bewachsene Knickwall größtenteils entnommen.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III – Neuaufstellung 2. Entwurf 2025

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht. Die Regionalpläne für Schleswig-Holstein werden derzeit neu aufgestellt.

Die Landesregierung hat am 8. April 2025 den zweiten Entwürfen für die drei neuen Regionalpläne im Land zugestimmt. Sie sollen künftig die noch geltenden Regionalpläne für die ehemals fünf Planungsräume in Schleswig-Holstein ersetzen. Vom 8. Mai bis 8. August 2025 finden die Beteiligungsverfahren zu den zweiten Entwürfen statt. Die Verfahren werden am 30. April 2025 im Amtsblatt Schleswig-Holstein amtlich bekanntgemacht.

Der Regionalplan für den Planungsraum I III (RP III) Schleswig-Holstein Süd für die Kreisfreie Stadt Lübeck und die Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn enthält für die Gemeinde Boostedt die nachfolgenden Darstellungen:

- befindet sich im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Neumünster
- liegt östlich der Bundesautobahn 7
- liegt südlich der Bundesstraße 205, im Regionalplan teilweise noch als „in Planung“ dargestellt
- im Norden befindet sich ein Vorranggebiet für den Naturschutz
- im Norden liegt ein Sondergebiet des Bundes
- im Südwesten grenzt ein Vorranggebiet für den Grundwasserschutz an

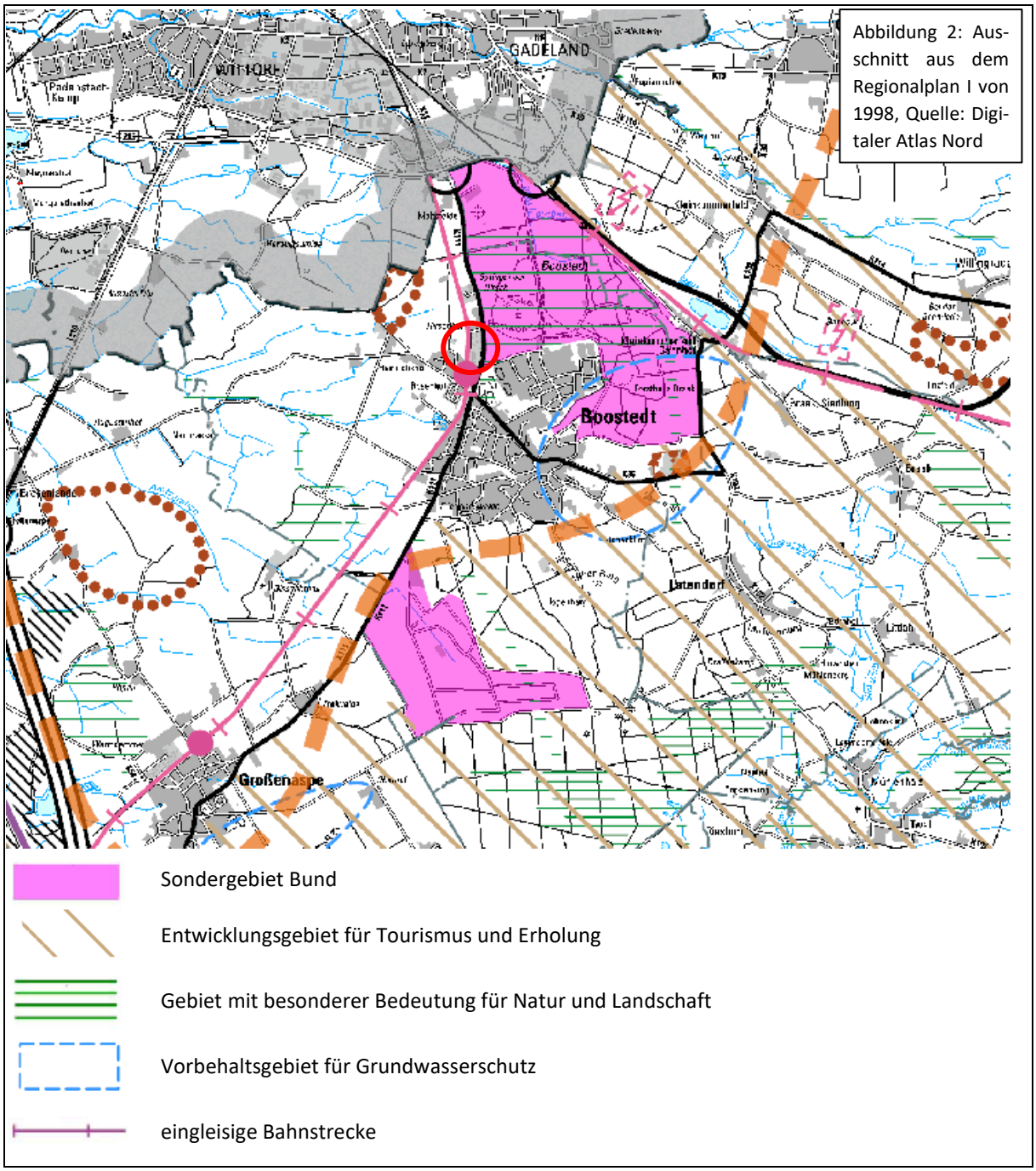


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan I von 1998, Quelle: Digitaler Atlas Nord

Dem Nahbereich des Oberzentrums Neumünster (Planungsraum II) gehören im Planungsraum III die Gemeinden Großenaspe, Boostedt, Heidmühlen, Latendorf und Groß Kummerfeld an.

Die Nahbereichsgemeinden Boostedt, Großenaspe und Groß Kummerfeld gehören zum Stadt- und Umlandbereich der Stadt Neumünster und sollen entsprechend dieser Zuordnung Entwicklungsansätze in enger Kooperation mit dem Oberzentrum erarbeiten. Insbesondere die Gemeinde Boostedt hat sich aufgrund ihrer günstigen Lage zu Neumünster sowie aufgrund ihrer Funktion als ehemaliger Garnisonsstandort in der Vergangenheit positiv entwickelt und verfügt über eine gute Ausstattung mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

Im Rahmen der laufenden Konversionsmaßnahmen der ehemaligen Rantzau- Kaserne sollen die erheblichen ortsnahen Entwicklungspotenziale ortsangemessen und in Abstimmung mit Neumünster bauleitplanerisch entwickelt werden; Folgenutzungen der derzeit noch teilweise als Landesunterkunft genutzten Liegenschaft sind mit der Erstaufnahmestelle in Neumünster abzustimmen. Darüber hinaus sollen auch Entwicklungen neuer Gewerbeflächen verstärkt in Form interkommunaler Zusammenarbeit verfolgt werden. Boostedt ist Verwaltungssitz des Amtes Boostedt-Rickling.

Der Regionalplan verweist auf das Erfordernis einer engen Abstimmung mit dem Oberzentrum Neumünster. Dieses wird im Laufe der Aufstellung der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 24 beteiligt. Da es sich um eine Bestandsüberplanung zur Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden gewerblichen Betrieb und zur Nachverdichtung handelt, ist fraglich, ob ein interkommunaler Vertrag erforderlich wird.

Durch die Überplanung des bestehenden Siedlungsgebietes wird der Umfang der möglichen Nachverdichtung erweitert und so dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gefolgt. Die erweiterten gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des urbanen Gebietes stärken die vorgesehene gewerbliche Entwicklung entlang der Neumünster Straße. Die ergänzende wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeite ermöglicht eine effiziente Nutzung der Innenbereichsflächen, sodass eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Wohnraumbereitstellung reduziert wird.

5.3 Landschaftsprogramm (1998) und Landschaftsrahmenplan (2020)

Gemäß dem Landschaftsprogramm befindet sich im östlichen Gemeindegebiet ein Wasserschongebiet sowie ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum (allerdings nicht zugänglich, da Gelände des Bundes).

Insgesamt macht das bereits 1998 veröffentlichte Landschaftsprogramm zum Vorhaben keine planungsrelevanten Aussagen. Aufgrund der größeren Aktualität des Landschaftsrahmenplanes und seiner kleineren Maßstabsebene, wird entsprechend auf die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes verwiesen.

Der Landschaftsrahmenplan ist der zentrale Fachplan des Naturschutzes für die regionale Ebene in Schleswig-Holstein. Die Gemeinde Boostedt befindet sich im Planungsraum III.

Die Hauptkarte a stellt das nördliche Gemeindegebiet als Sondergebiet des Bundes mit Schwerpunktbereich für den Naturschutz dar. Im Osten der Gemeinde ist ein Trinkwassergewinnungsgebiet gelegen.

Gemäß Hauptkarte b befinden sich südöstlich/südlich der Gemeinde Gebiete mit besondere Erholungseignung. Darüber hinaus grenzen insbesondere im südlichen Bereich Waldflächen an das Gemeindegebiet an (Hauptkarte c).

Insgesamt macht der Landschaftsrahmenplan zum Vorhaben keine planungsrelevanten Aussagen.

5.4 Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung soll die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzeigen. Die Ziele der Landschaftsplanung sind in der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan werden im Landschaftsplan bereits abgehandelt; beide Planwerke machen zum Plangebiet keine planungsrelevanten Aussagen.

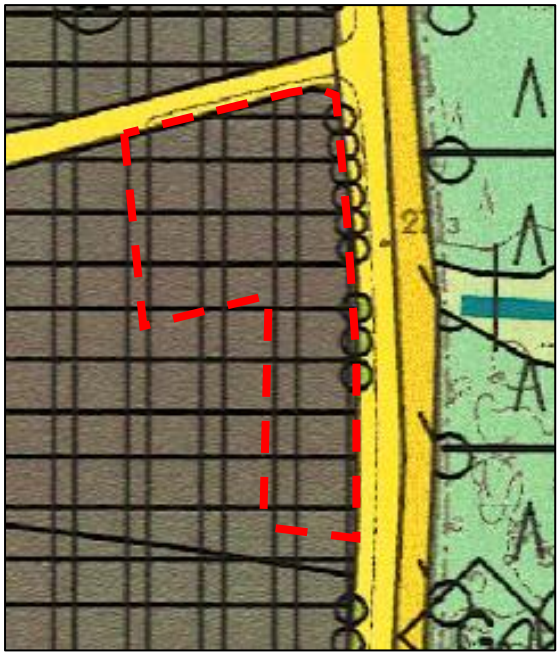


Abbildung 3: Ausschnitt Landschaftsplan der Gemeinde Boostedt: Entwicklung, Quelle: Gemeinde Boostedt, Darstellung ohne Maßstab.

Der derzeit gültige Landschaftsplan der Gemeinde Boostedt aus dem Jahr 1996 stellt das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhanges der Gemeinde Boostedt dar.

Das Plangebiet wird flächendeckend als Gewerbegebiet dargestellt. Am östlichen Rand der Fläche werden zu erhaltende Knickstrukturen dargestellt.

Das Plangebiet ist in Gewerbeflächen eingebettet. Östlich der Neumünsterstraße befindet sich Wald auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne.

Der Landschaftsplan stellt im (nord-) östlichen Bereich Knickstrukturen dar. Diese sind gem. der Karte „Entwicklung“ zu erhalten. Im Bestand befindet sich im nördlichen Bereich ein kurzer Abschnitt mit einer Eiche und Gehölzbewuchs. Darüber hinaus ist der Knickwall im südlichen Bereich – abgesehen von zwei Eichen-Überhältern – unbewachsen.

Der Planung der 3. Änderung des Bebauungsplanes widerspricht in Bezug auf die Knickstrukturen den Darstellungen des Landschaftsplanes. Die zwei größeren Eichen und die zugehörigen Wallbereiche werden erhalten, während der nördliche Abschnitt entfällt um die Fläche effizient nachverdichten zu können.

5.5 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (2005)

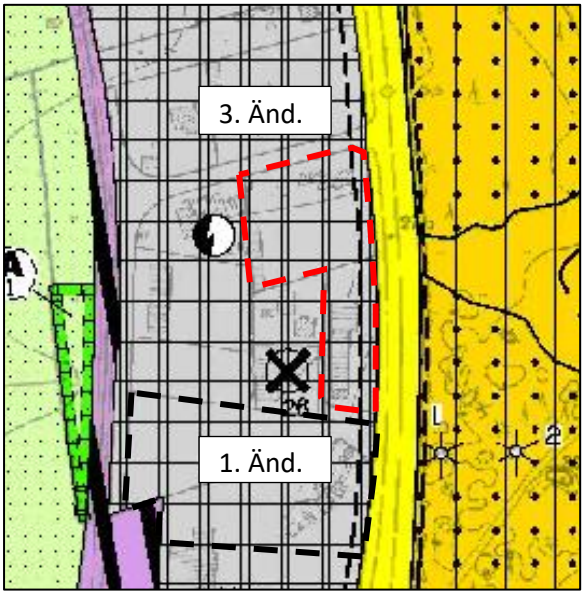


Abbildung 4: Ausschnitt FNP Gemeinde Boostedt (2005), Quelle: Gemeinde Boostedt

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar.

Auch die nördlich und westlich angrenzenden Flächen werden als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die südlich angrenzenden Flächen wurden 2017 als Mischgebietsflächen ausgewiesen (1. Änd. B-Plan Nr. 24). Östlich grenzt die K 111 und im Anschluss ein Sondergebiet Bundeswehr an.

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Boostedt wird der wirksame Flächennutzungsplan durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung geändert. Das Plangebiet wird als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Damit folgt die Gemeinde dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

6 Überplanter Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Boostedt

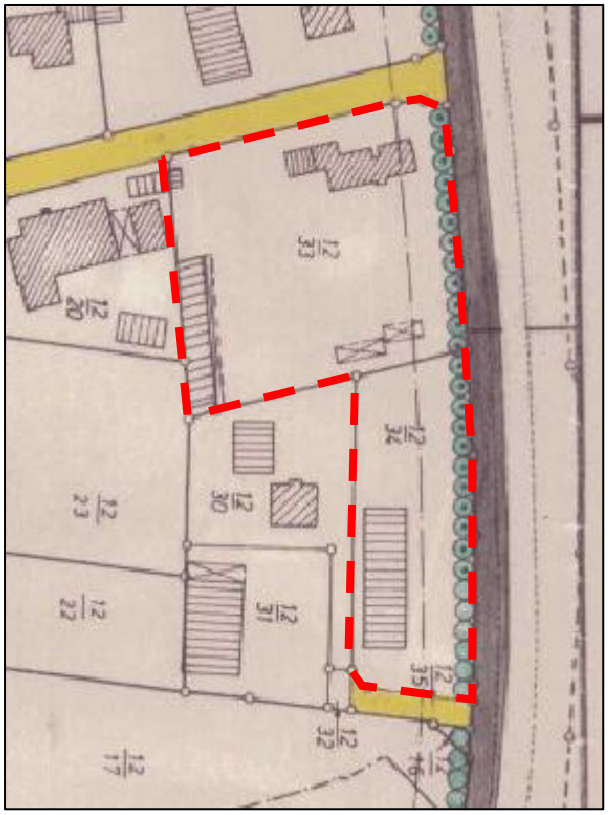


Abbildung 5: Überplanter Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. 24 (Ursprungsplan), Quelle: Gemeinde Boostedt.

Der Bebauungsplan Nr. 24 wurde 1994 aufgestellt. Die 1. und 2. Änderung überplanen südliche Bereiche des Geltungsbereiches, im Teilbereich der 3. Änderung gilt derzeit noch der Ursprungsplan.

Dieser setzt für das Gebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, trifft jedoch keine weiteren Vorgaben zum Maß der Bebauung.

Die östlich den Bereich begrenzenden Knickstrukturen wurden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b zum Erhalt festgesetzt (grüner Kreis mit mittigem Punkt) sowie die Anpflanzung neuer Knickstrukturen (grüner Kreis) im südlichen Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um entlang der Neumünsterstraße eine bauliche Nachverdichtung und Ergänzung des Nutzungsspektrums in einer verträglichen Kombination von gewerblichen sowie wohnbaulichen Nutzungen zu ermöglichen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und 6, 4 und 6a BauNVO)

Innerhalb der Urbanen Gebiete 1 und 2 (MU 1 und MU 2) sind die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Urbane Gebiete dienen gleichrangig dem Wohnen, Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Gewerbebetriebe und andere Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässige Nutzungen entsprechen mit Ausnahme von Gartenbauarbeiten, Tankstellen und Vergnügungsstätten dem Mischgebiet.

Ausnahmsweise zulässig sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO bestehen in urbanen Gebieten bereits auf Ebene des Bebauungsplanes besondere Möglichkeiten zur Vorgabe der Gebäudegliederung.

Die Grundstücke entlang der Neumünsterstraße werden entsprechend der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §6a BauNVO als urbanes Gebiet festgesetzt. *Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen beide Hauptnutzungen das Gebiet prägen. Daraus folgt zunächst, dass keine der beiden Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden darf. Hinsichtlich der Anteile der einzelnen Nutzungen bestimmt § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO jedoch, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss.* (Ernst/Zinkahn/Bielenberg Krautzberger BauGB Kommentar)

Die Gebietsform des urbanen Gebietes bietet sich hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde für das Plangebietes an. Die Gebietsform des urbanen Gebietes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes hinsichtlich seiner Nutzung und Größe. Die Ausstellungsflächen des bestehenden Bauelementehandels sollen zukünftig auch für kleinere (kulturelle) Veranstaltungen genutzt werden.

Gleichzeitig besteht die Möglichkeit im Siedlungsgebiet verdichtet eine gegliederte Mischnutzung mit einer Gewerbe- und Büronutzung sowie Wohnraum zu entwickeln und so dem Gebot der Innenentwicklung durch die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten nachzukommen. Aufgrund der Lage entlang der Neumünsterstraße, welche durch gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen geprägt ist, wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Mit vorliegen der Ergebnisse wird angedacht im MU 1 eine horizontale Gliederung der zulässigen Nutzungen vorzusehen.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der umgebenden Nutzungen wurde der Nutzungskataloges gemäß § 6a BauNVO seitens der Gemeinde Boostedt im Zuge der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 eingeschränkt. Ursprünglich war der Streifen zwischen Bahntrasse und Neumünsterstraße vollständig für die Entwicklung von Gewerbeflächen vorgesehen. In den vergangenen Jahren hat sich im Umfeld des Plangebietes jedoch eine Mischnutzung etabliert. Für die im Plangebiet entstehenden Wohnnutzung und auch für die nachbarschaftliche Wohngebäude können Tankstellen und Vergnügungsstätten aufgrund der Öffnungszeiten, sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden gerade in den Abend- und Nachtstunden zu beeinträchtigenden Schallimmissionen für die angrenzende und neu entstehende Wohnbebauung führen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzungen wird für die Teilbereiche innerhalb des Plangebietes differenziert festgesetzt.

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und 3 und § 18 BauNVO)

Innerhalb der Urbanen Gebiete 1 und 2 (MU1 und MU 2) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m zulässig. Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Daches.

Die Firsthöhe wurde entsprechend der geplanten Nutzung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen festgelegt. Die Festsetzung vermeidet, dass unverhältnismäßig hohe Gebäude im Plangebiet entstehen und gleichzeitig eine Nachverdichtung auch in der Höhenentwicklung ermöglicht wird. Da von den oben genannten technischen Anlagen keine optischen Fernwirkungen zu erwarten sind, dürfen diese die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten, zumal sie einen Beitrag zur Energiewende darstellen und somit dem Klimaschutz zugutekommen.

Der städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung eines durchmischten Gebietes entlang der Neumünsterstraße, als auch einer Nachverdichtung im Plangebiet erfolgt die Festsetzung einer Zulässigkeit von drei [III] Vollgeschossen im nördlichen Bereich. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 40,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN) entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 13 m und ermöglicht so die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses. Im Übergang zu der bestehenden Wohnbebauung südwestlich des Plangebietes erfolgt innerhalb des Urbanen Gebietes 1 (MU 1) die Festsetzung einer maximalen Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen [II] in Verbindung mit einer zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 35,00 m. Diese ermöglicht die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses auf dem Gewerbebau und stellt gleichzeitig eine Reduzierung der Baumasse im Vergleich zu den Strukturen innerhalb des urbanen Gebietes 1 (MU 1) dar.

Die Gemeinde folgt mit der planungsrechtlichen Überplanung des Geltungsbereiches dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, indem sie für die entsprechenden Flächen eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht.

7.3 Bauweisen, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Im Bereich der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o], wobei die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Urbanen Gebiete 1 und 2 (MU1 und MU 2) entlang der Flurstücksgrenzen ohne Grenzabstand innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig ist.

Für die Flächen des urbanen Gebietes erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Die bestehenden Gebäude des Gewerbebetriebes weisen einen verringerten Grenzabstand gegenüber der südwestlichen Grundstücksgrenze auf. Die Verlagerung der Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück ist privatrechtlich gesichert. Für eine optimale Ausnutzung der bereits überwiegend versiegelten Flächen des urbanen Gebietes 1 wird eine Unterschreitung des Grenzabstandes im südöstlichen Bereich des Flurstückes zugelassen.

Da keine städtebauliche Notwendigkeit für die konkrete Lage der künftigen Gebäude besteht, erfolgt innerhalb des Plangebietes die Festsetzung eines grundstücks- sowie gebietsübergreifenden Baufensters. So besteht die Möglichkeit, die Fläche des Plangebietes flexibel hinsichtlich der jeweiligen Anforderungen zu nutzen und ggf. eine gebietsübergreifende bauliche Entwicklung vorzusehen, um dem Gedanken der Nachverdichtung bestmöglich zu folgen.

7.4 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die differenzierte Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ).

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des urbanen Gebietes 1 (MU 1) ist mit 0,6 festgesetzt. Der Versiegelungsgrad bietet die Möglichkeit die Fläche des Teilgebietes verdichtet zu bebauen und stellt dennoch keine übermäßig massive Entwicklung gegenüber der umgebenden Bebauung dar.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird eine bauliche Entwicklung des bestehenden gewerblichen Betriebes ermöglicht. Aufgrund der beengten Verhältnisse wird eine Grundflächenzahl von 0,8 im Bereich des urbanen Gebietes 2 (MU 2) zugelassen, sodass die eine Ausschöpfung des Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO erfolgt.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Nachverdichtung des baulichen Siedlungsgebietes handelt, ist der Grad der geplanten Versiegelung für eine starke Ausnutzung des Plangebietes städtebaulich begründ- und auch vertretbar.

7.5 Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl des Urbanen Gebietes 2 (MU 2) darf durch Stellplätze, Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports), Nebenanlagen, Zufahrten, Hofflächen sowie verfahrensfreie Anlagen gem. Landesbauordnung (LBO) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,92 überschritten werden.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird eine bauliche Entwicklung des bestehenden gewerblichen Betriebes ermöglicht. Aufgrund der beengten Verhältnisse beläuft sich die Grundflächenzahl für Hofflächen und Nebenanlagen bereits auf 0,92. Um die Ausnutzung der Fläche durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 nicht einzuschränken wird der entsprechende Versiegelungsgrad planungsrechtlich abgesichert.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der tatsächlichen Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,50 m der sich im Plangebiet befindlichen Einzelbäume sowie der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art nur in Begleitung eines Baumsachverständigen zulässig.

Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger).

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung vorgesehen werden, wasseraufnahmefähig und mit offenem / bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Flächige Befestigungen der Grundstücksfreiflächen (z.B. artenarme Schotterflächen mit und ohne Folie, Kunstrasen) sind unzulässig.

Innerhalb der Urbanen Gebietes 1 und 2 (MU 1 und MU 2) sind nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.

Die Kronentraufbereiche der Einzelbäume zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m sind von Eingriffen freizuhalten, um bestehende Strukturen zu schützen und eine vitale Entwicklung zu fördern. Da sich einige größere Bestandsbäume angrenzend an die bestehenden Zufahrten von der Neumünsterstraße befinden, kann in diesen Bereich kein ausreichender Abstand zu den Kronentraufbereichen eingehalten werden. Sämtliche Arbeiten sind durch einen Baumsachverständigen zu begleiten, um Schäden an den Einzelbäumen zu verhindern.

Durch das 'Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften' wurde mit Artikel 1 - Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes - Nr. 13 der § 41a BNatSchG 'Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen' ergänzt. Danach sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlangen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten, Vogelarten und Fledermäusen in Baugebieten geschaffen. Ziel ist eine möglichst große Artenvielfalt. Dachbegrünungen mindern unerwünschte Nebeneffekte von Flachdächern und flach geneigten Dächern wie thermische Belastungen durch starke Aufheizung von Dachflächen. Sie reduzieren die Reflektion, die Wärmeentwicklung sowie Windverwirbelungen. Dies führt zur Verbesserung des Kleinklimas durch die mit der Verdunstung einhergehende Kühlung der Umgebung. Durch diese Eigenschaften übernehmen sie klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld. Temperaturextreme im Jahres- und Tagesverlauf werden gemildert. Die Pflanzen binden und filtern Luftverunreinigungen und verbessern damit die Luftqualität. In Abhängigkeit von der Stärke des Substrataufbaus und seiner Speicherfähigkeit wird das Niederschlagswasser gespeichert. Dachbegrünung ist heute ein wichtiges Steuerelement der Siedlungsentwässerung.

Humose Oberböden sind als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wichtige Bestandteile des Naturhaushalts und bilden mit ihren natürlichen Funktionen eigene Ökosysteme, wobei sie gleichzeitig grundlegende Leistungen für weitere Ökosysteme erbringen. Bei einem Ersatz von humosen Oberböden durch Stein-, Kies- und Schotterflächen können diese Funktionen nicht mehr in einem vergleichbaren Umfang erbracht werden. Bezüglich des Klimaaspektes kommt hinzu, dass Stein-, Kies- und Schotterflächen im Sommer eher zu einer zusätzlichen Erwärmung beitragen, statt temperaturausgleichend zu wirken.

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Bebauungsplanes geachtet und deren Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Die nicht überdachten Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen im Gebiet sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen, sodass Niederschlagswasser gemäß den Anforderungen des A-RW 1 Erlasses soweit wie möglich versickern kann.

Auf die weitergehenden Ausführungen der schutzgutbezogenen Untersuchungen und Grünordnung wird ergänzend verwiesen (vgl. Kapitel 8).

7.7 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Dächer neu errichteter Hauptgebäude mit ≥ 30 ° Dachneigung sind innerhalb des Plangebietes mit Solarmodulen (Photovoltaik/Solarthermie) auszustatten. Eine gleichzeitige Kombination von Grünbedachungen (mit lebenden Pflanzen) und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens erfolgt die Festsetzung einer verbindlichen Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) auf den Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung ≥ 30°. Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Berücksichtigung von wirtschaftlich nicht tragfähigen Bereichen ist hiervon ausgenommen. Die Verwendung solarer Energie reduziert die Verwendung fossiler Brennstoffe und leistet somit einen Beitrag zu einer nachhaltigen städtebaulichen Siedlungsentwicklung sowie des Klimaschutzes. Da es sich bei dem Vorhaben der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 um ein Angebot der Gemeinde Boostedt für die Umsetzung planungsrechtlich vorbereiteter Nachverdichtungsmöglichkeiten handelt, wird die getroffene Festsetzung als vertretbar angesehen.

Die verbindliche Grünbedachung beschränkt sich hierbei auf die Dächer der Hauptgebäude, welche aufgrund ihrer Dachneigung nicht ohne größeren wirtschaftlichen Aufwand für die Verwendung von Grünbedachungen mit lebenden Pflanzen in Betracht kommen. Durch die gegliederte Festsetzung kommt die Gemeinde Boostedt somit in beiderlei Hinsicht dem Gedanken der ökologischen Bauweise nach.

7.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Innerhalb des Urbanen Gebietes 1 (MU 1) ist je 500 m² Grundstücksfläche mind. ein (1) Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm oder ein (1) hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160-180 cm und einem Stammumfang ab 7 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf Stellplatzanlagen ist je 10 Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von 12 m² bzw. 15 m³ durchwurzelbarem Wurzelraum zu versehen. Die Stellplatzbegrünung kann auf die Festsetzung 7.1 angerechnet werden.

Die getroffenen Festsetzungen führen zu einer Durch- sowie Eingrünung des Plangebietes. Im nördlichen Plangebiet Entfallen durch die Beseitigung der fragmentierten Knickstrukturen die bestehenden Gehölze. Um deren Verlust auszugleichen wird die Pflanzung eines Laub- oder Obstbaumes in diesem

Bereich festgesetzt. Der südliche Bereich ist bereits weitgehend durch die gewerbliche Nutzung geprägt. Die zwei größeren Einzelbäume, welche die nördliche Einfahrt zum urbanen Gebiet 2 flankieren werden zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus befinden sich in diesem Bereich zwei kleinkronige Zierbäume.

Um die Auswirkungen der zusätzliche Versiegelung im urbanen Gebiet 1 (MU 1) auf das Lokalklima abzumildern, wird die Durchgrünung der Stellplatzanlagen festgesetzt. Je 10 Stellplätze ist ein klein- bis mittelkroniger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, welcher zu einer Beschattung der sich schnell aufheizenden Stellplatzflächen beiträgt. Die Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze wird festgesetzt, damit sich Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten.

8 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens und es wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

8.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Gemeinde Boostedt schafft im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 die planungsrechtlichen Voraussetzungen einen bestehenden Gewerbebetrieb baulich und in seiner Nutzung zu modernisieren und eine wohnbauliche und gewerbliche Nachverdichtung zu schaffen.

Um sicherzustellen dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet fortbestehen wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

8.2 Natur und Landschaft

8.2.1 Bestandsaufnahme und Projektauswirkungen

Nachfolgend wird der Bestand im Geltungsbereich und Wirkbereich dargestellt. Mögliche Betroffenheiten werden aufgezeigt.

Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die Realisierung einer dann möglichen Nachverdichtung erfolgt durch die jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Prognose der Auswirkungen bezieht sich somit auf einen maximal möglichen Endzustand, dessen zeitliche Umsetzung perspektivisch zu betrachten ist sowie die damit verbundenen Abriss- bzw. Umbaumaßnahmen.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsraumes, Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Ziel der Bauleitplanung ist die bauliche Nachverdichtung entlang der Neumünsterstraße.

Östlich der Neumünsterstraße befindet sich das Gebiet des ehemaligen Truppenübungsplatzes der Bundeswehr. Dieser ist vollständig als Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystemes ausgewiesen und besteht im Umfeld des Plangebietes insbesondere aus Waldstrukturen.

Weitere Schutzgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Betroffenheit durch das Vorhaben:
Da die Planungen innerhalb der bestehenden Bebauung liegen und von allen Seiten ebenfalls durch Gewerbe- und Wohnbebauung umgeben sind, werden die Ziele des Biotopverbundsystems nicht beeinträchtigt.

Störfallbetriebe
Besonders Störfall relevante Betriebe gemäß Störfallverordnung (12. BImSchV gemäß Seveso II RL) sind nicht vorhanden.

Durch die Planungen, die ein Urbanes Gebiet (Gewerbe-, Veranstaltungsräume und Wohnen) vorsehen, werden keine Störfallbetriebe zugelassen.

Betroffenheit durch das Vorhaben:
Keine

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser
Bei den Böden des Geltungsbereiches handelt es sich um vergleyten Podsol aus Flugsand bis Geschiebedecksand oder Talsand. Die Hauptbodenart ist Sand. Da im Untersuchungsraum keine landwirtschaftlich genutzten Böden vorhanden sind, liegen keine Ergebnisse aus der landesweiten Bodenbewertung vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung bestehen die daraus resultierenden typischen Bodenbelastungen wie Verdichtung, Versiegelung und Umlagerung mit den veränderten Standorteigenschaften in Bezug auf den Wasserhaushalt, das Bodenleben und die Vegetation. Es liegt damit Boden allgemeiner Bedeutung vor.

Derzeit sind im Urbanen Gebiet 1 (MU 1) insgesamt rd. 62 % der Fläche versiegelt. Im Urbanen Gebiet 2 (MU 2) beläuft sich der Versiegelungsgrad aufgrund der größeren Hofflächen bereits heute auf rd. 92 %.

Der Grundwasserflurabstand beträgt gem. der Aussage des Umweltportals zeitweilig bis 1 m unter Flur (Böden mit Grundwassereinfluss). Gewässer sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und –gewinnungsgebieten. Der obere Grundwasserkörper El08 ist ergiebig, aufgrund der fehlenden Deckschichten (Sand) jedoch als hinsichtlich seines chemischen Zustandes gefährdet eingestuft.

Betroffenheit durch das Vorhaben:
Die bauliche Verdichtung führt im Bereich des Urbanen Gebietes 1 (MU 1) zu einer Zunahme der Versiegelung in einem vorbelasteten Raum. Zukünftig ist dort ein Versiegelungsgrad von 60 % des Grundstücks, zzgl. Nebenanlagen, möglich. Im Rahmen der innerstädtischen Verdichtung ist dieser Form der Nachverdichtung Vorrang einzuräumen. Ein Ausgleich wird daher nicht erforderlich.

Darüber hinausgehende Beeinträchtigungen von Boden und Wasser erfolgen nicht. Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich der Verwendung versickerungsfähiger Beläge sind vorgesehen und werden über Festsetzungen geregelt.

Die bauliche Verdichtung dient darüber hinaus dem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden.

Schutzgut Pflanzen (Biotope)
Die Flächen des Geltungsbereiches sind überwiegend versiegelt.

Am östlichen Rand befinden sich Reste von Knickstrukturen. Bei diesen handelt es sich um geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG. Im Bereich des Urbanen Gebietes 2 (Süden) befinden sich stabile Knickwälle mit jeweils einer gut gewachsenen Eiche nördlich und südlich der Zufahrt, jedoch ohne Untergehölz. Südlich des Knickwalls schließt sich Schnittrasen im Übergang zum öffentlichen Verkehrsraum an.

Die Knickstrukturen im Urbanen Gebiet 1 (Norden) weisen ebenfalls einen stabilen Wall auf, welcher anteilig mit Ruderalflur und anteilig mit einer Eiche mit etwas Unterholz aus standortheimischen Arten bewachsen ist. Der Eichen-Überhälter weist einen Stammumfang von 0,6 m auf. Im Stamm sind augenscheinlich keine Höhlen oder Risse vorhanden, die Krone ist jedoch sehr spärlich gewachsen und weist viel kleineres Totholz auf.

Die Flächen zwischen dem Bestandsgebäude und dem Knickwall sind als artenarmer Hausgarten gestaltet. Zur Industriestraße hin befinden sich zwei Thuja Reihen, Buchsbaum und ein Weidenstrauch.

Das nördliche Gebäude im Urbanen Gebiet 1 wird zu den Hofflächen des Urbanen Gebietes 2 durch einen Wall mit Stauden, immergrünen Bodendeckern und Kiefern abgegrenzt.

Abbildung 6: Blick aus Norden auf Knicküberhälter nördlich und südlich der Zufahrt

Abbildung 7: Blick aus Süden auf Knicküberhälter und Abschirmgrün zur Wohnbebauung.

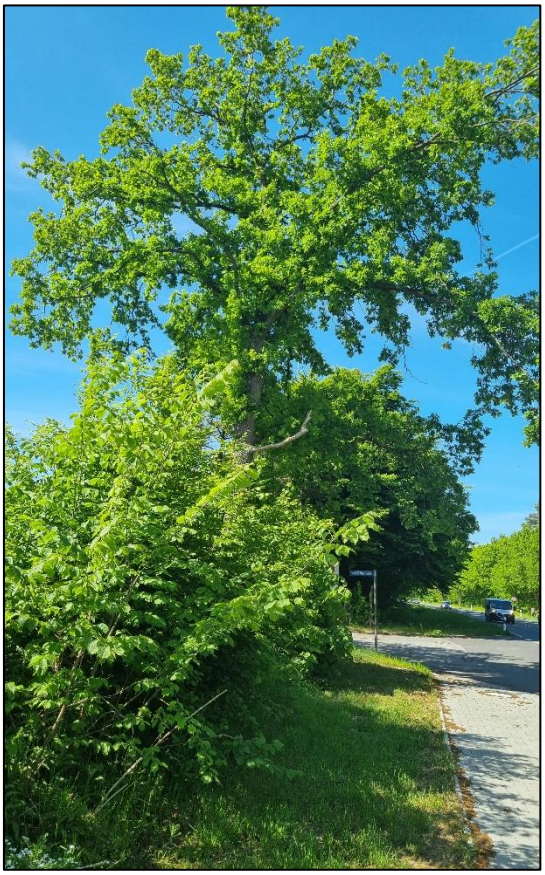


Abbildung 8: Blick auf die nördliche, zu entfallende Eiche.

Abbildung 9: Blick aus Norden auf das Bestandsgebäude.

Betroffenheit durch das Vorhaben:
Die bauliche Verdichtung führt zu einem Verlust begrünter Gartenfläche und einem den Garten begrenzenden Walls, welcher mit heimischen Arten und Ziergewächsen bepflanzt angelegt wurde. Diese sind weitgehend anthropogen überprägt und genutzt.

Darüber hinaus entfallen durch die Planung 27,5 m teilweise begrünte Knickstrukturen sowie ein Überhälter mit einem Stammdurchmesser von 0,6 m. Die beschriebenen Strukturen gehen vollständig zu Gunsten von Gebäuden und Nebenanlagen verloren, sodass nur kleinere Grünflächen verbleiben.

Im Rahmen der baulichen Nachverdichtung ist für den Verlust der Gartenflächen kein Ausgleich zu erbringen. Durch die Festsetzung einer GRZ wird jedoch das Maß der Versiegelung begrenzt. Auf diese Weise wird die Entwicklung von Grünfläche sichergestellt. Darüber hinaus wird für das zu entwickelnde Urbane Gebiet 1 (MU 1) eine Durchgrünung für das Grundstück selbst sowie für die Stellplatzanlage festgesetzt.

Der Entfall der Knickstrukturen ist auszugleichen.

Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt)
Die Einschätzung des Vorkommens der betreffenden Arten erfolgt durch eine Potenzialanalyse, da die Lage und Habitatausstattung des Plangebietes und die Wirkfaktoren des Vorhabens keine besondere artenschutzrechtliche Relevanz erkennen lassen. Insofern wurden keine gesonderten Kartierungen von einzelnen Tiergruppen vorgenommen. Grundlage für die Potenzialanalyse liefern die Verbreitungskarten der Anhang II- und IV-Arten des FFH-Berichtes 2019 (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume LLUR). Zur Ermittlung der Biotoptypen und der Habitatstrukturen wurde im Januar 2025 eine Begehung des Plangebietes vorgenommen.

Aufgrund der beschriebenen Habitatstrukturen (vgl. Kap. 8.2.1) sowie der vorliegenden Verbreitungsdaten kann das relevante Artenspektrum für die Artenschutzprüfung für das Plangebiet auf die Tierartengruppen der Brutvögel sowie Fledermäuse als Vertreter der Säugetiere eingeschränkt werden. Alle weiteren Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können angesichts der spezifischen Verbreitung oder ihrer speziellen Lebensraumansprüche im Plangebiet ausgeschlossen werden:

Nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützte Gefäßpflanzen

In Schleswig-Holstein kommen nach LBV-SH/AfPE (2016) aktuell lediglich vier europarechtlich geschützte Pflanzenarten vor, die nur noch mit kleinen Restbeständen an zumeist bekannten Sonderstandorten vertreten sind. Dabei handelt es sich um die Arten Firnisglänzendes Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Froschkraut (*Luronium natans*). Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet und Wirkraum aufgrund der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten.

Nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützte Amphibien

Aufgrund der Verbreitung gem. dem Landesportal Schleswig-Holstein im Berichtszeitraum 2013-2018 kann im Untersuchungsraum der Moorfrosch (*Rana arvalis*) als Art des Anhangs IV FFH-RL potenziell vorkommen. Da der Moorfrosch vor allem Lebensräume mit hohen Grundwasserständen wie z.B. Niedermoore, Bruchwälder, Auen und Feuchtwiesen besiedelt, ist ein Vorkommen im Plangebiet auszuschließen. Zudem fehlen dem Plangebiet und seiner Umgebung passende Laichgewässer für Amphibien, sodass auch die übrigen Arten unabhängig zu den Verbreitungskarten ausgeschlossen werden können.

Nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützte Reptilien

Gem. dem Landesportal Schleswig-Holstein konnte im Berichtszeitraum 2013-2018 lediglich die Zauneidechse als Art des Anhangs IV FFH-RL im entsprechenden Untersuchungsraum nachgewiesen werden. Zwar besiedelt die Zauneidechse auch Gärten, jedoch handelt es sich dabei um strukturreiche Flächen mit einem Mosaik aus sonnigen Bereichen und Versteckmöglichkeiten. Diese Habitatstrukturen sind im Plangebiet wenig zu finden, weshalb ein Vorkommen unwahrscheinlich ist. Auch für andere Reptilienarten finden sich keine passenden Habitate.

Nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützte Sonstige Arten (Käfer, Libellen, Falter, Fische, Weichtiere, Eremit)

Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie konnten aufgrund fehlender Eintragungen in den Verbreitungskarten des Landesportals Schleswig-Holstein ausgeschlossen werden und sind aufgrund fehlender Habitateigenschaften des Plangebietes nicht anzunehmen und werden somit nicht betrachtet.

Nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützte Säugetiere (außer Fledermäusen)

Haselmäuse besiedeln dichte, artenreiche Gehölzbestände wie Knicks und artenreiche Hecken und Gehölzstreifen, aber auch Wälder sowie dichte, höhere Ruderalvegetation wie Brombeergestrüpp. Sie sind auf kleinklimatisch begünstigte Standorte angewiesen. Dichte Hasel- und Schlehengestrüppe mit einer breiten Übergangszone besonnter Brombeerbestände sind in Schleswig-Holstein als Optimalhabitat zu bezeichnen. Solche Habitate fehlen ebenfalls im Plangebiet. Der bestehende Knickabschnitt ist zudem isoliert gelegen. Ein Vorkommen von Haselmäusen (*Muscardinus avellanarius*) ist auch aufgrund der Verbreitungskarten im Plangebiet nicht zu erwarten (LLUR 2019).

Für die streng geschützten Arten Waldbirkenmaus, Fischotter, Biber, Schweinswal und Wolf liegen im Plangebiet ebenso keine geeigneten Habitate vor.

Brut- und Rastvogelvorkommen

Alle europäischen Brutvögel sind besonders geschützt (BG) und entsprechend § 44 BNatSchG bei Eingriffsvorhaben besonders zu betrachten. In *Schleswig-Holstein* gefährdete Arten, Arten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie, Koloniebrüter sowie wenige andere Arten mit spezifischen Habitatansprüchen sind einzeln zu betrachten und zu bewerten, während die meisten übrigen, ungefährdeten Arten in Gilden geprüft werden können (LBV SH 2016).

Der Geltungsbereich bietet heimischen Brutvögeln Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Da es durch die bestehende Nutzung bereits zu Störungen kommt, sind vor allem typische Arten der Siedlungen und Kulturfolger zu erwarten. Diese sind relativ anspruchslos und störungstolerant.

Die Gebäude im Plangebiet bieten kaum Brutmöglichkeiten. Das Wohngebäude im nördlichen Plangebiet ist in einem guten Erhaltungszustand und bietet allenfalls Nischenbrutplätze. Für Gehölzfreibrüter und Gehölzhöhlenbrüter wie Amsel, Buchfink, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Singdrossel, Kohl- und Blaumeise, Fitis, Zilpzalp, Buntspecht, Gartenrotschwanz und Gartenbaumläufer finden sich innerhalb des Plangebietes nur wenige Gehölzstrukturen im nördlichen und östlichen Randbereich. Nistmöglichkeiten bestehen dort innerhalb der Knickstruktur, der Thuja-Hecke und den Eichen. Offenlandbrüter oder Brutvögel der Binnengewässer können aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich Wohnbebauung, Gewerbeflächen und Gehölz- und Ackerflächen. Insbesondere die östlich angrenzenden Waldstrukturen bieten zahlreiche Lebensraumstrukturen. Hier sind die o.g. Arten der Siedlungs- und Gehölzbrüter zu erwarten.

- Abschließend sind folgende Gilden sind potenziell zu erwarten und werden durch das Vorhaben möglicherweise betroffen: Brutvögel der Gehölze (Freibrüter und Gehölzhöhlenbrüter) inkl. bodennah brütende Arten mit Gehölzbezug wie Rotkehlchen.
- Die potenziell vorkommenden Arten sind ungefährdet und in einem günstigen Erhaltungszustand, bezogen auf ganz Schleswig-Holstein, weshalb diese gem. LBV-SH/ AfPE nicht auf Artniveau betrachtet und geprüft werden.

Fledermäuse

Alle in Schleswig-Holstein wild lebenden Fledermausarten sind streng geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Sie sind somit planungsrelevant und bezüglich der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG abzuprüfen. Gem. den Verbreitungskarten des Landesportals Schleswig-Holstein konnten im Berichtszeitraum 2013-2018 folgende Arten im entsprechenden Untersuchungsraum nachgewiesen werden: Bechstein-Fledermaus, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus, Abendsegler, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Mückenfledermaus und Rauhautfledermaus.

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind für die genannten Fledermausarten, die in und an Gebäuden vorkommen, wie die Breitflügelfledermaus, die Fransenfledermaus, die Mückenfledermaus, die Kleine Bartfledermaus oder die Zwergfledermaus potenzielle Quartiere innerhalb der Ortslage von Boostedt anzunehmen. Innerhalb der Teilgebiete bestehen jedoch keine Habitatmöglichkeiten gebäudebewohnender Arten.

Insbesondere ältere Bäume (mit einem Brusthöhen-Durchmesser ab etwa 50 cm, wie die Eiche im Knick sind potenzielle Quartiersstandorte (Sommerquartiere, Tagesverstecke) von Fledermäusen. Generell ist zu beachten, dass auch nicht ersichtliche Hohlräume hinter abgeplatzter, abstehender Rinde,

Stammspalten, tiefgehende Stammrisse oder innen ausgefaulte Spechthöhlen/Astlöcher u. ä. als kleinere Tages-/Sommerquartiere oder auch Balzquartiere aufgesucht werden können. Grundsätzlich ist eine Eignung für Winterquartiere nur in Bäumen mit Stammdurchmessern von 50 cm und mehr gegeben, da ausreichende Stammdicken für eine Frostfreiheit erforderlich sind. Für Wochenstuben sind in der Regel mindestens 30 cm Stammdurchmesser und entsprechende Höhlungen notwendig (LBV SH 2011). Jüngere Gehölze weisen kaum Höhlen, Risse, Rindenspalten u. ä. auf, die von Fledermäusen genutzt werden könnten. Zu den Fledermäusen, die ihre Habitate in Baum- und Waldbeständen haben, zählen der Große Abendsegler, das Braune Langohr, die Fransenfledermaus, die Große Bartfledermaus und die Wasserfledermaus.

In der Umgebung des Plangebietes sind u.a. ähnliche Strukturen wie im Plangebiet, aber auch größere Gehölzbestände (östlich gelegener Wald) mit einem Potential für gehölzbewohnende Fledermäuse und Ackerfläche zu finden. Da das Plangebiet keine Bedeutung als Nahrungshabitat hat, ist dieses für die Fledermäuse der Umgebung nicht von Bedeutung.

Betroffenheit durch das Vorhaben:

In Bezug auf das Schutzgut Tiere ist baubedingt insbesondere mit Störungen durch optische Reize, Lärm, Erschütterungen und Licht zu rechnen. Darüber hinaus sind Störungen und Beeinträchtigungen im Rahmen der Baufeldfreimachung zu erwarten. Diese Wirkfaktoren sind zeitlich begrenzt und treten während der Bauperiode auf.

Anlagebedingt gehen durch die Nachverdichtung gehen potenziell Bruthabitate für Vögel und Tagesverstecke für baumbewohnende Fledermäuse verloren. Dies betrifft vor allem die Gehölzbestände, da sich die Bestandsgebäude in einem guten Erhaltungszustand befinden und nicht erkennbar Einflugmöglichkeiten bieten. Bei der Begehung konnten keine Nester entdeckt werden.

Betriebsbedingt nehmen die anthropogenen Störwirkungen durch Lärm und Licht sowie optische Reize auf die Knickstruktur zu.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Dazu erfolgt im Abschnitt 8.3 eine gesonderte Artenschutzprüfung.

Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich umfasst im nördlichen Bereich ein älteres Wohngebäude mit ungepflegten Außenanlagen und großen Hofflächen und Stellplätzen (ehem. Autohändler). Der südliche Bereich ist durch die Betriebsgebäude des bestehenden Gewerbebetriebes geprägt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Gewerbebetriebe verschiedener Ausprägung sowie Wohngebäude. Lediglich bei der Autowerkstatt südwestlich des Plangebietes handelt es sich potentiell um einen störenden Betrieb. Allerdings wirken durch das unmittelbare Angrenzen an die Neumünsterstraße Lärmbelastungen auf das Plangebiet ein.

Die Gemeinde Boostedt ist eine kleinere Gemeinde mit einer guten infrastrukturellen Versorgung und verfügt aufgrund der Lage im Einzugsgebiet der Stadt Neumünster bei gleichzeitiger ländlicher Wohnumgebung über ein erhöhtes Zuzugspotenzial. Es besteht ein Bedarf an kleineren, barrierefreien Mietwohnungen, welchen einen intergenerationellen Wohnungstausch ermöglichen.

Betroffenheit durch das Vorhaben

Für alle Grundstücke dieses Bebauungsplanes wird eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht. Dieses führt zu einer verhältnismäßigen Veränderung des Quartiers. Zugunsten einer höheren Ausnutzung der Nachverdichtungsflächen kommt es zu einer sichtbaren Veränderung der Baukörper. Auch ist mit zusätzlichem Verkehr aus der ergänzenden Nutzung zu rechnen.

Die geplante Nachverdichtung lässt bis zu 3 Geschosse sowie eine abweichende Bauweise zu. Dieses führt grundsätzlich zu einer bauleitplanerisch gewollten strukturellen Veränderung des Plangebietes.

Eine Erheblichkeit ist somit insgesamt nicht zu erwarten, da Regelungen zur Baudichte und zum ruhenden Verkehr über den Bauleitplan vorgesehen werden bzw. über die Stellplatzsatzung der Gemeinde geregelt werden.

8.2.2 Artenschutzprüfung

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tierarten der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Außerdem ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Gemäß § 44 Abs. 5 gelten diese Zugriffsverbote lediglich für Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten. Für andere besonders geschützte Arten liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

Für die Artenschutzprüfung wurde kein gesondertes Gutachten erstellt. Die Abarbeitung erfolgte im Zuge der Bearbeitung der Umweltbelange.

8.2.2.1 Konfliktanalyse

Nachfolgend werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Tiergruppen dargestellt. Es wird geprüft, ob sich aus den ermittelten Auswirkungen mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten/Verbotstatbestände, Erfordernisse der Vermeidung und Minimierung, der Genehmigung und der Kompensation herleiten.

Es wird hier davon ausgegangen, dass die Durchführung von Vorhaben im Untersuchungsraum erst nach Beschluss des Bebauungsplanes stattfindet, sodass hier die Privilegierung nach § 44 Abs. 5 gilt. Daher sind die Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und heimische Vogelarten zu betrachten.

Es werden die hier zu erwartenden Tierarten(-gruppen) nach Anhang IV der FFH-RL einer Relevanzprüfung unterzogen: Brutvögel, Fledermäuse.

Weitere potenziell vorkommende national geschützte Arten (hier v.a. Kleinsäuger, Reptilien oder Insekten) verlieren in geringem Umfang einen (Teil-)Lebensraum und sind als Lebensgemeinschaft betroffen, erfordern jedoch keinen Ausgleich.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Es ist zu prüfen, ob Tötungen europäisch geschützter Arten unabhängig von der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten möglich sind.

Brutvögel

Bei Gehölzbeseitigungen sind Tötungen oder Verletzungen von flugunfähigen Jungvögeln oder Zerstörungen von Gelegen möglich. Um dies zu verhindern, müssen vorhabenbedingte Baum- und Strauchrodungen oder sonstige Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel (01.03. bis 30.09.) erfolgen. Für Gehölzbeseitigungen gilt die Verbotsfrist des § 39 Abs. 5 BNatSchG ohnehin.

Fledermäuse

Aufgrund der intakten Bausubstanz des abzureisenden Gebäudes im Urbanen Gebiet 1 (MU 1) eine Tötung und Verletzung von Fledermäusen durch den Gebäudeabriss unwahrscheinlich.

Bäume mit einem Stammdurchmesser zwischen 20 und 50 cm können potenzielle Tagesquartiere darstellen. Um die Tötung von Fledermäusen zu verhindern, welche diese Bäume als Tagesquartier aufsuchen, sollten die Fällungen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere erfolgen (01.12. bis 28./29.02.).

Als Winterquartiere eignen sich potenziell Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm. Der zu fällende Überhälter mit einem Stammdurchmesser von 0,6 m wurde auf Höhlen, Risse und Abschälungen untersucht, diese sind augenscheinlich jedoch nicht vorhanden. Entsprechend weist der Eichen-Überhälter keine Eignung als Winterquartier auf. Eine Tötung von Individuen bei einer Fällung außerhalb des sommerlichen Aktivitätszeitraumes ist nicht zu erwarten.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Es ist zu prüfen, ob erhebliche Störungen der Arten des Anhangs IV FFH-RL und der europäisch geschützten Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten zu erwarten sind. Solche liegen vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Akustische, mechanische und optische Störungen werden hauptsächlich im Baubetrieb zunehmen. Die betriebsbedingten Störungen sind dabei als weniger stark einzustufen und fügen sich in die bestehenden siedlungstypischen Störungen ein. Die potenziell vorkommenden Vogelarten sind als Kulturfolger an die Störungen durch den Menschen angepasst bzw. dementsprechend unempfindlich. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der schon jetzt durch die Vornutzungen und die regelmäßige Anwesenheit von Menschen nicht störungsarm ist. Eine Störung ist dann erheblich und relevant, wenn durch das Vorhaben zu erwarten ist, dass sich der Erhaltungszustand der vorkommenden Arten verschlechtern wird. Bei den ungefährdeten Arten des Untersuchungsgebietes ist der Erhaltungszustand gut und die potenziell vorkommenden Arten sind in stabilen Populationen weit verbreitet.

Verbot der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Das Zugriffsverbot „Schädigung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten“ tritt dann ein, wenn die ökologische Funktion der Habitate im räumlichen Zusammenhang nicht mehr besteht. Demnach ist nicht jeder Verlust einer Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ausgleichspflichtig. Das Verbot tritt ein, wenn die betreffenden Arten im für sie erreichbaren Umfeld keine Ausweichmöglichkeiten finden.

Brutvögel

Die Verluste von Brutplätzen innerhalb von Bäumen und Gehölzstrukturen durch deren Beseitigung stellt keinen Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG dar, da innerhalb des Plangebietes eher kleinräu-

mige Veränderungen der Gehölzbestände stattfinden werden und im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten bestehen. Die potenziellen Beseitigungen von Gehölzen gefährden die potenziellen Brutvogelbestände nicht langfristig im räumlichen Zusammenhang. Zudem sieht der Bebauungsplan für den Fall einer Neugestaltung des Plangebietes Baumneupflanzungen vor. Nicht baulich genutzte Grundstückflächen sind als Grünflächen zu gestalten.

Fledermäuse

Als Winterquartiere eignen sich potenziell Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm. Im Plangebiet entfällt eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von 60 cm. Der zu fällende Überhälter wurde auf Höhlen, Risse und Abschälungen untersucht, diese sind augenscheinlich jedoch nicht vorhanden. Auch ist aufgrund des Standortes des Baumes an der Kreuzung Neumünsterstraße / Industriestraße nicht von einer essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG auszugehen.

Jagdgebiete gehören nicht zu den in § 44 aufgeführten Lebensstätten, jedoch können sie für die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten Bedeutung erlangen, wenn es sich um besonders herausragende Nahrungsräume handelt. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall.

8.2.2.2 Fazit der artenschutzrechtlichen Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ergibt eine mögliche Betroffenheit des Zugriffsverbotes Tötung / Verletzung / Schädigung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1).

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind folgende Maßnahmen notwendig:

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-1** Brutvögel*

Bauzeitenregelung:

Tötungen von Brutvögeln können vermieden werden, indem Eingriffe (Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Fahrzeugen, Holz, Schnittgut etc.) außerhalb der Brutperiode (01.03. bis 30.09.) stattfinden.

Bei Negativnachweis, d. h. wenn durch Biologen nachgewiesen wird, dass keine Tiere betroffen sind, wäre eine abweichende Bauzeit möglich.

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-2** Fledermäuse*

Bauzeitenregelung:

Baumfällungen dürfen nur stattfinden, wenn sich darin keine Fledermäuse aufhalten. Für Bäume und Gehölze mit Stammdurchmesser zwischen 20 und 50 cm (Tagesquartiere) ist ein Fällen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres).

Gehölze mit weniger als 20 cm sind auf Grund mangelnder Quartierseignung von dieser Bauzeitenregelung ausgenommen, hier muss jedoch die Bauzeitenregelung der gehölzbrütenden Vogelarten beachtet werden (vgl. **AV-1**).

- Auch wenn durch Eingriffe in die Gebäude und baulichen Anlagen (z. B. Lagerunterstände im Urbanen Gebiet 2) derzeit keine Verbotstatbestände zu erwarten sind, wird empfohlen Gebäudeeingriffe wie Umbau und Abriss sind ebenfalls außerhalb der Brutzeit von gebäudebewohnenden Arten (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
  Sobald ein Verdacht auf die Verletzung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG besteht (Gebäudeabriss oder -umbau), ist ein Fachgutachter im Vorfeld von Eingriffen hinzuzuziehen (vgl. vorangegangene Erläuterungen). Sollte der Verdacht bestätigt werden, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

8.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Im Folgenden werden die im Bebauungsplan berücksichtigten und verbindlich festgesetzten Maßnahmen aufgeführt. Zudem werden Maßnahmen gelistet, die anderweitig zu regeln sind sowie Maßnahmen, die auf die nachfolgende Planungsebene zu berücksichtigen sind.

<u>Verbindlich festgesetzte Maßnahmen</u>

Es sind möglichst versickerungsfähige Oberflächenmaterialien zu verwenden, um den Oberflächenabfluss soweit wie möglich zu reduzieren. Gemäß § 8 der Landesbauordnung sind nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Eine Ausgestaltung als Schotter- oder Kiesgarten ist entsprechend nicht zulässig.

Zur Durchgrünung des Plangebietes und die Einbindung ins Ortsbild werden zwei der großen Eichen innerhalb des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzt. Ergänzend wird die Pflanzung von Hausbäumen und Bäumen auf der Stellplatzanlage vorgeschrieben.

Die verbindliche Festsetzung von Grünbedachungen auf Dächern mit einer Neigung von unter 30° minimiert die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und fördert die Verdunstung innerhalb des Plangebietes. Auch das Kleinklima wird positiv beeinflusst.

<u>Maßnahmen für die Ausführungsplanung</u>

Baubedingte Bauabfälle und Bodenmassen sind im Rahmen der Baumaßnahmen durch die beauftragten Firmen fachgerecht zu entsorgen. Bodenbewegungen und Bodenaushub sollten auf ein notwendiges Mindestmaß begrenzt werden.

Generell ist ein schonender Umgang mit Boden gemäß DIN 18915 ‚Bodenarbeiten' und DIN 19639 ‚Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben' während der Bauausführung zu beachten.

Zum Schutz von nachtaktiven Tieren und zur Vermeidung von Lichtverschmutzung ist möglichst eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden und diese auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge) auszurichten. Es abgeschirmte und nach unten strahlenden Leuchtkörpern mit LEDs eines Spektralbereichs zw. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von 2.400 bis 3.000 Kelvin zu verwenden. Abstrahlungen in Richtung der Gehölze sind zu vermeiden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG in Bezug auf Brutvögel sind Rodung von Sträuchern und Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29.Februar zulässig ist.

Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu sichern. Die DIN 18920, R SBB 2023 und die ZTV-Baumpflege sind zu beachten. Der Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m darf außerhalb bestehender Zufahrten / Wege / Straßen nicht befahren werden, nicht für Aufschüttungen oder Abgrabungen und nicht als (Zwischen-) Lagerfläche genutzt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

8.2.4 Bewertung der verbleibenden Auswirkungen, Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Veränderungen an Natur und Landschaft unterliegen demnach nicht der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Für die Beseitigung bzw. Beeinträchtigung von Knickstrukturen sind die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 20.01.2017 zu berücksichtigen.

<u>Eingriffe in Biotope</u>

Hiervon ausgenommen sind allerdings Beeinträchtigungen und Beseitigungen von geschützten Biotopen. Im Nordwesten des Plangebietes entfallen 27 m Knickstrukturen mit einem Überhälter. Hierbei handelt es sich um isolierte Reste eines früheren Knickbestandes entlang der Neumünsterstraße. Der Knickwall ist in einem Abschnitt von ca. 15 m mit Gehölzen bewachsen, während der südliche Bereich unbewachsen ist bzw. Ruderalbewuchs aufweist. Um die vorbelasteten Flächen des Plangebietes bestmöglich nachzuverdichten und sicherzustellen, dass die im Erdgeschoss vorgesehenen gewerblichen Nutzungen von der Neumünsterstraße

Darüber hinaus setzt der geltende Bebauungsplan Nr. 24 auf der gesamten Länge Knickstrukturen zum Erhalt und zur Neuanlage fest (s. Abb. 6). Von diesen bleiben letztlich nur die zwei Überhälter mit Abschnitten der Knickwälle erhalten, sodass insgesamt 120 Knickmeter entfallen.

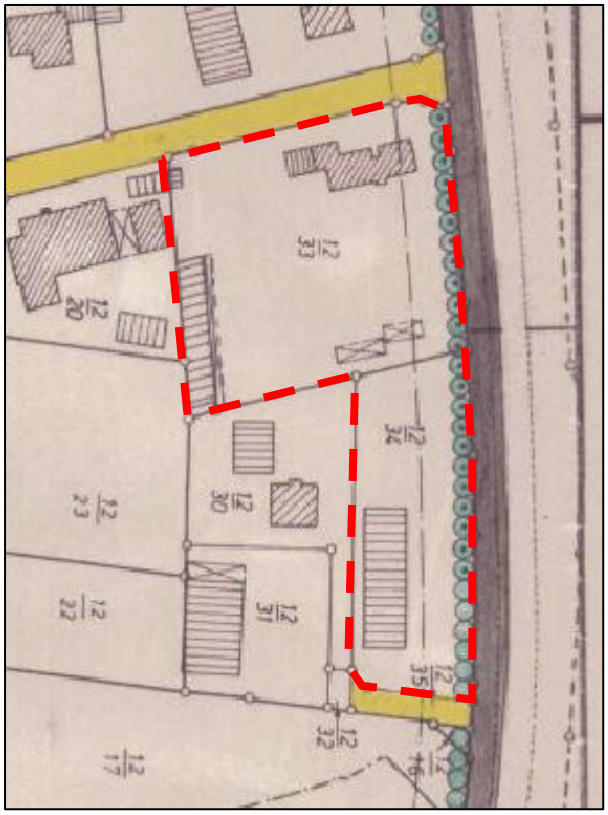


Abbildung 10: Überplanter Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. 24 (Ursprungsplan), Quelle: Gemeinde Boostedt.

Der Bebauungsplan Nr. 24 wurde 1994 aufgestellt. Im Bereich der 3. Änderung gilt derzeit noch der Ursprungsplan.

Die östlich den Bereich begrenzenden Knickstrukturen wurden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b zum Erhalt festgesetzt (grüner Kreis mit mittigem Punkt) sowie die Anpflanzung neuer Knickstrukturen (grüner Kreis) im südlichen Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt.

Die Darstellung berücksichtigt allerdings nicht die bestehenden Zufahrten zur Neumünsterstraße, wie sie der Landschaftsplan feststellt.

Für Eingriffe in Knickstrukturen finden die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 20.01.2017 Anwendung. Der Verlust von Knickabschnitten – auch in der Realität nie umgesetzte – ist ausgleichspflichtig. Die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz sehen bei Knickbeseitigung einen Ausgleich im Verhältnis von 1 : 2 vor.

Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung wurde mit einem Umfang von 240 m Knickneuanlage ermittelt.

Insgesamt kann der erforderliche Knickausgleich jedoch nicht vollständig innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden, sondern müssen extern ausgeglichen werden. Der externe Knickausgleich wird dem vorliegenden Bebauungsplan im weiteren Verfahren über eine Zuordnungsfestsetzung konkret zugeordnet.

<u>Artenschutz</u>
Unabhängig von dieser Regelung sind die Artenschutzbestimmungen zu berücksichtigen. Aus der Artenschutzprüfung (s. Kap. 8.3) geht hervor, dass bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen kein gravierender Habitatengpass entsteht. Deshalb sind keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, welche über die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen hinausgehen, erforderlich.

9 Verkehrserschließung

9.1 Individualverkehr

Die Fläche des Plangebietes umfasst bislang gewerblich sowie wohnbaulich genutzte Grundstücke im Bereich der Neumünsterstraße. Die Flächen der urbanen Gebiete sind über die Neumünsterstraße (K 111) bzw. die Industriestraße, welcher von der Neumünsterstraße abgeht, erschlossen. Rd. 1,5 km nördlich des Plangebietes mündet die Neumünsterstraße in die B 205, welche nach 6 km an die A7 anbindet, sodass das Plangebiet sowohl an das regionale als auch überregionale Verkehrsnetz angebunden ist.

Die Neumünsterstraße weist als Kreisstraße ausreichende Kapazitäten auf, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen der geplanten Entwicklung aufnehmen zu können.

9.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Fläche des Vorhabengebietes befindet sich im nördlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Boostedt.

Die Bushaltestelle „Industriestraße Boostedt“ ist unmittelbar am Geltungsbereich gelegen und bindet das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 in dieser Weise an den ÖPNV (Straße) optimal an.

Zudem verfügt Boostedt über eine Station der AKN auf der Bahnstrecke Hamburg-Altona–Kaltenkirchen–Neumünster, die den Ort mit einer Fahrzeit von neun Minuten mit dem Bahnhof Neumünster verbindet. In beide Richtungen verkehrt stündlich ein Zug. Der Bahnhof „Boostedt“ befindet sich in etwa 500 m Entfernung (fußläufig rd. 850 m) südlich des Plangebietes gelegen.

10 Nachrichtliche Übernahmen

<u>Stellplatzsatzung</u>

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat in ihrer Sitzung am 24.06.2019 eine „Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)“ erlassen.

Seitens der Gemeinde Boostedt werden im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 keine über die gemeindliche Stellplatzsatzung hinausgehenden Vorgaben in diesem Zusammenhang gemacht.

1	**Wohngebäude**		
1.1	Ein- und Mehrfamilienhäuser	1,5 Stellplätze je WE	
1.2	Senioren- und Behindertenwohnheime	1 Stellplatz je 6 Betten jedoch min. 3 Stellplätze	
2	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen**		
2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je angef. 40qm Nutzfl.	40
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Postfilialen, Arztpraxen)	1 Stellplätze je 30qm, jedoch mindestens 3 Stellplätze	75
3	**Verkaufsstätten**		
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 Stellplatz je angef. 40qm Verkaufsnutzfl. Jedoch mind. 3 Stellplätze je Laden	
3.2	Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte (bis 900qm Verkaufsnutzfläche)	1 Stellplatz je 20qm Verkaufsnutzfl.	
3.3	Großflächige Handelsbetriebe, großfl. Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren (ab 900qm Verkaufsnutzfläche)	1 Stellplatz je angef. 40qm Verkaufsnutzfläche	
4	**Sportstätten**		
4.1	Sportplätze	1 Stellplatz je 500qm Sportfläche	
4.2	Turn- und Sporthallen	1 Stellplatz je 50qm Hallenfläche	
4.3	Tennisplätze	3 Stellplätze je Spielfeld	
5	**Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**		
5.1	Gaststätten mit örtlicher Bedeutung	2 Stellplätze je 50 qm Bewirtungsfläche	
5.2	Hotel, Pensionen, andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 3 Gästezimmer für zugehörigen Restaurationsbetrieb zusätzlich 1 Stellplatz je 25 qm Bewirtungsfläche	
6	**Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung**		
6.1	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	2 Stellplätze je Gruppe	
6.2	Jugendfreizeittreffs und dgl.	1 Stellplatz je 30 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze	
6.3.	Grund- und Gemeinschaftsschule	1 je 25 Schüler/innen	
7	**Gewerbliche Einrichtungen**		
7.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	20

7.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 qm Nutzfläche	
7.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	
7.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	2 Stellplätze je Pflegeplatz	
7.5	Automatische Kfz- Waschstraße und Stauraum für Wartende	2 Stellplätze je Waschanlage	
7.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	2 Stellplätze je Waschplatz	
7.7	Spiel- und Automatenhallen	1 je10m² Nutzfläche jedoch mind. 6 Stellplätze	90
	Anwendungsbestimmungen Verkaufsnutzfläche ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren , Treppenräumen, Toiletten, Waschräumen und Garagen (DIN 277) Bei der Berechnung der Spielhallen-Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht (DIN 277)		

Abbildung 11: Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Boostedt, Quelle: Gemeinde Boostedt

11 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

Wasserversorgung
Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt zentral über das gemeindeeigene Wasserwerk.

Löschwasserversorgung
Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde im Plangebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331 und W 400. Es ist eine Löschwassermenge von mindestens 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereit zu stellen.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen eines Löschwassergrundschutzes über Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt.

Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, sollen diese in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt zu werden. Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1, DVGW- Information Wasser Nr. 99 in Verbindung mit AGBF 2018-4 Information zur Löschwasserversorgung). Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 123 Abs. 1 BauGB bei der Erschließung zu berücksichtigen.

Die Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Für die Herstellung der Flächen für die Feuerwehr sind die „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ in der Liste der technischen Baubestimmungen aufgenommen und gem. § 3 Abs. 3 LBO zu beachten.

Für Grundstücke, die mit Gebäuden oder Gebäudeteilen bebaut werden, die mehr als 50 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sind, müssen die Anforderungen der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ für Zufahrten und Bewegungsflächen berücksichtigt werden.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Neumünster. Die Versorgung mit Gas wird durch die E.ON Hanse AG sichergestellt. Es besteht die Möglichkeit, Anlagen zur Nutzung von "Erdwärme" zu installieren. Hierfür muss rechtzeitig vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der "unteren Wasserbehörde" des Kreises Segeberg beantragt werden.

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz sowie die Glasfaserversorgung werden von verschiedenen weiteren Anbietern hergestellt.

Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Boostedt geleitet. Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der Kläranlage wurde der Unteren Wasserbehörde die Auswertung zum Messprogramm KA Boostedt vom 11.03.2025 des Ingenieurbüros GT Umwelttechnik „Belastung der Belebtschlammanlage im Ist-Zustand und Prognosen zu zukünftigen Mengen und Belastungen aus Gastronomie, Kartbahn und Neubaugebiet der Gemeinde Boostedt“ vorgelegt.

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Bebauungsplanes geachtet und deren Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Es wird angestrebt, die Abweichungen so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser dezentral zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern.

Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Konkretisierung der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung sowie die Anwendung des A-RW 1 Erlasses.

Das Urbane Gebiet 2 (MU 2) entwässert bereits weitgehend durch Versickerung auf dem Grundstück.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der „Neumünsterstraße“ und der Industriestraße.

Der Wege- Zweckverband (WZV) ist ein kommunales Dienstleistungsunternehmen für 94 Städte und Gemeinden des Kreises Segeberg und stellt in der Gemeinde Boostedt die Abfallentsorgung sicher.

12 Archäologie, Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel

Archäologie

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Funde bekannt. Auch befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 nicht in einem archäologischen Interessengebiet. Sollten dennoch während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt werden, gilt § 15 DSchG:

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.

Altlasten

Altlasten und Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht erfasst.

Kampfmittel

Die Gemeinde Boostedt wird nicht in der Anlage zur Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein aufgeführt. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

13 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat die Begründung in der Sitzung

am …….. gebilligt.

Boostedt, den …….

…….

Der Bürgermeister Siegel

Aufgestellt durch:

GOSCH & PRIEWE

Ingenieurgesellschaft mbH
Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
E-Mail: oldesloe@gsp-ig.de