Gemeinde Boostedt

Kreis Segeberg

Bebauungsplan Nr. 49

„nördlich des bestehenden Siedlungszusammenhanges Neenkamp / Krützkamp, westlich der Bahnlinie“

Begründung

Verfahrensstand nach BauGB **13.11.2020**

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

Bearbeitung:

GSP
GOSCH & PRIEWE

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

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 4

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung 5

3 Anlass der Planung 6

4 Allgemeines Planungsziel 6

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben 6

5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) 6

5.2 Landesentwicklungsplan LEP (Entwurf Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2018) 7

5.3 Regionalplan für den Planungsraum 9

5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (2005) 11

5.5 Landschaftsplan 11

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes 12

6.1 Art der baulichen Nutzung 12

6.2 Maß der baulichen Nutzung 13

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse 13

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) 13

6.2.3 Bauweise und Baugrenzen 14

6.2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 14

6.3 Grünordnerische Festsetzungen 14

6.3.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14

6.3.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen 15

6.4 Zuordnungsfestsetzung 16

7 Verkehrserschließung 17

7.1 Individualverkehr 17

7.2 ÖPNV-Verkehr 17

8 Umweltbelange 17

8.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 18

8.2 Natur und Landschaft 18

8.2.1 Bestandserfassung und Bewertung 18

8.2.2 Projektwirkung 22
8.2.3 Maßnahmen 23
8.2.4 Eingriffsregelung 24
8.2.5 Artenschutz 25
9 Ver- und Entsorgung 26
10 Örtliche Bauvorschriften gemäß §84 LBO 26
11 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel 27
12 Billigung 28

Anlage:

Geotechnischer Entwurfsbericht nach EC 7-1 – Baugrundbewertung und Gründungsbeurteilung für die Errichtung eines Wohnhauses und eines Hofladens auf dem Grundstück Krützkamp 20, *Dipl.-Ing. Inge Widell, 21.06.2016*

Begründung

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Boostedt hat in ihrer Sitzung am 25.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „nördlich des bestehenden Siedlungszusammenhanges ‚Neenkamp / Krützkamp', westlich der Bahnlinie" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Boostedt schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Entwicklung am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Boostedt. Das künftige Wohngebiet kommt der Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Boostedt zu Gute.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt stellt die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen einer Berichtigung gemäß § 13 b BauGB in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Boostedt wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB durchgeführt. Bis zum 31. Dezember 2019 galt der § 13b BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Satz 1 konnte bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine Fläche, welche sich an den direkten Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließt, handelt
- mit dem Plan nicht mehr als 10.000 m² versiegelte Fläche entstehen
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen
- keine EU- Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete in der Nähe des Plangebietes liegen, für die durch die Planung Anhaltspunkte für Auswirkungen auf deren Erhaltungsgegenstände abgeleitet werden könnten
- im Bebauungsplan keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020, i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 21. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. März 2020, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein

(LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 13. November 2019 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Demnach kann auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Um dennoch alle wichtigen Aspekte der Planung zu berücksichtigen, wurde eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Boostedt in der Zeit vom … bis … durchgeführt.

Das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB dient der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die Auswirkungen und Alternativen der Planung zu unterrichten und ihr die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltaspekte zu äußern.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am … ortsüblich und über das Internet bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom … aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum … bis … abzugeben.

Auf die Umweltprüfung gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB wird aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB verzichtet.

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

Die Gemeinde Boostedt liegt südlich in unmittelbarer Nähe zur Stadt Neumünster. Die Lage im Nahbereich der B205, B206 sowie der BAB 7 binden die Gemeinde Boostedt an die überregionale Infrastruktur an. Zudem ist die Gemeinde über die Bahnstrecke Hamburg Eidelstedt – Neumünster angebunden. Die Landeshauptstadt Kiel liegt in rund 48 km Entfernung nördlich der Gemeinde Boostedt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Boostedt befindet sich nordwestlich des zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Boostedt. Im Süden grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung Krützkamp an und wird im Osten von der Bahnstrecke der AKN sowie dem sich anschließenden Gewerbegebiet begrenzt. Im Norden der Fläche ist neben landwirtschaftlichen Flächen ein Biobetrieb angesiedelt. Nach Westen grenzt das Gebiet an Agrarflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 Gemeinde Boostedt überplant im Wesentlichen eine landwirtschaftliche Fläche, welche zum nördlich gelegenen Biobetrieb gehört. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 10.590 m^2. Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet, das wie folgt umgrenzt wird:

- Nördlich des Siedlungszusammenhanges Neenkamp/Krützkamp
- Westlich der Bahnlinie
- Südlich des Biohofes Prömelland

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 95/11 und teilweise 96/11.

3 Anlass der Planung

Die Gemeinde Boostedt stellt durch die gute Anbindung an die überregionale Infrastruktur und die Nähe zur Stadt Neumünster einen interessanten Wohnstandort dar. Die Ausweisung von Wohnbauflächen kommt dem Wohnraumangebot zu Gute.

4 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die landwirtschaftlich genutzte Fläche am Siedlungsrand der Gemeinde Boostedt baurechtlich für eine bauliche Entwicklung als Wohnbaufläche vorzubereiten.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Boostedt durch die planungsrechtliche Vorbereitung von Wohnbebauung zu entsprechen.

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 Gemeinde-/Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 3 + 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (1998).

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

5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Boostedt die nachfolgenden Darstellungen:

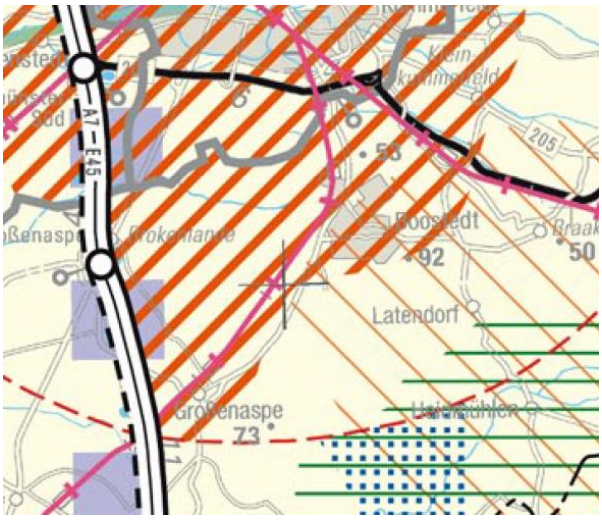


Abbildung 1 Ausschnitt LEP-SH 2010, Quelle: www.schleswig-holstein.de

Die Gemeinde Boostedt

- befindet sich im Umlandbereich der Stadt Neumünster
- liegt östlich der Bundesautobahn A7 sowie südlich der Bundesstraße B205
- 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 sowie darin ein dünnbesiedeltes Gebiet

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen (1.4, 2G, LEP 2010).

Versorgungsschwerpunkte sowie Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkte in den ländlichen Räumen sind die zentralen Orte. Sie werden ergänzt durch Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (1,4, 4Z, LEP 2010).

Bei Planungen für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr, technische und soziale Infrastruktur, Freizeit, Kultur und Freiraumsicherung soll zusammengearbeitet werden. Dabei sollen möglichst interkommunale Vereinbarungen getroffen werden (1.5, 5G, LEP 2010).

Die Gemeinde Boostedt folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, indem sie durch das geplante Vorhaben eine siedlungsnahe Fläche planungsrechtlich einer zeitgemäßen Entwicklungsplanung zuführt und somit dessen Potenzial als Wohnbaufläche nutzt. Durch die Planung wird der gut angebundene Umlandbereich der Stadt Neumünster gestärkt.

5.2 Landesentwicklungsplan LEP (Entwurf Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2018)

Mit der Kabinettsbefassung zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes am 27. November 2018 wurde der Planentwurf auf der Internetseite der Online-Beteiligungsplattform BOB-SH freigeschaltet. Das gesetzlich vorgegebene Online-Beteiligungsverfahren startete am 18. Dezember 2018 und endete am 31. Mai 2019. Der Beteiligungsprozess ist so weit fortgeschritten, dass von einer ausreichenden Verlässlichkeit des Entwurfs ausgegangen werden kann. Zudem sind zwischen dem Entwurf zur Fortschreibung und dem LEP aus 2010 für den Raum um die Gemeinde Boostedt keine die Planung betreffenden Unterschiede dargestellt.

Abbildung 2: Ausschnitt Entwurf Fortschreibung LEP-SH 2018, Quelle: www.bolapla-sh.de

Der Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2018 übernimmt die Darstellung des LEP 2010 weitgehend.

Lediglich das dünnbesiedelte Gebiet im Süden Boostedt entfällt. Die Karte wird zudem um die Darstellung eines Leitungsnetzes Strom (Höchstspannung, 220-380 kV) ergänzt.

In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum 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. Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt werden. Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden. 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. (Fortschreibung LEP S-H 2018, 3.6 1 G)

Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben. (Fortschreibung LEP S-H 2018, 2.4 2 G)

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.

Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Absatz 5) 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. Grundsätzlich sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Die Gemeinden sollen sich möglichst in interkommunalen Vereinbarungen über die Wohnungsbauentwicklung von Teilräumen verständigen. (3.6.1, 1G, Fortschreibung LEP S-H 2018)

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2018 bis 2030 [bzw. im Planungszeitraum des LEPs] bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 [bzw. den aktuell verfügbaren Wohnungsbestand bei Inkrafttreten des Plans] 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).

(3.6.1, 3 Z, Fortschreibung LEP S-H 2018)

Der Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Boostedt steht den Aussagen des Entwurfes zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein nicht entgegen. Sie folgt den Vorgaben des Entwurfs, indem das geplante Vorhaben Festsetzungen für zeitgemäße Wohnflächen im Umlandbereich der Stadt Neumünster schafft. Durch die wohnbauliche Entwicklung wird die sehr gut angebundene Gemeinde Boostedt als Siedlungsschwerpunkt gestärkt und Wohnraum insbesondere auch für Familien mit Kindern geschaffen.

Der Gemeinde Boostedt wird gemäß landesplanerischer Vorgabe ein wohnbauliches Entwicklungspotenzial von 165 Wohneinheiten (WE) bis 2030 zugesprochen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nördlich des Krützkamps erfolgt die Inanspruchnahme des wohnbaulichen Entwicklungspotenzials der Gemeinde Boostedt nur in geringem Umfang und ist dementsprechend mit der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde vertretbar.

5.3 Regionalplan für den Planungsraum

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht. Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Gemeinde Boostedt die nachfolgenden Darstellungen:

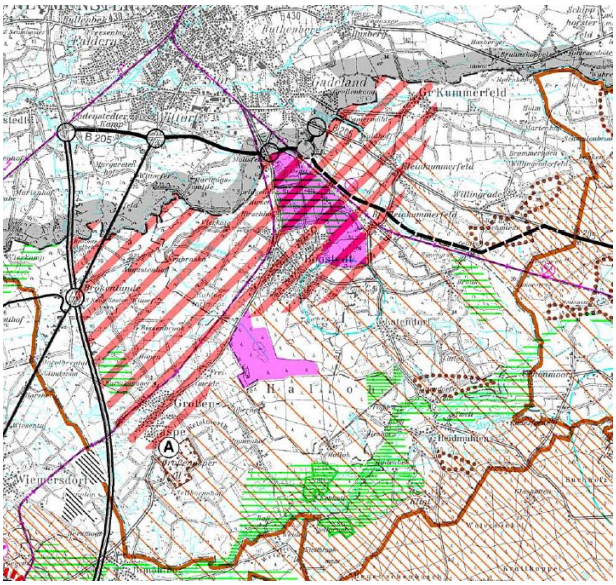


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan I von 1998,
Quelle: www.schleswig-holstein.de

Die Gemeinde Boostedt:

- befindet sich im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Neumünster
- liegt östlich der Bundesautobahn A7
- liegt nordwestlich der Bundesstraße B 205, im Regionalplan teilweise noch als in Planung dargestellt
- befindet sich nordwestlich eines Vorranggebietes für den Naturschutz
- liegt südlich eines Sondergebietes des Bundes
- im Südwesten Boostedt grenzt ein Vorranggebiet für den Grundwasserschutz an

Die Gemeinde Boostedt hat sich aufgrund ihrer günstigen Lage zum Oberzentrum Neumünster und aufgrund ihrer Funktion als Garnisonsstandort in der Vergangenheit gut entwickelt und verfügt über eine gute Ausstattung mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Die weitere Entwicklung Boostedts und der übrigen Gemeinden im Nahbereich ist auf die starken zentralörtlichen Funktionen des Oberzentrums Neumünster abzustimmen. (5.6.2, RP I)

Der Regionalplan I (1998) trifft nur sehr eingeschränkt Aussagen für die Gemeinde Boostedt. Dementsprechend ergeben sich für die Siedlungsentwicklung die entsprechend allgemeingültigen Vorgaben. Aufgrund des aktuelleren Planungsstandes sind in Bezug auf den zulässigen Umfang der wohnbaulichen Entwicklung zudem die Vorgaben der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes S-H zu berücksichtigen.

In den übrigen Gemeinden soll die Bautätigkeit im Rahmen des örtlichen Bedarfs erfolgen. Dieser ergibt sich hier vorwiegend aus dem Ersatz-, Nachhol- und Neubedarf für die Bevölkerung und Beschäftigten in der Gemeinde. Unter Berücksichtigung, dass die Landschaft nicht zersiedelt wird, ökologische Belange gewahrt werden und keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Infrastruktur entstehen, kann im Planungszeitraum 1995 bis 2010 in diesen Gemeinden bis zu 20 Prozent des vorhandenen Wohnungsbestandes gebaut werden. Der örtliche Bedarf schließt außerdem eine Ausweisung von Flächen für ortsangemessene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für eine angemessene Erweiterung ansässiger Betriebe ein (5.2, Z4, RP I).
Die Gemeinde Boostedt folgt den Vorgaben des Regionalplanes, indem sie durch die planungsrechtlichen Vorbereitungen eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes ermöglicht. Durch die Planung wird das örtliche Wohnraumangebot im Umlandbereich der Stadt Neumünster gestärkt ohne die zentralörtliche Funktion der Stadt Neumünster zu beeinträchtigen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wird die Stadt Neumünster an den Planungen beteiligt.

5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (2005)

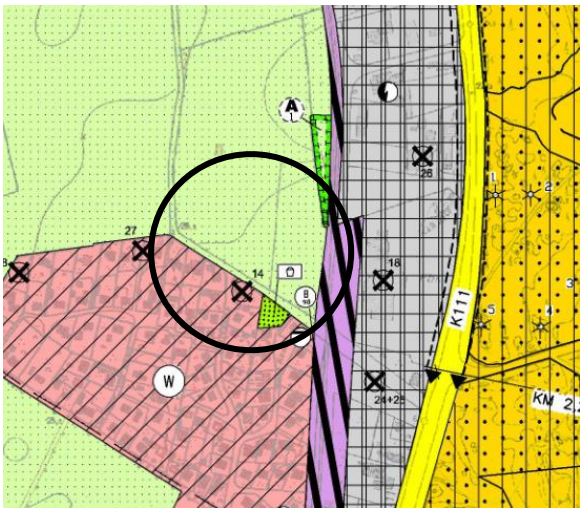


Abbildung 4 Ausschnitt FNP Gemeinde Boostedt (2005), Quelle: Gemeinde Boostedt

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Süden des Plangebiets befinden sich Wohnbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Im Osten grenzt eine Bahnanlage und im Anschluss an diese eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO an das Gebiet an.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Boostedt wird der wirksame Flächennutzungsplanes durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes berichtigt.

5.5 Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung soll die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzeigen. Die überörtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen werden für den Bereich des Landes im Landschaftsprogramm, für Teile des Landes in den Landschaftsrahmenplänen dargestellt. Auf regionaler Ebene konkretisiert der Landschaftsplan die Vorgaben des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplanes. 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 5 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan: Entwicklung (2002) Quelle: Gemeinde Boostedt

Der derzeit wirksame Landschaftsplan (2002) der Gemeinde Boostedt enthält für das Plangebiet die Darstellung als Ackerfläche bzw. als mesophiles Grünland (westlicher Streifen). Derzeit findet eine ackerbauliche Nutzung auf der gesamten Fläche statt.

Der Geltungsbereich wird als Fläche mit geringer (Acker) bis mäßiger Wertigkeit (Grünland) dargestellt.

Der Landschaftsplan stellt zudem einen nach § 15 b LNatSchG geschützten Knick entlang der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes dar.

Gem. der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 zudem als geplante Mischbaufläche dargestellt.

Durch die Planung werden im Landschaftsplan als Grünland und Acker dargestellte Flächen als Wohnbauflächen festgesetzt. Die überplante Fläche ist bereits als Mischbaugebiet vorgesehen, sodass den Zielen des Landschaftsplanes entsprechende Entwicklung vorbereitet wird. Die Abweichung von einer Mischbau- zu einer Wohngebietsfläche ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht von Bedeutung.

Die Planung berührt die Vorgaben des Landschaftsplanes zudem insofern, dass eine Versetzung des südlichen Knicks nach Norden und eine teilweise Entwidmung des westlichen Knicks angestrebt wird. Die Versetzung des Knicks wird notwendig, um den Knick vor Isolation und Unterbrechungen zu schützen und somit die langfristige Funktionsfähigkeit des Knicks zu sichern.

Die Gemeinde wird zu gegebener Zeit die Darstellungen im Landschaftsplan für das Plangebiet anpassen, sobald eine Überarbeitung des Planwerkes vorgesehen wird.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Stärkung des örtlichen Wohnraumangebotes wird die Fläche des Vorhabengebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Boostedt sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügen, ohne dieses zu beeinträchtigen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des

Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), das sich harmonisch in die Umgebung einfügt, zu folgen. Für die im Plangebiet entstehenden Wohngebäude und auch für die nachbarschaftliche Wohnbebauung könnte eine weit über dieses Maß hinausgehende Nutzungsintensität als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen. Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe sind daher nur ausnahmsweise zulässig. Sie können zu einer verträglichen Nutzungsmischung beitragen, die das entstehende Gebiet beleben kann. Hierbei sollte aber der Einzelfall unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen sorgsam abgewogen werden, um den Charakter eines Wohngebiets zu wahren.

Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen könnten in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden zu beeinträchtigenden Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung führen. Daher werden sie für das Plangebiet ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung passt sich die künftige Bebauung in die bestehende Umgebung ein, ohne diese zu beeinträchtigen.

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, i. V. m. § 18 und § 20 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Sie darf durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Um die künftige wohnbauliche Nutzung dem bestehenden Umfeld und Straßenbild anzupassen, erfolgt die Festsetzung der zulässigen Höhe in Bezug auf die Höhe über Normalhöhennull (NHN). Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe ermöglicht eine Umsetzung von Gebäuden mit einer reellen Höhe von 8,5 m bis zu 9,5 m. Die Höhe entspricht in etwa den südlich gelegenen Bestandsgebäuden.

Die festgesetzte maximal zulässige Zahl von einem Vollgeschoss in Verbindung mit der begrenzenden Gebäudehöhe (GH) stellt sicher, dass innerhalb des Wohngebiets keine Unverhältnismäßigkeiten entstehen. Gemäß § 2 Abs. 8 S. 2 LBO kann bei Festsetzung eines Vollgeschosses ein zweites Geschoss, welches bis zu 75 % der Fläche des unteren Geschosses umfassen darf, ergänzt werden, sodass die Fläche unter Wahrung des Ortsbildes bestmöglich ausgenutzt werden kann.

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ein einheitliches und geordnetes Siedlungsbild zwischen dem neuen Wohngebiet und der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebiets zu gewährleisten.

Die Festsetzung entspricht in etwa den südlich angrenzenden Wohnbauflächen und bleibt im Rahmen der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4.

6.2.3 Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Als Bebauung für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden Einzelhäuser (E] und Doppelhäuser [D] in offener Bauweise [o] festgesetzt. Diese Bauweise entspricht der Eigenart der umliegenden Bebauung und fügt sich somit in die bestehende Wohnbebauung ein. Im Norden ist die Baugrenze aus Gründen des Knickschutzes von der Plangebietsgrenze abgerückt, im Westen wird mit der Baugrenze Abstand zum Kronentraufbereich des zum Erhalt festgesetzten Überhälters gehalten.

6.2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen je Einzelhaus sowie eine (1) Wohnung je Doppelhaushälfte (D) zulässig.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus erfolgt, um zu gewährleisten, dass am künftigen Ortsrand von Boostedt eine mit der Umgebung verträgliche Bebauung entsteht. Die Entwicklung von Gebäuden mit einer darüber hinaus erhöhten Zahl von Wohnungen würde in dem entsprechenden Umfeld städtebaulich nicht verträglich sein.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

6.3.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

An der Südseite des zu versetzenden Knicks ist zu den Baugrundstücken hin eine 3,0 m breite Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung ‚Knickschutzstreifen', gemessen vom Knickfuß festgesetzt. Der Knickschutzstreifen ist als extensive Gras- und Krautflur zu entwickeln.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in einer Breite von 3 m Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze nicht zulässig.

Der Knickschutzstreifen ist zu den Baugrundstücken hin dauerhaft abzugrenzen. Der Knickschutzstreifen ist zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz' hin einzufrieden. Eine Verwendung von geschlossenen baulichen Grundstückseinfriedungen, wie Mauern oder Winkelstützten, sind in Richtung Knick nicht zulässig, ebenso der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln.

Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind mit versickerungsfähigen Belägen oder in wassergebundener Bauweise herzustellen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt eine Eingliederung der Neubebauung in die offene Landschaft durch die Versetzung eines Knicks. Um diesem Knick optimale Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, soll eine deutliche Abgrenzung zu den Baugrundstücken erfolgen.

Dieses erfolgt zum einen durch Abstandsflächen zwischen der Bebauung zum Knick, welche die Beeinträchtigung dieser Biotopstruktur unterbinden sollen. Zu diesem Zweck soll der Knickschutzstreifen zu einer Gras- und Krautflur entwickelt, zur Wohnbebauung dauerhaft abgegrenzt und von sämtlichen baulichen Anlagen, Versiegelungen sowie Auf- und Abgrabungen freigehalten werden.

Zu der Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz' ist der Knickschutzstreifen ebenfalls einzufrieden, um eine Beeinträchtigung des Knicks durch mit der Spielplatznutzung einhergehende Beeinträchtigungen des Biotops zu unterbinden.

Es werden Festsetzungen getroffen, Stellplätze und private Grundstückszufahrten mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Annäherung an natürliche Versickerungsraten bei. Die Festsetzungen entsprechen den Forderungen des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

6.3.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Der zu versetzende Knick ist am neuen Standort als geschlossener Knick wiederherzustellen, entsprechend der bestehenden Wallform nach zu profilieren und mit standortheimischen Arten des Schlehen-Hasel-Knicks zu ergänzen. Alle 30-50 m ist ein Überhälter in dem Knick zu pflanzen bzw. zu entwickeln.

Der entlang der Straße Krützkamp verlaufende Knick wird im Rahmen der Planung nach Norden versetzt. Diese Maßnahme soll die langfristige Funktionsfähigkeit des Knicks sichern. In seiner derzeitigen Position würde er durch die vorliegende Planung eine isolierte Stellung erhalten und müsste für Zufahrten mehrfach unterbrochen werden, während durch eine Versetzung die langfristige Funktionsfähigkeit des Knicks gesichert werden kann.

Durch den Knick soll zudem die Neubebauung in den Landschaftsraum eingebunden werden. Die getroffenen Festsetzungen sollen sicherstellen, dass sich dieser neue Knick an den typischen Knickstrukturen der Schleswig-Holsteinischen Knicklandschaft orientiert.

Es ist je neu entstehende Wohneinheit mind. ein gebietsheimischer Laubbaum oder Obstbaum alter Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind im Kronentraufbereich des zu erhaltenen Baumes zzgl. 1,5m unzulässig.

Die getroffenen Festsetzungen sollen die bestehende Durchgrünung im Plangebiet sichern. Die Vorgaben zum Ausschluss baulicher Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen im Kronentraufbereich des Baumes zzgl. 1,5m sollen eine Schädigung des Baumes vermeiden. Zusammen mit

den Vorgaben zur wassergebundenen Bauweise im Kronentraufbereich wird den Vorgaben des BauGB zum vorsorgenden Bodenschutz Rechnung getragen. Die Ausnahmen betreffen bereits bestehende Versiegelungen durch Infrastruktur und notwendige Zuwegungen.

6.4 Zuordnungsfestsetzung

Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung und des Artenschutzes wurde mit einem Umfang von … ermittelt. Der Ausgleich erfolgt durch … auf dem Flurstück 95/11, Flur…, Gemarkung …, sowie auf den Flurstücken …

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 b BauGB Eingriffe, wie mit der Planung einhergehenden Bodenversiegelungen und Veränderungen im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig von dieser Regelung sind die Artenschutzbestimmungen, des Artenschutz sowie der Schutzgebiets- und Biotopschutz.

Der erforderliche Ausgleich für Eingriffe in bestehende Knickstrukturen kann nicht innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden, sondern wird dem vorliegenden Bebauungsplan über eine Zuordnungsfestsetzung konkret zugeordnet. Der zusätzlich zur Knickversetzung erforderliche Kompensationsbedarf des Knickeingriffs wurde mit einem Umfang von 165 m Knickneuanlage und der Pflanzung von 13 Einzelbäumen / Überhältern ermittelt. Ggf. notwendiger artenschutzrechtlicher Ausgleich wird im weiteren Verfahren ergänzt. Die Konkretisierung des Ausgleichsstandortes erfolgt im weiteren Verfahren.

6.5 Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

Die Bodenverhältnisse innerhalb des Vorhabengebietes ermöglichen eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, weshalb die entsprechende Form der Entwässerung verbindlich vorgegeben wird. Damit wird den Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes / der EU Wasserrahmenrichtlinie und dem Bodenschutzgesetz Rechnung getragen.

6.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Westen des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen. An dieser Stelle befindet sich ein Pumpwerk.

6.7 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Nordosten der Fläche wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Der bestehende, südöstlich angrenzende Spielplatz wird im Rahmen der Planung teilweise durch Straßenverkehrsfläche überplant und deshalb in modernisierter Form an den neuen Standort verlegt.

7 Verkehrserschließung

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

7.1 Individualverkehr

Die Fläche wird derzeit über eine Zufahrt im Südwesten der Flächen von der Straße Krützkamp erschlossen. Im Rahmen der weiteren Planung wird nach Versatz des Knicks die Erschließung der Grundstücke über die Straße Krützkamp und die südöstlich der Plangebietsgrenze entstehende Straßenverkehrsfläche erfolgen. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird über einen Fußweg an der östlichen Plangebietsgröße erschlossen.

7.2 ÖPNV-Verkehr

Eine gute ÖPNV-Anbindung trägt dazu bei, die Lärm- und Schadstoffbelastung durch den motorisierten Individualverkehr zu verringern. Sie sorgt so für gesündere Lebensbedingungen, steigert die Wohnqualität im Gebiet und kann die individuellen Mobilitätskosten der künftigen Bewohner senken.

Darüber hinaus spielt der ÖPNV für die Mobilität einer Vielzahl von Nutzergruppen eine wichtige Rolle. Besonders ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen, sowie Kinder und Jugendliche, aber auch viele Berufspendler sind auf eine attraktive ÖPNV-Anbindung angewiesen. Somit ist die ÖPNV-Bedienungssituation für viele Menschen eine wichtige Komponente bei der Wohnstandortwahl.

Die nächste Bushaltestelle „Boostedt Bahnhof“ befindet sich südöstlich in rd. 600 m Entfernung zum Plangebiet in der Straße Stückenredder. Dasselbe gilt für die Bahnhaltestelle „Boostedt“, an welcher die Linie A1 der AKN zwischen der Stadt Neumünster und Hamburg-Eidelstedt verkehrt. Das Plangebiet ist damit in kurzer Distanz zum öffentlichen Nahverkehr und einer überregionalen Anbindung gelegen.

8 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB i.V.m. §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.

Das vereinfachte Verfahren ist zulässig, da:

1. es sich bei der Planung um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt und mit dem Plan nicht mehr als 10.000 m² versiegelte Grundfläche

   Der Bebauungsplan befindet am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Boostedt und hat insgesamt eine Plangebietsgröße von ca. 10.590 m². Von den getroffenen Festsetzungen werden rd. 6250 m² als Allgemeines Wohngebiet mit einer zu versiegelnden Grundfläche von rd. 2810 m² vorgesehen. Mit den getroffenen Festsetzungen wird demnach weniger als 1 ha Grundfläche versiegelt.

2. keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gem. § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht (Natura 2000-Gebiete).

   Südöstlich des Plangebietes, in ca. 6,5 km Distanz, befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 2026-303 „Osterautal“. Es umfasst den Talraum der Osterau mit weitgehend naturnahen Fließgewässern mit typischer Unterwasservegetation.

   Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der Trennung durch das Siedlungsgebiet der Gemeinde Boostedt ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Festsetzungen die Erhaltungsziele für die Schutzgebiete berührt werden könnten.

4. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

   Im Plangebiet sind keine Betriebe zulässig, welche gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU verwenden, die nach dem heutigen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse bei Störfällen, Unfällen und Katastrophen zu schwerwiegenden und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt und der menschlichen Gesundheit führen können. Auch sind im Umfeld keine Betriebe bekannt, in denen gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU zur Anwendung kommen, von denen Gefahren auf das Plangebiet einwirken könnten.

8.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen. Das Plangebiet grenzt im Osten an die eingleisige Bahnlinie der AKN an, auf welcher zweimal stündlich eine Regionalbahn verkehrt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Südlich Stückenredder“ der Gemeinde Boostedt, welches ebenfalls an besagter Bahnlinie gelegen ist, wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 & 2 keine Bedenken gegenüber einer Wohnbebauung geäußert, sodass nicht von einer Notwendigkeit der Erstellung eines Schallgutachtens ausgegangen wird.

8.2 Natur und Landschaft

8.2.1 Bestandserfassung und Bewertung

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Bei der Fläche handelt es sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Boostedt. Im Süden befindet sich Wohnbebauung, im Osten grenzt eine eingleisige Bahnlinie und ein Gewerbegebiet an. Der Geltungsbereich liegt im unmittelbaren Übergang zur sich nach Norden und Westen erstreckenden Knick- und Ackerlandschaft.

Das Gelände ist nahezu eben und liegt bei einer Geländehöhe von 25 bis 26 m ü.NHN. Gemäß der 2016 erstellten Baugrundbewertung für den Bereich des nördlich gelegenen Biohof stehen in dessen Untersuchungsbereich Mittelsande, welche von einer 0,5-0,6 m dicken Schicht aus Oberboden und Sand überdeckt werden, an.

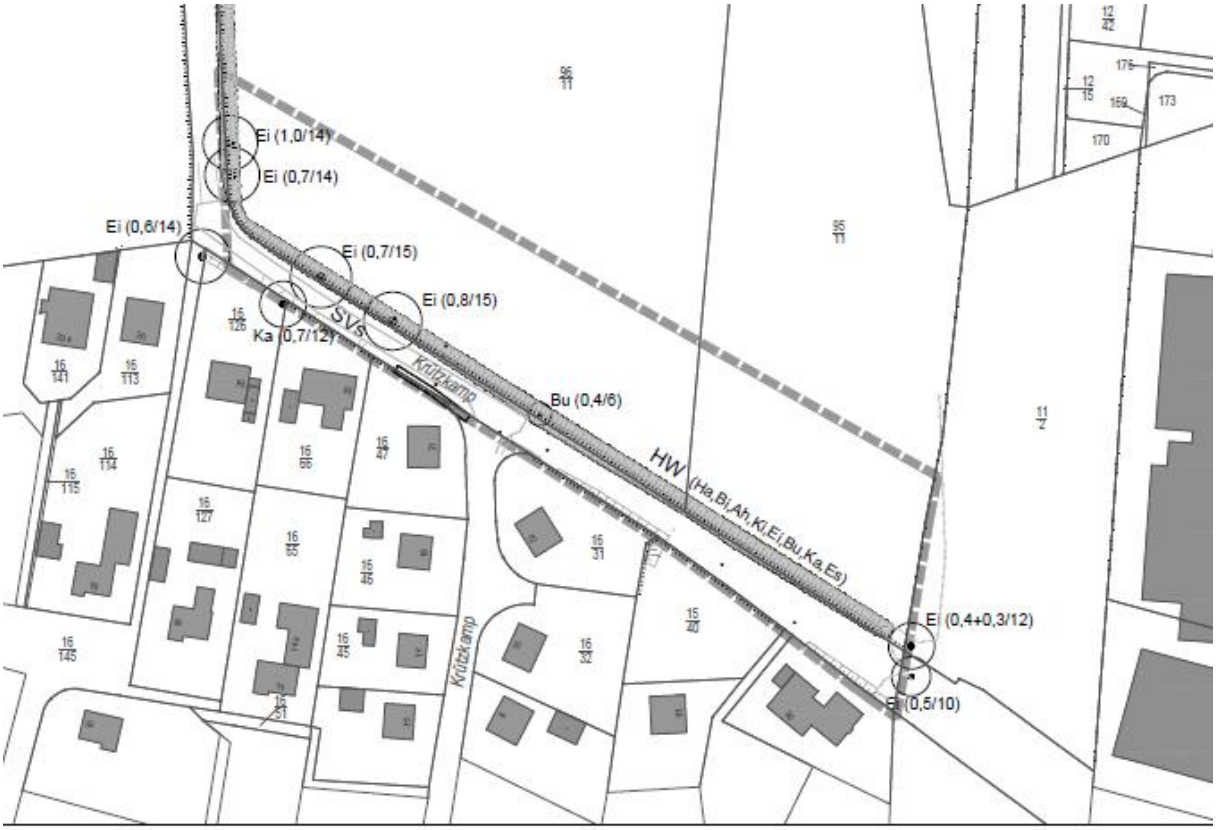
Die Flächen im Plangebiet sind bereits anthropogen in Anspruch genommen. Sie unterliegen derzeit intensiver ackerbaulicher Nutzung. Durch regelmäßigen Bodenumbruch kommt es zu Störungen der natürlichen Bodenfunktionen. Grundsätzlich ist der Planungsraum jedoch als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen geeignet.

Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium ist weitgehend intakt, gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas SH wird die Gesamtfilterwirkung für sorbierbare Stoffe jedoch auf der gesamten Fläche als sehr gering bis gering bewertet. Die natürliche Ertragsfähigkeit wird als gering bewertet. In Bezug auf die bodenkundliche Feuchtstufe, das Wasserrückhaltevermögen und die Nährstoffverfügbarkeit stehen keine Aussagen zur Verfügung. Insgesamt wird die bodenfunktionale Gesamtleistung als sehr gering eingestuft.

Gemäß der für den Bereich des nördlich gelegenen Biohofes erstellten Baugrunduntersuchung steht Grundwasser zwischen 1,40 bis 1,69 m u. Gelände an. *Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist der mittlere maximal mögliche Wasserstand maßgeblich. Dieser kann in einer Tiefe von BN - 1,20 m angesetzt werden. […] Die unterhalb des Oberbodens bzw. der humosen Sande erkundeten gewachsenen Sande sind nach ihrer Kornzusammensetzung als ausreichend wasserdurchlässig zu bewerten. Sie sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser prinzipiell geeignet.*

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Zur Beurteilung der Umweltbelange erfolgte eine Ortsbegehung in der 32. KW 2020.



Zeichenerklärung

HW — Knick

Ei (0,4/6) — Einzelbaum / Überhälter mit Angabe Baumart (Stamm- / Kronendurchmesser)

Artenschlüssel

Ah = Ahorn	Es = Esche
Bi = Birke	Ha = Haselnuss
Bu = Buche	Ka = Kastanie
Ei = Eiche	Ki = Kirsche

SVs — Straßenverkehrsfläche (vollversiegelt)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49

Das Plangebiet wird im Süden und Westen von Knickstrukturen aus insbesondere Buche, Eiche, Kirsche und Haselnuss gesäumt. Vereinzelt kommen zudem Eschen, Birken und Kastanien vor. Im Osten der Fläche befinden sich zwei kleinere Eichen an der Plangebietsgrenze. Im Südwesten und Westen der Fläche grenzen vier größere Eichen-Überhälter an die Straße Krützkamp an. Die Eiche am nordwestlichen Flächenrand weist am unteren Stamm morsche Stellen auf.

Die Fläche wird ökologisch landwirtschaftlich bestellt.

Das Plangebiet bietet insbesondere heimischen Brutvögeln des Siedlungsraumes einen Lebensraum. Es sind gebüsch- und baumbrütende Arten mit geringen Ansprüchen zu erwarten. Aufgrund der an-

grenzenden Wohnbebauung sind störungsunempfindliche Arten der Gehölze anzunehmen. Für Offenlandvögel ist die Fläche voraussichtlich zu eng durch Gehölze und die nördliche Bebauung des Biohofes begrenzt.

Der Knick ist grundsätzlich als Leitlinien für Flugrouten anzusetzen. Aufgrund der größeren Bäume und der Umgebungsbebauung mit potenziellen Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse ist auch eine Nutzung insbesondere der Saumbereiche entlang der Knicks als Jagdrevier durch Fledermäuse nicht auszuschließen. Der Knick bietet grundsätzlich einen strukturell geeigneten Lebensraum für die Haselmaus.

Es wurde eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse beim Büro BBS Greuner-Pönicke aus Kiel in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in die Planung aufgenommen.

Schutzgut Klima / Luft, Orts- und Landschaftsbild

Das Klima in Schleswig-Holstein ist stark durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist mit seinen feuchten, milden Wintern und hohen Niederschlägen als gemäßigtes, feucht temperiertes und ozeanisches Klima zu bezeichnen. Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Boostedt. Östlich grenzt der Geltungsbereich an die Bahnschienen und das angrenzende Gewerbegebiet sowie im Westen an die offene Landschaft. Eine besondere lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion kommt dem Planungsgebiet nicht erkennbar zu.

Das Ortsbild im Planungsraum wird durch die vorhandene Wohnbebauung im Süden sowie durch den Baumbestand entlang des Krützkamps geprägt. Das Landschaftsbild wird durch die angrenzende Knick- und Agrarlandschaft geprägt.

Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern vor.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch ergeben sich im Plangebiet Störungen durch Verkehrslärm von der Neumünsterstraße und der Bahnlinie.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Lediglich der Mensch hat im größeren Umfang die Möglichkeit auf dieses „Wirkungsgefüge“ sowohl in positiver als auch in negativer Weise Einfluss zu nehmen.

Eine Darstellung der Bedeutung einzelner Schutzgüter kann nicht ohne die zwischen den einzelnen Schutzgütern und innerhalb der Schutzgüter bestehenden Wechselwirkungen geschehen. Zum Beispiel kann die Beurteilung der Bedeutung der Böden nicht erfolgen, ohne deren Grundwasserhaltungs- und Leitungsvermögen, Bodenlufthaushalt, natürliche Ertragsfunktion und Eignung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren zu betrachten. Die Bewertung der Biotoptypen schließt die nutzungsbedingte Struktur- und Artenvielfalt einiger Biotoptypen ein und berücksichtigt die Bindung an besondere Boden- und Wasserverhältnisse.

Das Plangebiet ist durch die ackerbauliche Nutzung anthropogen überformt. Die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind dementsprechend geringfügig gestört.

8.2.2 Projektwirkung

Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Durch die Planung kommt es zu einer Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich, welche jedoch bereits durch angrenzende Nutzungen geprägt sind und eine geringe bodenfunktionale Gesamtleistung aufweisen.

Die Böden im Plangebiet sind derzeit unversiegelt, so dass hier weitgehend ungestörte Bodenverhältnisse vorherrschen und eine Versickerung stattfinden kann. Der Bebauungsplan Nr. 49 setzt eine GRZ von 0,3 fest, wodurch eine maximal zulässige Versiegelung von rd. 2810 m^2 vorbereitet wird. Durch die Planung ist mit negativen Beeinträchtigungen bzw. dem Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung und Abgrabungen zu rechnen. Zur Erschließung der östlichen Teilfläche wird die Straßenverkehrsfläche des Krützkamp nach Osten verlängert und eine Wendeanlage hergestellt. Im Rahmen der Herstellung der Straßenverkehrsfläche zur kommt es ebenfalls zum Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung.

Die entstehende Versiegelung wirkt sich auf den natürlichen Niederschlagsabfluss, die Flächenverdunstung und die Grundwasserneubildung aus. Die Zunahme an Versiegelung hat einen höheren Niederschlagsabfluss zur Folge, wodurch sich Versickerungsmuster im Plangebiet verändern und insgesamt von einer geringeren Versickerung ausgegangen werden kann.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Die Planung geht mit dem Versatz und Verlust von Knickstrukturen einher. Der an die Straße Krützkamp angrenzende Knick wird rd. 30 – 45 m nach Norden versetzt. Bestehende Überhälter können dabei nur teilweise erhalten werden. Die nordwestliche Eiche weist erhebliche morsche Stammteile auf und wird voraussichtlich entnommen werden müssen. Die südwestlich gelegenen zwei Eichen werden im Hinblick auf die angestrebte Nutzung von Solarenergie, welche zu diesem Zeitpunkt erheblich durch Verschattung behindert wird, sowie eine problemlose Grundstückserschließung nicht zum Erhalt festgesetzt.

Im Bereich der ackerbaulich genutzten Fläche ist im Fall einer Wohnbebauung mit umliegenden Gärten von einer Strukturanreicherung auszugehen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere sind während der Bauzeit Störungen durch Lärm, Licht, Staub und Bewegungen anzunehmen. Davon sind jedoch insbesondere Tierarten betroffen, die an Störungen im Siedlungsraum gewöhnt sind. Lebensraumverluste ergeben sich insbesondere durch den Verlust des Knicks im Westen der Fläche. Gleichzeitig werden im Bereich der heutigen Ackerfläche in den zukünftigen Gärten neue strukturreichere Lebensräume entstehen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild

Infolge der Flächeninanspruchnahme kommt es zu einer Neugestaltung der Landschaft innerhalb des Plangebietes. Das Straßenbild verändert sich insbesondere durch den Versatz des Knicks und die Entnahme der Überhälter im Süden der Fläche. Die getroffenen Festsetzungen zum Knickversatz und zu Baumpflanzungen garantieren jedoch eine Einbindung der Bebauung in das vorhandene Landschafts- und Ortsbild.

Während der Bauphase kann es zu Staubemissionen kommen. Durch die Neubebauung ist mit geringfügigen stadtklimatischen Effekten zu rechnen. Bauliche Nutzungen wie Gebäude und Straßen heizen sich durch die Sonneneinstrahlung schneller und stärker auf und geben diese Wärme nicht so schnell wieder ab. Dadurch ist es in bebauten Gebieten wärmer als im Umland. Relevante negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind dadurch insgesamt nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Umfeld befinden sich keine größeren Tierhaltungsbetriebe aufgrund derer mit relevanten Geruchsemissionen zu rechnen wäre. Weitere erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Neubebauung des Plangebietes werden nicht erwartet. Da keine archäologischen Sachgüter bekannt sind, sind auch keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

8.2.3 Maßnahmen

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Generell soll mit Boden schonend und sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB; DIN 18915) sowie nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert und wiederhergestellt werden (§ 1 BBodSchG). Zur Erreichung dieser Ziele wird eine flächensparende Siedlungsentwicklung bei einer gleichzeitigen Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) angestrebt. Es wird auf die Einhaltung der Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (§ 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) verwiesen. Die DIN 18915 sowie DIN 19731 sind zu berücksichtigen.

Es werden Festsetzungen getroffen, dass anfallendes Niederschlagwasser auf den Grundstücken zu versickern ist, sodass ein weitgehend naturnaher Wasserhaushalt erhalten werden kann.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

An das Plangebiet angrenzende wertvolle Gehölzbestände und zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume sind während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Die Bäume sind während der Baumaßnahmen durch einen stationären Baumschutzzaun gem. DIN 18 920, der den Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m umfasst, nach allen Seiten zu schützen. Diese Bereiche stehen für das Baugeschehen nicht zur Verfügung und sind von Baustelleneinrichtungen und Materiallagern freizuhalten.

Zudem dürfen Eingriffe in Gehölze gemäß § 39 (5) 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29.Februar vorgenommen werden. Gehölze mit einem Stammdurchmesser >20 cm, die Höhlungen aufweisen, dürfen nur im Zeitraum Anfang Dezember bis Ende Februar gefällt werden.

Bezüglich der Eingriffe in die gesetzlich geschützten Knickstrukturen erfolgt Knickausgleich außerhalb des Plangebietes, der dem Bebauungsplan über eine Zuordnungsfestsetzung zugeordnet wird (s. Ziff. 9.1.4). Mögliche sich ergebende artenschutzfachliche Ausgleichsbedarfe werden im weiteren Verfahren in die Planung aufgenommen.

Im Plangebiet ist das Pflanzen von Hausbäumen vorgesehen. Die Errichtung von Schottergärten wird über eine Festsetzung ausgeschlossen. Durch diese Regelungen wird die biologische Vielfalt im Plangebiet erhöht.

Schutzgut Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden Schottergärten über eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen. Zudem soll durch das Anpflanzen von Bäumen in Abhängigkeit von den entstehenden Wohneinheiten der Gehölzbestand im Plangebiet erhöht werden, um einer Verschlechterung der klimatischen Situation entgegenzuwirken. Die Nutzung alternativer Energiequellen wie Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Der Versatz des Knicks nach Norden, der Erhalt eines Überhälters im Westen, Festsetzungen zu Baumpflanzungen sowie die Festsetzungen zur Höhenbegrenzung baulicher Anlagen sichern eine Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In Bezug auf das Schutzgut Mensch werden insbesondere im Osten der Fläche voraussichtlich Schallschutzmaßnahmen notwendig, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Diese Notwendigkeit wird im weiteren Verfahren geprüft.

8.2.4 Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die mit der Planung einhergehenden Bodenversiegelungen und Veränderungen unterliegen demnach nicht der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Unabhängig von dieser Regelung sind die Artenschutzbestimmungen sowie der Schutzgebiets- und Biotopschutz. Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope müssen auch im beschleunigten Verfahren ausgeglichen werden.

Mit der baulichen Entwicklung des Plangebietes kommt es zu einer Versetzung des an der südlichen Plangebietsgrenze gelegenen Knicks. Diese Maßnahme soll die langfristige Funktionsfähigkeit des Knicks sichern. In seiner derzeitigen Position würde er durch die vorliegende Planung eine isolierte Stellung erhalten und müsste für Zufahrten mehrfach unterbrochen werden, während er durch eine Versetzung weiterhin an die offene Landschaft angrenzt und seine Durchgängigkeit gesichert wird.

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 sowie die Versetzung von Knickstrukturen ist ausgleichspflichtig. Die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz sehen bei Knickversetzung einen Ausgleich im Verhältnis von 1 : 1,75 vor. Die Planung geht zudem mit dem Verlust von zwei Überhältern einher.

Eingriff Knick		**Ausgleich**
220 m Knickversatz	Zusätzlicher Ausgleich zum versetzten Knick im Verhältnis 1 : 0,75	165 m Knickneuanlage
Verlust Überhälter mit Stammumfang 0,7		3 Ersatzbäume
Verlust Überhälter mit Stammdurchmesser 0,8		4 Ersatzbäume
Verlust Überhälter mit Stammdurchmesser 1,0		6 Ersatzbäume
		165 m Knickneuanlage Pflanzung von 13 Ersatzbäumen

Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung wurde mit einem Umfang von 165 m Knickneuanlage sowie der Pflanzung von 13 Ersatzbäumen ermittelt. Der erforderliche Knick- und Überhälterausgleich kann nicht vollständig innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Er wird dem vorliegenden Bebauungsplan über eine Zuordnungsfestsetzung konkret zugeordnet. Die Konkretisierung des Ausgleichsstandortes erfolgt im weiteren Verfahren. Anvisiert ist, den versetzten Knick im Osten durch eine Knickneuanlage im Nordosten angrenzend an das Plangebiet an das bestehende Knicknetz anzubinden.

Für die Verlegung von Knicks wird eine Ausnahmegenehmigung von den Biotopschutzbestimmungen des § 30 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 21 Landesnaturschutzgesetz erforderlich.

Beim Roden und Versetzen der Gehölze sind die gesetzlichen Fällzeiten zu berücksichtigen.

Da es sich um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB handelt und die Eingriffsregelung hier nicht zur Geltung kommt, sind bezüglich des Artenschutzes nur die europarechtlich geschützten Arten zu betrachten, deren Vorkommen in einem gesonderten Artenschutzgutachten untersucht wird. (vgl. Abschnitt 8.2.5)Schutzmaßnahmen an Gehölzen

Im Rahmen der anstehenden Bebauung ist auf die Erhaltung der randlichen Gehölzstrukturen besonders Rechnung zu tragen. Die Bäume sind während der Baumaßnahmen durch einen stationären Baumschutzzaun gemäß DIN 18 920, der den Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m umfasst, nach allen Seiten zu schützen. Diese Bereiche stehen für das Baugeschehen nicht zur Verfügung und sind von Baustelleneinrichtungen und Materiallagern freizuhalten.

8.2.5 Artenschutz

Gemäß den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist eine Bearbeitung zum Artenschutz für die Fauna erforderlich. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG maßgeblich. Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse beim Büro BBS Greuner-Pönicke aus Kiel beauftragt.

Hinweise zu erforderlichen Maßnahmen auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes sind im Kapitel Maßnahmen dargestellt.

9 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

Die Löschwasserversorgung kann über die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Boostedt sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen in einem Abstand von 75 m zum Objekt (Zufahrt) herzustellen. Daraus ergibt sich ein Hydrantenabstand von maximal 150 m (DVGW Arbeitsblatt W 400). Die Löschwasserversorgung ist mit einer Menge von mindestens 48 m^3/h für mindestens 2 Stunden sicherzustellen.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas erfolgt durch die SWN Stadtwerke. Die Versorgung mit Gas wird durch die E.ON Hanse AG sichergestellt werden. 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 werden von der Telekom hergestellt.

Schmutzwasser / Regenwasserentsorgung

Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Boostedt zu leiten.

Es werden Festsetzungen getroffen, dass anfallendes Niederschlagwasser auf den privaten Grundstücken zu versickern ist.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg sichergestellt. Sie erfolgt über die Straße Krützkamp. Die bestehenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

10 Örtliche Bauvorschriften gemäß §84 LBO

Zur Sicherung städtebaulich-gestalterischer Qualität und Einpassung in die Umgebung beinhaltet der Bebauungsplan verschiedene baugestalterische Festsetzungen.

Stellplätze

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes vor dem ruhenden Verkehr der künftigen wohnbaulichen Nutzung erfolgt die verbindliche Vorgabe von privaten Stellplätzen im Verhältnis zur Zahl der bestehenden Wohneinheiten. Eine konkrete Verortung findet nicht statt.

Dachgestaltung

Die Gestaltung der Dachflächen wird im Zuge des weiteren Verfahrens in Abstimmung mit der Gemeinde konkretisiert.

Steingärten

Private nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Abstellplätze und Wege gärtnerisch anzulegen. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten in Verbindung mit dem Abdecken des Erdreiches mit Kunststoffvlies ist nicht zulässig.

Gärtnerisch gestaltete Flächen wirken sich aufgrund ihrer Verdunstungs- und Beschattungsleistung positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für Flora und Fauna. Zur Gewährleistung der Funktion der Hausgärten als Teilhabitate, zur Verhinderung negativer Auswirkungen auf das Mikroklima und zum Erhalt von versickerungsfähiger Fläche werden Kies-, Splitt oder Schottergärten ausgeschlossen.

11 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Innerhalb des Plangebiets sind keine archäologischen Funde, Altlasten oder Kampfmittel bekannt. Die Gemeinde Boostedt wird in der Anlage der Kampfmittelverordnung nicht aufgeführt. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Sollten 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.

12 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat die Begründung in der Sitzung

am ……. gebilligt.

Boostedt, den …….

Aufgestellt durch:

GSP
GOSCH & PRIEWE

Der Bürgermeister

Siegel