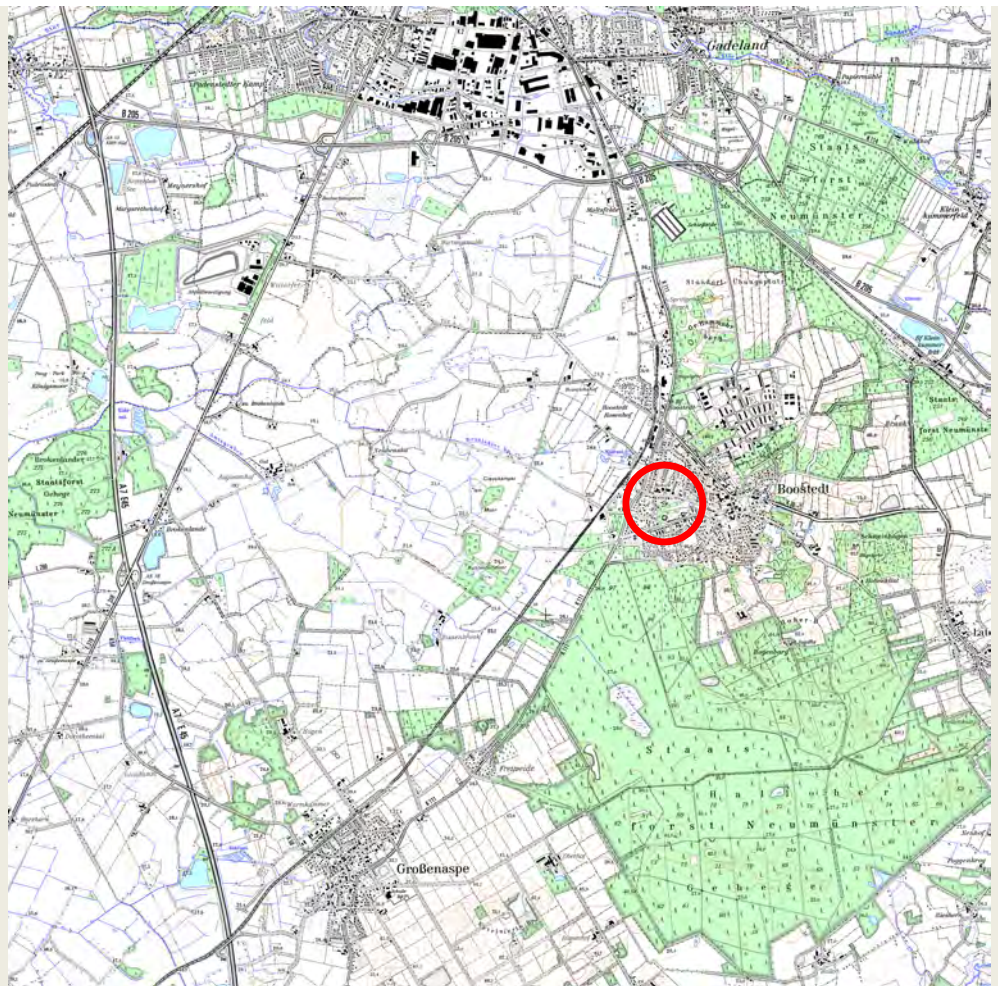


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 51 der Gemeinde Boostedt

für den Bereich:
südlich der Grund- und Gemeinschaftsschule Boostedt, nördlich des Auweges, östlich des Eichenweges
und westlich der „Twietewiesen“



Vorentwurf

09.09.2021 (Bau- und Konversionsausschuss)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
2 Anlass und Ziele	3
2.1 Landes- und Regionalplanung	4
2.2 Flächennutzungsplan.....	4
3 Städtebauliche Festsetzungen	5
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Wohneinheiten	6
3.4 Örtliche Bauvorschriften	7
4 Grünordnung, Biotop- und Artenschutz	8
4.1 Baumbestand	8
4.2 Wald	8
4.3 Durchgrünung des Plangebietes.....	9
4.4 Artenschutz	9
5 Verkehr	10
5.1 Äußere Erschließung	10
5.2 Innere Erschließung.....	10
5.3 Ruhender Verkehr.....	10
5.4 ÖPNV	10
6 Immissionen und Emissionen	10
7 Ver- und Entsorgung.....	11
7.1 Wasser.....	11
7.2 Schmutzwasser.....	11
7.3 Niederschlagswasser.....	11
7.4 Strom und Gas	11
7.5 Brandschutz.....	11
7.6 Müllbeseitigung	12
7.7 Telekommunikation	12
8 Denkmalschutz, Altlasten / Kampfmittel und Bodenordnung	12
9 Flächenangaben	12
10 Kosten.....	12

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat in ihrer Sitzung am 24.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 51 gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage dient die Katasterunterlage (M 1:1.000) des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Radeleff, Neumünster. Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 5 ha.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Mit dem Bebauungsplan soll eine dem Innenbereich zugeordnete und größtenteils bebaute Fläche, die bereits heute durch Wohnnutzungen geprägt ist, mit dem Ziel der Schaffung von ortsbildverträglichen Nachverdichtungsmöglichkeiten, überplant werden.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) beeinträchtigt werden. Derartige Anhaltspunkte bestehen bei dem Bebauungsplan Nr. 51 nicht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung des Bebauungsplanes Nr. 51 zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.

Durch die Planung werden keine Vorhaben ermöglicht, bei denen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgte durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg. Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu den Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, zum Thema Biotopschutz ebenso sowie eine artenschutzrechtliche Stellungnahme wird im Verfahren durch das Büro Bartels Umweltplanung, Hamburg, erbracht.

Weitere Fachgutachten werden ggf. zum Entwurf ergänzt.

1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von etwa 5 ha. Dieser wird im Norden durch die *Twiete* und im Süden durch den *Auweg*, im Westen durch den *Eichenweg* begrenzt.

Der Geltungsbereich befindet sich in zentraler Ortslage von Boostedt. Die direkte Umgebung ist im Norden durch die Grund- und Gemeinschaftsschule Boostedt, Wohnbebauung nordöstlich, eine Waldfläche südöstlich, die Teil der sog. Twietewiesen sind und Wohnbebauung im Süden und Westen geprägt.

Der Geltungsbereich ist vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Prägend sind zum Teil sehr große Grundstücke, für die es teilweise bereits konkrete Bestrebungen der Nachverdichtung gibt. Es befinden sich mehrere ortsbildprägende Bäume und Baumgruppen im Geltungsbereich, die überwiegend erhalten werden sollen. Ebenfalls muss auf die besondere Lage am Wald hingewiesen werden, der im Südosten direkt an die Privatgrundstücke angrenzt.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 der Gemeinde Boostedt sind die zunehmenden Anfragen zur Nachverdichtung im Plangebiet. Innerhalb des Geltungsbereiches wurde ein nach § 34 BauGB genehmigtes Mehrfamilienhaus errichtet, das sich vom kleinteiligen Bestand aus Siedlungshäusern südlich der *Twiete* abhebt. Da die Nachfrage nach zentralem Wohnraum in Boostedt in Mehrfamilienhäusern stark ist, die Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB jedoch eine Einzelfallentscheidung darstellt, auf der keine allgemeingültigen Aussagen zu Zulässigkeiten abgeleitet werden können, sieht die Gemeinde den Bedarf, die Ausnutzung der Siedlungsflächen planungsrechtlich dahingehend zu steuern, dass verbindliche Vorgaben für eine flächensparende Wohnbaupolitik geschaffen werden, ohne jedoch das Ortsbild vollkommen zu überformen.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es:

- eine zukunfts- und nachfrageorientierten, ortsangepassten Bebauung, die sich harmonisch in die bestehende Situation einfügt zu sichern,
- der Lage angemessene Nachverdichtungsmöglichkeiten für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB zu schaffen,
- das Ortsbild zu wahren,
- den vorhandenen Gehölzbestand z.T. in Form von großen, ortsbildprägenden Bäumen langfristig zu erhalten,
- die Belange des Waldschutzes und die städtebaulichen Belange adäquat gegeneinander abzuwägen

- erforderliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Arten zu bestimmen.

2.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß nachrichtlicher Übernahme in der 1. Fortschreibung des Regionalplanes 1998 für den Planungsraum I liegt die Gemeinde Boostedt, ohne Zentrumsfunktion im zentralörtlichen System in einem Stadt-Umlandbereich eines ländlichen Raumes. Auf Grund der günstigen Lage zum nördlich liegenden Oberzentrum Neumünster hat sich die Gemeinde Boostedt in der Vergangenheit gut entwickelt. Die zukünftige Entwicklung ist auf die Funktionen des Oberzentrums Neumünster abzustimmen. Die Stadt-Umlandbereiche sollen als eigenständige Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkte weiterentwickelt werden. Der Bebauungsplan Nr. 51 ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Regionalplanung angepasst.



Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan

2.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 07.09.2005 wirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist eingehalten.



Abbildung 2: Darstellung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 51 (ohne Maßstab)

3 Städtebauliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO ein **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass an diesem Standort die etablierte und weiterhin beabsichtigte Wohnnutzung realisiert werden kann.

Neben dem Wohnen sind nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig, d.h. der Versorgung des Gebietes dienende gastronomische Einrichtungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe und sozialen sowie kulturellen Zwecken dienende Anlagen sind zulässig. Dabei muss der Wohncharakter des Gebiets deutlich überwiegen. Diese Festsetzungen lassen in gewissem Maße eine das Wohngebiet belebende, jedoch nicht störende Nutzungsmischung zu.

Um die bestehende Wohnnutzung nicht zu stark zu beeinträchtigen, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, also Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Deren Ansiedlung entspricht weder dem vorhandenen noch dem zukünftig gewünschten Charakter des Plangebietes, da diese aus Sicht der Gemeinde negative Auswirkungen auf den Siedlungskörper und das Ortsbild mit sich brächte. Dies ist auch durch die verkehrlichen Auswirkungen der ausgeschlossenen Nutzungen, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Grund- und Gemeinschaftsschule, zu begründen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer **Grundflächenzahl (GRZ)**, der maximal zulässigen **Geschosse** sowie die maximal zulässigen **Gebäudehöhen** bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Zur Erreichung des städtebaulichen Ziels der Entwicklung eines Wohngebietes mit unterschiedlichen Wohnformen werden Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,3 festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 schafft die Gemeinde im Norden und Süden des Plangebietes straßenbegleitend entsprechende Möglichkeiten zur zeitgemäßen Nachverdichtung. Damit wird auch der Lage an der Grund- und Gemeinschaftsschule Rechnung getragen, da in unmittelbarer Nähe Wohnraum in Mehrfamilienhäusern für Familien geschaffen werden kann.

Die Festsetzung von 0,3 für eine aufgelockerte Bebauung erfolgt für die im inneren Geltungsbereich gelegenen Wohngebiete WA 6 bis WA 8, um hier eine Verdichtung im Rahmen einer Bebauung mit ortsbildtypischen Einfamilien- oder Doppelhäusern zu ermöglichen.

Es wird einheitlich eine Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch ermöglicht die Gemeinde effizient ausnutzbare Gebäude, die auch im Obergeschoss über ein entsprechendes Wohnraumangebot verfügen können. Dadurch stärkt die Gemeinde die Ausnutzung der Bauflächen, wodurch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet wird.

Neben den maximal zulässigen Vollgeschossen wird auch die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, damit sich die Gebäude in das Ortsbild einfügen. Für alle allgemeinen Wohngebiete wird eine Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt. Die Gebäudehöhen orientieren sich an dem Bestand in der Umgebung.

Um Anlagen der regenerativen Energiegewinnung nicht einzuschränken, wird eine Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 0,5 m von der Gebäudehöhe festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit gilt auch für untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder Lüftungsanlagen.

Die gemäß § 18 BauNVO festgesetzte Gebäudehöhe als Höchstmaß bezieht sich auf den höchsten Punkt der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Wohneinheiten

Für die allgemeinen Wohngebiete wird entsprechend der Bebauungsstruktur in der Umgebung eine offene Bauweise festgesetzt, wodurch der seitliche Grenzabstand bei Hauptgebäuden einzuhalten ist.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA 4 und WA9 und WA10 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um die entstehenden Gebäudelängen entsprechend zu begrenzen. Dadurch wird das Entstehen städtebaulich verträglicher Kubaturen gesichert, die sich an dem innerhalb des Plangebietes entstandenen Mehrfamilienhaus orientieren und eine angemessene Nachverdichtung ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA5 bis WA 8 werden als Bauweise Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt, um den hier vorherrschenden Typus eines Wohnhauses als Einfamilien oder Doppelhaus mit Gartengrundstück planungsrechtlich auch für die Zukunft zu sichern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen, die größtenteils zusammenhängende Baufenster bilden, definiert. Diese ermöglichen eine maximale Ausnutzung der Grundstücke. Diese werden so festgesetzt, dass die im Plangebiet vorhandenen und erhaltenswerten Großbäume, die eine herausragende ortsbildprägende Wirkung haben, zum Erhalt festgesetzt werden können. Zum Kronentraufbereich halten die überbaubaren Flächen einen Abstand von regelmäßig 1,5 m ein. Lediglich in Bereichen, in denen Bestandsbebauung und Bäume zusammen eng zusammenstehen, werden die überbaubaren Flächen so festgesetzt, dass Bestandsgebäude planungsrechtlich gesichert werden und damit zum Teil überlagernde Festsetzungen entstehen (siehe Kapitel 4.1).

Im nördlichen Geltungsbereich wird die überbaubare Fläche so festgesetzt, zur *Twiete* die typische unbebaute Vorzone auch zukünftig beibehalten wird. Aus diesem Grund hält die überbaubare Fläche zu der Straßenverkehrsfläche einen Abstand von 10 m ein. Im Süden wird zum *Auweg* ein Abstand von 5 m festgesetzt. Im inneren Plangebiet werden zwischen den überbaubaren Flächen 6 m breite Pufferstreifen festgesetzt, die gem. textlicher Festsetzung von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Ziel ist es, hier Möglichkeiten für die Entwicklung von grünen, unversiegelten Gartenzonen mit Gehölzen zu ermöglichen, die einer grünen Vernetzung des Plangebietes zu Gute kommen.

Im Südosten grenzt direkt ein Waldbestand an das Plangebiet an. Zu diesem werden die überbaubaren Flächen so festgesetzt, dass sie den maximalen Abstand einhalten, ohne jedoch die im Bestand vorhandene Bebauung und eine Angemessene Nachverdichtung in der Flucht des Bestandes auf großen Grundstücken auszuschließen. Gleichwohl kann der Waldabstand von 30 m gem. Landeswaldgesetz nicht eingehalten werden. Dies ist im über Jahrzehnte gewachsenen Bestand schlichtweg nicht möglich.

Um eine für das Quartier angemessene Wohnungsdichte zu sichern, werden für die allgemeinen Wohngebiete Beschränkungen der zulässigen Zahlen der Wohneinheiten festgesetzt. In

Doppelhäusern sind grundsätzlich maximal zwei Wohneinheiten zulässig, von denen eine lediglich einen untergeordneten Charakter mit maximal 65 m² Wohnfläche aufweisen darf. Damit wird sichergestellt, dass Doppelhäuser nicht zu klassischen Mehrfamilienhäusern mit ausschließlich großen Wohneinheiten entwickelt werden. In den in den allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA 8 zulässigen Einzelhäusern, sind aus vorgenanntem Grund ebenfalls maximal zwei, allerdings gleich große, Wohneinheiten zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sowie WA 9 und WA 10 sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig. Damit werden ortsbildverträgliche Mehrfamilienhäuser zulässig, die sich an dem genehmigten Neubau an der *Twiete* orientieren.

Häufig werden Vorgartenbereiche von Neubaugebieten durch in der Regel genehmigungsfreie Garagen und Carports, aber auch von Nebenanlagen wie Geräteschuppen und Mülleinhausungen negativ geprägt. Die eigentliche Baustruktur der Hauptgebäude ist vom öffentlichen Raum aus dann kaum erkennbar. Aus diesem Grund wird in den allgemeinen Wohngebieten über Festsetzungen geregelt, dass die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Die großzügig gefassten Baufenster lassen ausreichend Spielraum die Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports unterzubringen.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Notwendige gestalterische Festsetzungen werden durch örtliche Bauvorschriften getroffen. Zur möglichst freien Entfaltung der Eigentümer werden diese auf ein Mindestmaß begrenzt.

Ein abhängig von deren architektonischer Ausgestaltung wichtiges Element sind die Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse. Da bei der Errichtung einer senkrecht aufgehenden Außenwand direkt auf der Außenwand des Vollgeschosses die Wahrnehmung eines weiteren Vollgeschosses entsteht, setzt die Gemeinde für die allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA4 sowie WA 9 und WA 10 fest, dass die senkrecht aufgehenden Außenwände der Geschosse oberhalb der Vollgeschosse allseits um mindestens 0,75 m zurückzusetzen sind. So kann die Wirkung als Vollgeschoss verhindert werden, da das Geschoss sichtbar zurückspringt.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 5 bis WA 8 wird für das zulässige zweite Vollgeschoss festgesetzt, dass dessen Außenwände von dem ersten Vollgeschoss um mindestens 0,75 m einzurücken sind. So wird die Ausbildung von flächeneffizienten Gebäudeformen begünstigt, die sich gleichzeitig in das Ortsbild einfügen, in dem das zweite Vollgeschoss etwas zurückgestaffelt wird.

Die örtliche Bauvorschrift gilt nicht für Brüstungen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse. So kann eine konstruktiv vereinfachter Bau von Terrassen ermöglicht werden. Brüstungen sind in ihrer üblichen Ausprägung nicht mit der aufgehenden Außenwand eines Geschosses zu vergleichen, die sie nur untergeordnet sind.

Es werden ebenfalls weitere Festsetzungen zu Farben und Fassadenmaterialitäten getroffen, die ein ortbildtypisches Bauen ermöglichen und Gestaltungen verhindern, die in der Ortslage einen ungewünschten Kontrast ausschließen.

4 Grünordnung, Biotop- und Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch Bartels Umweltplanung, Hamburg, erstellt, in dem der Biotop- und Artenschutz abgearbeitet wird. Der Fachbeitrag wird zum Entwurf ergänzt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB entsprechende Hinweise für die Ausarbeitung erbeten.

4.1 Baumbestand

Vorzufinden sind im Plangebiet zahlreiche sehr große, naturschutzfachlich wertvolle und das Ortsbild prägende Großbäume. Der Gehölzbestand wurde im ersten Halbjahr 2021 mit einer Bestandsaufnahme vor Ort näher betrachtet. Dieser setzt sich aus mehreren Einzelbäumen und Gehölzgruppen zusammen. Zudem wurde der Kronentraufrand der östlichen Waldfläche aufgenommen,

Diese aufgemessenen Gehölze werden allesamt zum Erhalt festgesetzt, da in der Gemeinde Boostedt kein Schutzanspruch für die Erhaltung der Bäume aufgrund einer Baumschutzsatzung besteht.

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB uneingeschränkt zu erhalten. Dieser ortbildprägende und deshalb bedeutsame Großbaumbestand ist auf Grund der Kronendurchmesser zu schützen und leistet einen wichtigen Beitrag für die Durchgrünung des Plangebietes.

Die überbaubaren Flächen halten einen Regelabstand von 1,5 m zum Kronentraufbereich der Bäume. In Einzelfällen überlagern Teilbereiche der überbaubaren Flächen die festgesetzten Einzelbäume, wenn bestehende Bauliche Hauptanlagen in deren Kronentraufbereich liegen.

Durch die Festsetzung wird der gewachsene Gehölzbestand neben dem baulichen Bestand zukünftig gesichert. Sollte im Fall einer Neubebauung ein natürlicher Gehölzabgang erfolgen, muss entsprechend der getroffenen Festsetzung zur Anpflanzung ein entsprechender Ersatz geschaffen werden. Dieser Ersatz darf auf dem Grundstück so erfolgen, dass ein entsprechendes Anwachsen der Neupflanzung gewährleistet wird und gleichzeitig Konflikte zwischen Bebauung und Gehölzpflanzung minimiert werden.

Um neu zu pflanzenden Bäumen eine bessere Wachstumsperspektive am Standort zu ermöglichen, werden entsprechende Anforderungen an die herzustellenden Pflanzgruben formuliert, die für die Neupflanzung von Bäumen umzusetzen sind.

Als Mindestgröße für die festgesetzten standortgerechten, großkronigen heimischen Laubbäume sind Hochstämme, 3 x verpflanzt mit 20 bis 25 cm Stammumfang zu verwenden.

Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass der vorhandene und zukünftig zu schaffende Baumbestand langfristig erhalten werden kann und durch bauliche Nachverdichtungen nicht beeinträchtigt wird. Gleichzeitig wird die Durchgrünung des Plangebietes langfristig gesichert.

4.2 Wald

Südöstlich grenzt an den Geltungsbereich Wald gemäß § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) an.

Gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG Schleswig-Holstein ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur

Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand, verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Waldabstand durchzuführen. Gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG Schleswig-Holstein beträgt der reguläre Waldabstand 30 m.

Unter Berücksichtigung des üblicherweise anzusetzenden Waldschutzstreifens, in dem keine Überbauung stattfinden darf, wäre eine Bestandssicherung nicht umzusetzen. Vielmehr würde ein Großteil der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches nicht mehr nutzbar sein und die Grundstücke dadurch entwertet.

Aus diesem Grund setzt die Gemeinde die überbaubaren Flächen so fest, dass diese zum Waldbestand einen maximalen Abstand haben, gleichzeitig jedoch der bauliche Bestand langfristig in seiner Existenz planungsrechtlich gesichert wird. Durch die Festsetzungen wird dem bestehenden Konflikt zwischen Bebauung einerseits und Wald andererseits angemessen begegnet, da dieser durch die Festsetzungen nicht verstärkt wird. Stattdessen erfolgt durch die Festsetzung eines von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Bereiches zwischen der innerhalb des eigentlichen Waldabstandes liegenden baulichen und der Flurstücksgrenze eine Festsetzung, die eine zukünftige Errichtung auch solcher Nebenanlagen, die gem. Landesbauordnung genehmigungsfrei sind, ausschließen, die derzeit bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB zumindest durch genehmigungsfreie Anlagen möglich wäre.

In diesem besonderen Einzelfall, vor dem Hintergrund der jahrzehntelangen Koexistenz von Wald und Siedlungskörper, erachtet die Gemeinde die deutliche Unterschreitung des Waldabstandes für angemessen. Hieraus lassen sich jedoch keinerlei Ansprüche auf andere Planungen ableiten, durch die eine Situation wie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 geschaffen werden.

4.3 Durchgrünung des Plangebietes

Das Plangebiet ist bereits heute von großen Gartengrundstücken geprägt. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sieht die Gemeinde sich in der Verpflichtung, angemessenen Maßnahmen zur Nachverdichtung zu ermöglichen. Gleichzeitig ist hierbei jedoch entscheidend, dass die Prägung des Gebiets erhalten bleibt, in dem eine entsprechende Durchgrünung gesichert wird. Diese erfolgt durch die zuvor beschriebene Erhaltung der Großbaumbestände, gleichzeitig auch durch die planungsrechtliche Definition von Bereichen, in denen Nebenanlagen vollständig ausgeschlossen werden.

In diesem von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Bereichen, die rückwärtig auf den Grundstücken festgesetzt werden, sind ausschließlich Einfriedungen und Durchwegungen zulässig. Durch die lineare Festsetzung dieser freizuhaltenden Flächen wird die Ausbildung innerer Grünbereiche begünstigt, die einer grünen Vernetzung innerhalb des Plangebietes zu gute kommen.

4.4 Artenschutz

Zum Entwurf zu ergänzen.

5 Verkehr

5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die *Twiete* im Norden und den *Auweg* im Süden erschlossen, die im Westen auf die Kreisstraße 111 *Neumünsterstraße* trifft, die in nördlicher Richtung in ca. 8 km nach Neumünster und in Richtung Süden in ca. 12 km zur Anschlussstelle Großenaspe der Bundesautobahn 7 führt.

Über Großenaspe in Richtung Süden erreicht man Bad Bramstedt in ca. 17 km Entfernung.

5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt von Ost nach West über die Straßen *Birkenweg*, *Kiefernweg* und *Eichenweg*, die als kleine Wohnstraßen ausgebaut sind und zur Abwicklung des Verkehrs ausreichend ertüchtigt sind. Der *Birkenweg* ist eine Sackgasse .

5.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Zur Bemessung des Stellplatzbedarfes ist die gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Boostedt heranzuziehen.

5.4 ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle „Boostedt, Schule“ in der *Twiete* mit dem ÖPNV angeschlossen. Hier verkehren die Buslinien 8, 7920 und 7921, die in regelmäßigen Abständen u.a. Neumünster ZOB/Bahnhof und Wahlstedt anfahren.

Zudem ist die AKN-Bahnstation Boostedt ca. 1 km vom Plangebiet entfernt. Die AKN verkehrt regelmäßig zwischen Hamburg-Eidelstedt und Neumünster.

6 Immissionen und Emissionen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen aus dem Plangebiet auf die Umgebung zu erwarten, da im Rahmen der Baugenehmigung nur wohngebietsverträgliche Nutzungen zulässig sind und im Umfeld des Plangebiets sich ebenfalls ausschließlich Wohnnutzungen befinden.

Für die im Plangebiet vorgesehene Nutzung gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau¹ von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete. Aufgrund der ausreichenden Entfernung der Bahnhofstraße, wird davon ausgegangen, dass die o.g. Orientierungswerte eingehalten werden und es keine weiteren Festsetzungen zum Schallschutz vor Verkehrslärm bedarf.

Grundsätzlich sind die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Wohnnutzungen vor Verkehrslärm gemäß DIN 4109² im Baugenehmigungsverfahren einzuhalten.

¹ DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002

² DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989

Aktuell verbaute übliche Fenster, die der geltenden Regelungen des Energieeinspargesetzes entsprechen, erfüllen in der Regel den Lärmpegelbereich III, so dass keine Maßnahmen erforderlich werden.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Gemeinde Boostedt.

7.2 Schmutzwasser

Das Grundstück ist bereits an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Boostedt angeschlossen.

7.3 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zu diesem Zweck muss eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg beantragt werden.

7.4 Strom und Gas

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig-Holstein Netz AG.

Der Gasanschluss erfolgt an das Gasnetz der Schleswig-Holstein Netz AG.

Geothermie

Eine geothermische Nutzung des Untergrundes zum Heizen und/oder Kühlen ist möglich. Zu diesem Zweck muss eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg beantragt werden.

7.5 Brandschutz

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Kommune für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden.

Es ist zu prüfen, ob der Grundsatz der Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz bereitgestellt werden kann. Mögliche zusätzliche Löschwassermengen sind auch im Rahmen des Objektschutzes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer sicherzustellen und entsprechend im Bauantrag nachzuweisen.

Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundsatz für dieses Gebiet dar (berücksichtigt nicht den ggf. zusätzlichen Objektschutz). Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Regelungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und den Vorgaben der Muster-Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

7.6 Müllbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Der Wegezweckverband weist darauf hin, dass beim Abschluss von Erschließungsverträgen darauf zu achten ist, dass die Entsorgung bereits fertiggestellter Wohnhäuser nur auf befestigten Anfahrwegen erfolgen kann.

7.7 Telekommunikation

Der Anschluss erfolgt durch die Deutsche Telekom Technik GmbH oder einen anderen konzessionierten Anbieter.

8 Denkmalschutz, Altlasten / Kampfmittel und Bodenordnung

Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor.³

Altlasten / Kampfmittel

Es liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor.

Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht nötig.

9 Flächenangaben

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	4,8
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,2
Geltungsbereich gesamt	5,0

10 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Boostedt Kosten für die Planung.

³ 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. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der/die Grundstückseigentümer/-in und der/die Leiter/-in der Arbeiten.

Das Kulturdenkmal die Fundstätte ist 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.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt am gebilligt.

Boostedt, den

.....
(Der Bürgermeister)