

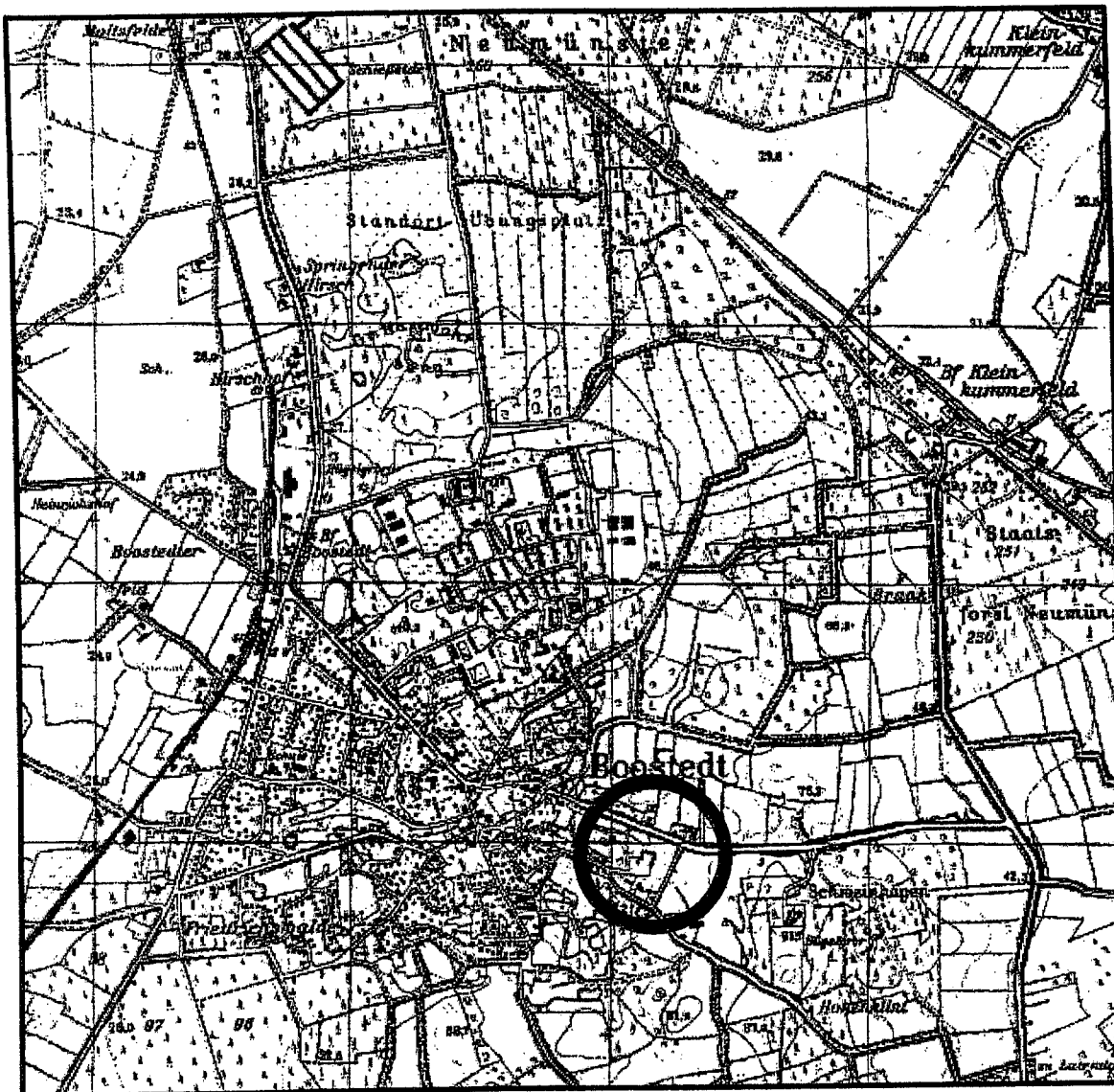
BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 34
„TEGELBARG“

DER

GEMEINDE BOOSTEDT
-KREIS SEGEBERG-



GEMEINDE BOOSTEDT

— KREIS SEGEBERG —

BEBAUUNGSPLAN NR. 34

„TEGELBARG“

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§ 3(1)



§ 4(1)



§ 3(2)



§ 3(3)



§ 10



Inhaltsverzeichnis

1. Vorhandene Städtebauplanung
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Allgemeine Wohngebietsflächen
4. Erschließung
5. Immissionsschutz
6. Tennisanlage
7. Landschaftspflegerische Überlegungen / Bilanzierung
8. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung
9. Ver- und Entsorgung
10. Ermittlung der Flächengröße

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Tegelberg“ der Gemeinde Boostedt

1. Vorhandene Städtebauplanung

Der Bebauungsplan Nr. 34 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem im Jahre 1976 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt entwickelt. Die beschlossene Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befindet sich gerade in der Anfangsphase der Erarbeitung durch das Büro Gosch-Schreyer-Partner in Bad Segeberg.

Einige zum bestehenden vorbereitenden Bauleitplan erlassene Änderungen betreffen das Plangebiet nicht. Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich Tegelberg/Mühlenweg Wohnbaufläche und für das nördlich daran angrenzende Gelände Sportfläche mit Zweckbestimmung Tennisanlage vor. Es ist damit eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Erstaufstellung eines Bebauungsplanes. Weitere städtebauliche Regelungen sind für das Gebiet bislang nicht getroffen worden.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 besteht aus 2 Teilbereichen, deren Lage dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden kann und die sich wie folgt beschreiben lässt:

Teil 1:

Südlich Latendorfer Straße (K 36), von dort beginnend in ca. 75 m – östlich Mühlenweg – nördlich der Straße Tegelberg – westlich des Weges zu den Tennisplätzen (Fl.-Nr. 111/34) sowie

Teil 2:

2.400 m² aus den Flurstücken 54/1, 57/1 und 58 der Flur 15 Gemarkung Boostedt („Kuhlentorfmoor“).

Der Geltungsbereich des Teiles 1 ist am Tegelberg mit 4 und am Mühlenweg mit 2 Einfamilienhäusern sehr aufgelockert bebaut. Die unbebauten Grundstücksteile werden hausgärtnerisch genutzt. Er grenzt östlich an den Bauungszusammenhang der Gemeinde Boostedt an. Das Ortszentrum von Boostedt liegt ca. 500 m weiter im Westen.

Die Tennisplatzanlage mit 6 Freiplätzen und einem Clubhaus ist ebenfalls vorhanden und wird über einen Weg vom Tegelberg zum Clubhaus und über die Stellplatzzufahrt zum Mühlenweg erschlossen.

Die Fläche des Teilgebietes 2 im Kuhlentorf-Moor wird noch landwirtschaftlich genutzt.

3. Allgemeine Wohngebietsflächen

Sowohl am Tegelberg als auch am Mühlenweg sind einige Einfamilienhäuser vorhanden. Deshalb ist der entsprechend bebaute Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden, was auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

Um den Eckbereich Tegelberg/Mühlenweg, wo zurzeit nur ein Einfamilienhaus vorhanden ist, in naher Zukunft mit weiteren Einfamilienhäusern bebauen zu können, wird jetzt die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 34 notwendig, damit sich die Neubauten den städtebaulichen Gegebenheiten vor Ort anpassen. Deshalb wurde auch die auf den bebauten Grundstücken bereits vorhandene Bebauungsdichte mit einer geringen Grundflächenzahl von 0,25 und der offenen Bauweise für den gesamten Baubereich festgeschrieben. Gleiches gilt natürlich auch für die insgesamt überall vorhandene Eingeschossigkeit. Durch dieses Maß der baulichen Nutzung passen sich die zukünftigen Neubauten der Bebauungstypik der Umgebung an.

Aus diesem Grunde wird auch nur die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern mit einer geringen Anzahl von Wohneinheiten zugelassen. Durch die Kombination der Einzel- und Doppelhausfestsetzung mit der textlichen Festlegung der Wohneinheitenanzahl kann verhindert werden, dass auf den freien Baugrundstücken Geschosswohnungsbauten errichtet werden, die sich den örtlichen Gegebenheiten nicht anpassen würden. Da das Plangebiet an freie Landschaft und aufgelockerte Bebauung angrenzt, muss städtebaulich verhindert werden, dass hier gebietsuntypische, zu dichte Bebauung entstehen kann.

Wegen der Lage des Plangebietes am Ortsrand und der bereits vorhandenen Einfamilienhausbebauung werden auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten eines Allgemeinen Wohngebietes durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, um die Wohnruhe und -qualität nicht zu beeinträchtigen und lebensqualitätsvolle Neubaugrundstücke zu schaffen.

4. Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke ist über das im Norden festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geplant. Wegen der geringen Anzahl möglicher neuer Wohnbauten ist die Anlegung einer öffentlichen Erschließungsstraße nicht sinnvoll. Der Ausbau des privaten GFL-Rechtes erfolgt im Rahmen der entsprechenden DIN-Vorschriften.

5. Immissionsschutz

Die aufgrund der nördlich angrenzenden Tennisplatzanlage bestehende Immissionsschutzproblematik erfährt durch die Errichtung eines 2,00 m hohen Lärmschutzwalles und eine textliche Regelung über die Lage der Freisitze und Terrassen ihre Lösung.

In den Wohngebäuden werden zur Tennisplatzanlage hin nur der Eingangsbereich und eventuell Schlafzimmer angeordnet. Einen nächtlichen Betrieb auf den Tennisplätzen gibt es nicht. Die - während des Spielbetriebes - über Tag frequentierten Wohnräume werden nach Süden ausgerichtet, wie dies auch jetzt für die Freisitze und Terrassen durch textliche Festsetzung vorgeschrieben wird. Dadurch ist eine Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen, ausgehend von der Tennisanlage, nicht zu befürchten bzw. wird durch die Anordnung der Freisitze nach Süden entschärft.

In diesem Sinne äußern sich auch die im Gebiet bereits wohnenden Anlieger. Sie beklagen sich nicht über Immissionsschutzbeeinträchtigungen durch den Freizeitlärm der Tennisanlage.

Darüber hinaus besteht mit dem zu errichtenden bzw. auf einer Länge von ca. 20 m bereits vorhandenen Lärmschutzwall ein baulicher lärmindernder Schallschutz, der mit einer Fußbreite von ca. 4 m und einer Höhe von ca. 2 m wirksam schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes (hier: Geräusche) vermeidet bzw. vermindert. Die Länge beträgt (über Eck) insgesamt ca. 77 m.

Der Lärmschutzwall wird privat von einem Anlieger und auf seine Kosten errichtet. Die Bauform des Lärmschutzwalles mit den o. g. Abmessungen wurde vom Staatlichen Umweltamt Itzehoe bestätigt. Ein Lärmschutz-Gutachten mit aufwendigen schalltechnischen Messungen wurde von dieser für Immissionsschutzbelange zuständigen Fachbehörde aus den oben aufgeführten Überlegungen und Planungen in diesem Falle nicht für erforderlich gehalten. Mit dem Umweltamt wurden die Immissionsschutzmaßnahmen eingehend abgesprochen.

6. Tennisanlage

Der Tennisverein Boostedt hat auf dem jetzt entsprechend dargestellten Gelände eine Tennisanlage mit 6 Freiplätzen, einem Aufschlagplatz und einem Clubhaus errichtet. Der Tennisverein hat in den letzten Jahren eine positive Entwicklung genommen, weshalb ein weiterer 7. Tennisplatz hergerichtet werden soll. Zur baurechtlichen Absicherung der gesamten Tennisanlage ist jetzt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 34 vorgenommen worden, die dann auch die Errichtung des 7. Tennisplatzes ermöglicht. Diese Festsetzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich ebenfalls Sportflächen vorsieht.

Die Stellplatzanlage auf dem Tennisgrundstück ist in der Örtlichkeit vorhanden und hat eine Zuwegung vom Mühlenweg aus. Sie wurde entsprechend in den Bebauungsplan übernommen.

7. Landschaftspflegerische Überlegungen / Bilanzierung

Zunächst sei hier kurz auf eine nachrichtlich in Abstimmung mit den Darstellungen des Landschaftsplanes und den Vorgaben des Forstamtes Segeberg im Bebauungsplan als Wald dargestellte Fläche hingewiesen, die den entsprechenden rechtlichen Schutzstatus aufweist. Bei eventueller Bebauung dieser Flächen oder sonstiger anderweitiger Nutzungen sind Waldumwandlungsgenehmigungen zu beantragen und Ersatzaufforstungen in zweifacher Flächengröße nachzuweisen. Da die südlich angrenzenden Gebäude bereits vorhanden sind, ist die Einhaltung des Waldabstandes nicht möglich.

An den tatsächlichen Nutzungen des Grund und Bodens im Plangebiet wird keine Änderung vorgenommen. Zum einen ist im Norden die Tennisanlage schon vorhanden. Es kommt hier nur ein Tennisplatz im Bereich des bestehenden Aufschlagplatzes hinzu. Zum anderen ist auch die Bebauung entlang der Straßen Tegelberg und Mühlenweg zum überwiegenden Teil bereits vorhanden. Es können hier nur auf den bisher hausgärtnerisch genutzten Grundstücksteilen einige wenige Neubauten hinzutreten.

Diese Überplanung stellt keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar („Erheblich“ ist mehr als nur ein Eingriff). Da eine – zudem gering verdichtende - Bebauung (GRZ 0.25) nur in den Hausgartenbereichen von bereits bebauten Grund-

stücken möglich ist, können auch die landschaftspflegerischen Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft werden.

Aus diesem Grund muss auch kein eigenständiger Grünordnungsplan erarbeitet werden. Hierzu kann auf den gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten verwiesen werden. Dort wird unter Ziffer 2.1 deutlich hervorgehoben, dass hinsichtlich der Notwendigkeit von landschaftspflegerischen Maßnahmen zunächst zu prüfen ist, ob der Bauleitplan überhaupt Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Begriff „Eingriff“ wird definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.“ (§ 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz).

Dies ist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 nicht der Fall, weil, wie oben bereits näher dargelegt, keine in dem Sinne neuen Bauflächen entstehen. Weder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes noch das Landschaftsbild werden erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt, da alle Grundstücke bereits bebaut bzw. mit einer sportlichen Nutzung belegt sind.

Schließlich kann von einem Grünordnungsplan abgesehen werden, da nicht mehr als 2 ha Freifläche überplant werden. Dennoch erfolgt an dieser Stelle eine der Erlasslage entsprechende grünordnerische Bilanzierung (s. Anlage zum „Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten“ vom 3. Juli 1998).

Bilanzierung

Zur Betrachtung kommen nur die Schutzgüter „Boden/Wasser“:

Eingriffsflächen

Die Eingriffsflächen werden wie folgt ermittelt. Dabei bleiben die - mit einer entsprechend dem Bebauungsplan festgesetzten Ausnutzung - bereits bebauten Grundstücke unberücksichtigt:

Auf privaten Grundstücksflächen über die festgesetzte GRZ (0,25) als Maß der maximalen Bebauung, zuzüglich 50 % für Erschließungsflächen und Nebengebäude (maximal jedoch 0,8 gemäß BauNVO). Dies führt zu Faktoren von 0,375.

- bebaubare Grundstücksfläche des Flurstückes Nr. 29/16 (8.856 m ² x 0,375 ≈)		3.321 m ²
- abzüglich bestehender Bebauung	--	<u>693 m²</u>
		4.014 m²

Die mit dem Tennisplatzneubau einhergehende Flächenversiegelung wird mit dem bestehenden Aufschlagplatz gegengerechnet:

- geplanter Tennisplatz		677 m ²
- abzüglich bestehender Aufschlagplatz	--	<u>98 m²</u>
		579 m²

Bauliche Erweiterungsmöglichkeit des Clubhauses **214 m²**

Mögliche Versiegelung (gesamt) 4.807 m²

Ausgleichsbedarf Boden/Wasser

Es werden überwiegend Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz beansprucht, für die ein Ausgleichsfaktor von mindestens 0,5 anzusetzen ist (vergl. Runderlass).

Der Ausgleichsbedarf ist demnach:

$$4.807 \text{ m}^2 \times 0,5 = \underline{\underline{2.404 \text{ m}^2}}$$

Ausgleichsbedarf Landschaftsbild

Durch die bestehende Bebauung bzw. vorhandenen Gehölzbestände ist die beplante Fläche gegenüber der freien Landschaft relativ gut abgeschirmt, so dass keine neuen Blickbeziehungen durch die Bebauung zu erwarten sind. Der neue Tennisplatz ist so geplant, dass von dem bestehenden Erlengehölz nur vernachlässigbar gerodet werden muss. Ein Ausgleichsbedarf für dieses Schutzgut muss durch diese Minimierungsmaßnahme nicht ermittelt werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich wird durch Aufnahme einer Teilfläche II im Bebauungsplan, auf der Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können, sichergestellt. Es werden 2400 m² der Flurstücke 58, 57/1 und 54/1 der Flur 15 im sogenannten Kuhlentorfmoor aus der bisherigen Grünlandnutzung genommen und renaturiert.

Die Fläche, die Teil einer zusammenhängenden Ausgleichsfläche der Gemeinde Boostedt ist, wird entsprechend der Vorgaben des Landschaftsplanentwurfes der Gemeinde Boostedt entwickelt. Auf dem Niedermoorstandort soll kurzfristig die landwirtschaftliche Nutzung aufgehoben und die Vegetationsentwicklung der natürlichen Sukzession überlassen werden. Durch die Entfernung evt. vorhandener Drainageleitungen und, soweit aus nachbarrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht möglich, die Unterbrechung von Gräben soll der Wasserstand der Fläche wieder angehoben und so die Entwicklung einer Feuchtvegetation ermöglicht werden.

Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

Zusammenfassung

Auch wenn rein rechtlich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Eingriffe in Natur und Landschaft einhergehen, so ist doch mit Bodenversiegelungen durch Neubebauung und Flächenbefestigungen zu rechnen. Daher werden im Gemeindeeigentum befindliche und bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen von ca. 2.400 m² im Bereich Kühlen-Torf-Moor festgelegt, auf denen die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Diese Flächen erhalten ihre rechtliche Verankerung durch Aufnahme als Teilfläche 2 direkt in den Bebauungsplan. Es wird damit deutlich dokumentiert, welche Flächen als Ausgleichsflächen für diesen Bebauungsplan zur Verfügung stehen.

8. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen nicht notwendig. Nach Bebauung des Eckgrundstückes Tegelberg/Mühlenweg ist eine privatrechtliche Teilung der Grundstücke selbstverständlich möglich. Die Gemeinde Boostedt muss zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes keinen Grunderwerb tätigen, da keine neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder sonstigen Infrastruktureinrichtungen hergestellt zu werden brauchen. Aus diesem Grunde ruft der Bebauungsplan Nr. 34 auch keine zusätzlichen Finanzierungskosten hervor.

9. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über entsprechende Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Tegelberg und im Mühlenweg ausreichend ver- und entsorgt. Dies gilt auch für die Tennisplatzanlage. Neubauten können an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen problemlos angeschlossen werden. Vor Baubeginn werden die Grundstückseigentümer die entsprechenden Ver- und Entsorgungsträger kontaktieren.

Die Versickerung des Oberflächenwassers sollte vorrangig über die belebte Bodenzone auf den Grundstücken selbst erfolgen.

Im Plangebiet liegt der Brunnen VI der Wasserversorgung mit einem Fassungsbe- reich von 10 m Durchmesser. Hinzu kommt die Trasse für die Kabel der Brunnen- steuerung und die Transportleitung zum Wasserwerk, die beide nördlich des vorge- sehenen Lärmschutzwalles außerhalb des Wallfußes liegen. Der angesprochene Brunnen ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Die für den vorbeugenden Brandschutz zuständige Abteilung des Kreises Segeberg weist darauf hin, dass die Erschließung des Clubhauses entsprechend den Anforde- rungen des § 5 der Landesbauordnung 2000 für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach DIN 14090 sicher zu stellen ist. Dabei muss aber bedacht werden, dass das Gebäude bereits besteht und der Brandschutz im Rahmen der Baugenehmigung ge- klärt und geregelt wurde. Es sind keine zusätzlichen neuen Bauflächen vorgesehen, so dass sich an den für die Baugenehmigung vorgeschriebenen brandschutztechni- schen Regelungen für das Clubhaus nichts ändert. Bei eventueller Neubebauung wegen Abgang des Clubhauses werden die brandschutztechnischen Anforderungen natürlich beachtet. Seinerzeit wurde natürlich auch geregelt, dass die erforderliche Löschwassermenge und eine ausreichende Verfügbarkeit in dem Radius von 300 m Umkreis, der sogenannte Grundschutz, zur Verfügung steht. Dies gilt auch für die vorhandenen und nur in geringem Umfange möglichen neuen Wohngebäude.

10. Ermittlung der Flächengröße

WA-Gebiet; gesamt:	13.540 m ²
Grünfläche [Tennisanlage]:	15.563 m ²
Gemeinbedarfsfläche [Clubhaus]:	562 m ²
Lärmschutzwall:	<u>308 m²</u>
Plangebiet	<u>29.973 m² ≈ 3.0 ha</u>

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 25.09.2000 gebilligt.

Boostedt, den -7. Feb. 2001



.....
Der Bürgermeister



UMWELTSCHUTZ

Gutachten zur Frage der
Geruchsimmissionen
für die Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 35
der Gemeinde Boostedt

Auftraggeber: Gemeinde Boostedt
Twiete 9
24598 Boostedt

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Gerhard Puhlmann

Telefon: 040/8557-2305
Telefax: 040/8557-2116

Datum des Berichtes: 21.09.2000

Berichtsumfang: 18 Seiten
1 Anhang (für den behördeninternen Gebrauch)

Auftragsnummer: 00UP161 /Pu



Durchführung von Messungen

Die Messungen werden mit dem Olfaktometer IPT 1158 (TO 5) durchgeführt. Die Probenahme erfolgt mit Hilfe von geruchsfreien Kunststoffbeuteln. Die Auswertung der Proben findet sofort nach der Probenahme in einem geruchsneutralen Raum statt. Als Riechprobanden werden geeignete Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Hauses eingesetzt.

Bei der Auswertung wird das so genannte Limitverfahren nach VDI 3881 Blatt 1 /6/ eingesetzt. Bei diesem Verfahren wird dem Probanden eine Messreihe angeboten, die von unter-schwelligem Verdünnungsverhältnissen zu überschwelligen Verdünnungsverhältnissen ansteigt. Zwischen den einzelnen angebotenen Verdünnungsverhältnissen bzw. Geruchsstoffkonzentrationen liegt der Faktor 1,5. Bei jedem Messdurchgang wird dem Probanden zunächst nur die geruchsneutrale, synthetische Verdünnungsluft zum Riechen angeboten. Zu einem späteren Zeitpunkt, der dem Probanden nicht bekannt ist, wird die zu untersuchende geruchsbeladene Abluft in dem eingestellten Verdünnungsverhältnis zugemischt. Der Proband wird dann aufgefordert, mitzuteilen, ob er gegenüber der Vergleichsluft eine Geruchsänderung wahrgenommen hat. Er gibt also nur das Urteil "ich rieche" oder "ich rieche nicht" ab. Die Beurteilung der Geruchswahrnehmung, z.B. angenehm oder unangenehm, wird nicht durchgeführt.

Nach jeder Mitteilung des Probanden, sei sie positiv oder negativ ausgefallen, wird die nächste Verdünnungsstufe angeboten. Die Messreihe wird nach zwei aufeinander folgenden positiven Antworten des Probanden abgebrochen. Der Umschlagpunkt für diesen Messdurchgang liegt zwischen der letzten negativen und der ersten der beiden aufeinander folgenden positiven Antworten des Probanden.

Als Messwert für diesen Messdurchgang wird das geometrische Mittel der beiden so ermittelten Geruchsstoffkonzentrationen angesetzt. Das geometrische Mittel ist der arithmetische Mittelwert der Logarithmen der Geruchsstoffkonzentrationen.

Jeder der eingesetzten Riechprobanden führt mindestens drei solche Messdurchgänge aus. Auf diese Weise erhält man eine Reihe von logarithmischen Umschlagpunkten.

Der repräsentative Wert für die Geruchsstoffkonzentrationen der so ausgewerteten Probe ist der entlogarithmierte arithmetische Mittelwert der Logarithmen der Umschlagpunkte. Dieser Wert wird als Z oder Z50 bezeichnet.

Weitere Informationen zur Probenahme, Auswertung der Proben, zum Messgerät und zu Verfahrenskenngrößen sind in der VDI-Richtlinie 3881, Blatt 1 bis 4 /6/ enthalten.



-
- 9 VDI-Richtlinie 3940
Bestimmung der Geruchsstoffimmissionen durch Begehung
Oktober 1993
 - 10 Stephan Schirz
Handhabung der VDI-Richtlinien 3471 Schweine und 3472 Hühner
KTBL-Arbeitspapier 126 (Eigenvertrieb der KTBL), 1989
 - 11 Jörg Oldenburg
Geruchs- und Ammoniakemissionen aus der Tierhaltung
KTBL-Schrift 333 (Eigenvertrieb der KTBL), 1989
 - 12 Baugesetzbuch in der Fassung vom 21.08.1997, BGBl. I, S. 2142;
berichtigt am 16.01.1998, BGBl. I, S. 137